

Kommunale Leitbilder als Voraussetzung für einen wirksamen Bau-Turbo

Mit der aktuellen Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) gehen tiefgreifende Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus einher. Insbesondere die beschlossene Einführung des neuen § 246e BauGB („Abweichungen im Einzelfall bei Wohnungsbauvorhaben“) ermöglicht es den Kommunen, für eine befristete Zeit Ausnahmen von wesentlichen planungsrechtlichen Anforderungen zuzulassen – etwa hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, aber auch dem Einfügegebot oder anderer Vorschriften.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg begrüßt grundsätzlich das Ziel, durch vereinfachte Verfahren mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig weist sie auf wesentliche Umsetzungsrisiken der nun vorgesehenen „Kettensägen-Lösung“ hin:

Die kommunale Zustimmung nach § 246e darf nicht beliebig erteilt oder verweigert werden. Sie ist Teil des Genehmigungsverfahrens und unterliegt damit der gerichtlichen Kontrolle. Ohne nachvollziehbare, gemeinwohlorientierte Kriterien drohen Klagerisiken, politische Kontroversen und eine Schwächung der Planungshoheit der Gemeinden.

Damit der „Bau-Turbo“ nicht ins rechtliche oder gestalterische Chaos führt, sondern seine beschleunigende Wirkung gezielt entfalten kann, braucht es jetzt klare kommunale Leitplanken.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg empfiehlt deshalb:

1. Kommunale Leitbilder und Rahmenpläne zügig erarbeiten

Städte und Gemeinden sollten so früh wie möglich informelle Gestaltungsleitbilder, städtebauliche Rahmenpläne und/oder ortsspezifische Kriterienkataloge erarbeiten. Diese schaffen eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Anwendung des § 246e BauGB – und sichern eine transparente, konsistente und rechtssichere Beurteilung künftiger Abweichungsentscheidungen.

2. Stadtplanerische Kompetenz nutzen und stärken

Die Erarbeitung solcher informeller Planwerke erfordert fundiertes städtebauliches Fachwissen. Stadtplanerinnen und Stadtplaner verfügen über die methodischen und gestalterischen Kompetenzen, um tragfähige, gemeinwohlorientierte Entwicklungskonzepte zu erstellen. Diese Fachkompetenz sollte von den Kommunen konsequent eingebunden werden – sei es in den Planungsämtern, über Vergaben oder durch Gestaltungs- und Ortsentwicklungsbeiräte.

3. Landesförderung gezielt ausrichten

Das Land Baden-Württemberg sollte die Erstellung solcher Leitbilder und Planwerke aktiv fördern – finanziell, personell und strukturell, beispielsweise im Rahmen der Wohnraumoffensive und der Städtebauförderung. Nur so lässt sich sicherstellen, dass insbesondere kleinere und mittlere Kommunen nicht überfordert werden und handlungsfähig bleiben.

4. Den Bau-Turbo nur anwenden, wenn er rechtssicher ist

Die Kommunen müssen den Bau-Turbo nicht anwenden. Die Zustimmung zur Abweichung von den Vorschriften des BauGB zu verweigern, ist rechtlich sicher. Sie zu erteilen, wirft rechtliche Fragen auf. Die Kommunen sollen dahingehend beraten werden, dass sie die Zustimmung zu Bau-Turbo-Projekten nur erteilen, wenn sie auf der Grundlage einer sorgsamen städtebaulichen Analyse, Planung und Interessen-Abwägung erfolgt und sicher gestellt ist, dass alle fachrechtlichen Vorschriften außerhalb des BauGB eingehalten sind.

5. Die bessere Alternative: Schlanke Bebauungsplan-Verfahren

Bebauungsplanverfahren sind erprobte Verfahren des Interessens-Ausgleichs. Mittlerweile dienen sie dabei überwiegend als Träger-Verfahren für die Abarbeitung fachrechtlicher Vorgaben. Wenn dieses Trägerverfahren wegfällt, Fachrecht aber natürlich weiterhin gilt, entsteht eine Leerstelle, die von Vorhabenträgern oder

Baurechtsämtern erst wieder mühsam mit geeigneten Prozessen gefüllt werden muss. Bebauungsplanverfahren schlank durchzuführen, ist daher in den meisten Fällen die bessere Alternative. Dass dies schneller gehen kann als bisher, dafür gibt es gute aktuelle Empfehlungen:

AKBW/AKNW: Impulse für eine leistungsfähige und schnelle Bauleitplanung. Ein Arbeitspapier für die Planungspraxis. Siegburg 2025.

<https://www.akbw.de/baukultur/die-vier-fachrichtungen/stadtplanung/bauleitplanung-beschleunigen>

BBSR: Verfahrensbeschleunigung der Bauleitplanung. Digitale Instrumente und Prozessoptimierungen für effiziente Bebauungsplanverfahren. Bonn 2025

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/verfahrensbeschleunigung-bauleitplanung.html>

Fazit

Die beabsichtigte Beschleunigung des Wohnungsbaus darf nicht zulasten der Baukultur, der kommunalen Steuerung oder der Rechtssicherheit gehen. Nur wenn die neuen gesetzlichen Instrumente **frühzeitig durch lokale Orientierungskonzepte unterlegt** werden, können sie ein Gewinn für Städte, Gemeinden und ihre Bürgerinnen und Bürger sein.

Position für das KT LÄND, Albrecht Reuß, 01.08.2025/23.10.2025