



Arbeitsgruppengespräch Wohnen

08. Juli 2026

**Bau-Turbo – aktueller Sachstand und Beschlussvorlage, konkretes
Vorgehen in der Zusammenarbeit**

TOP 2



- **bis Oktober 2025:**
 - Entwicklung eines standardisierten ämterübergreifenden Vorgehens der Ämter 36, 61 und 63
 - Festlegung möglicher Fallgruppen in Typen und Kategorien als Flächenpotentiale
- **4. November 2025 STA:**

Mündlicher Bericht: Umsetzung des Bau-Turbo in Stuttgart

 - Rechtliche Einordnung der BauGB-Novelle (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246 e BauGB)
 - Vorstellung erster Ideen für die Anwendung des Gesetzesrahmens in der LHS sowie Überlegungen zu Potentialflächen im Innen- und Außenbereich.
- **Dezember 2025:**

Start der Projektgruppe Bau-Turbo, zusammengesetzt aus dem Amt für Umweltschutz, Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie Baurechtsamt inkl. Geschäftsstelle Bau-Turbo.

 - Fachliche Ersteinschätzung von eingehenden Anfragen (derzeit ca. 35; davon 25 Ablehnungen)
 - tagt 14-tägig, bislang 10 Sitzungen
- **3. März 2026 STA**

Mündlicher Bericht zum Vorgehen „Bau-Turbo“ (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246 e BauGB) in der LHS
- **18. Juni 2026 GR**

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in der LHS sowie Änderung der Hauptsatzung im STA BV Nr. 0407/2026 BV



- **Hauptsatzungsänderung** im 3. Quartal 2026
- **Ergänzung des Internetauftritts** „Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo“.
- Fortführung des **Dialogs** mit Vorhabenträgern zum „Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo“.
Proaktive Kommunikation der Potentiale durch die Verwaltung
- **Fortführung der Geschäftsstelle Bau-Turbo und der Projektgruppe** sowie Evaluation und Weiterentwicklung der derzeitigen Typen und Fallkonstellationen

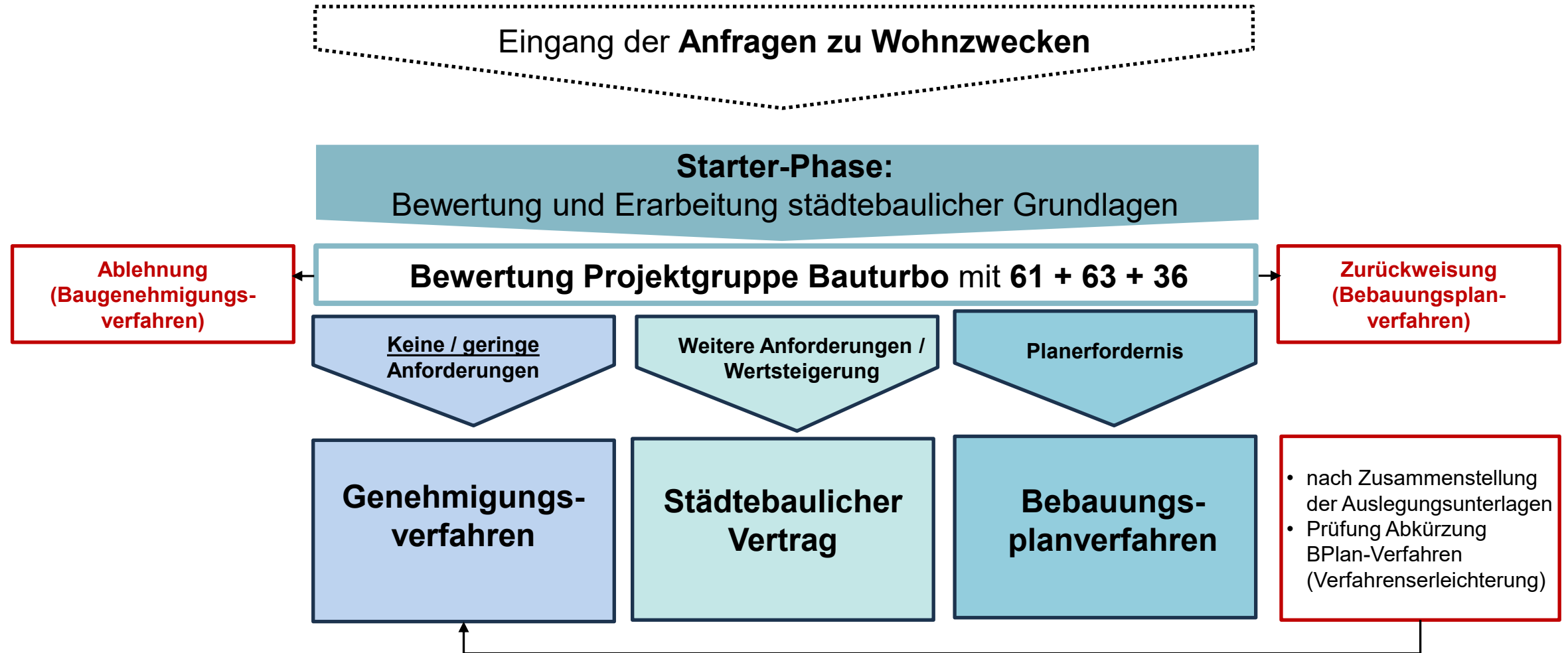


§ 246e BauGB	§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 34 Abs. 3b BauGB
Großzügige Abweichung vom BauGB unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus nicht nur im Einzelfall sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	Neuerrichtung von Wohngebäuden, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen, in unbeplanten Innenbereichen (Erweiterung zu Absatz 3a) unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
- Errichtung für Wohnzwecke - Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Wohnungen oder vorhandenem Wohnraum - Nutzungsänderung inkl. Änderung oder Erneuerung - den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen (Läden, kulturelle, soziale Einrichtungen)	Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche	Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung
Befristet bis 31.12.2030	unbefristet	unbefristet



Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

- Die Zustimmung **kann** erteilt werden, wenn
 - das Vorhaben auch ohne Durchführung eines B-Planverfahren mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung vereinbar ist.
- Eine Zustimmungserteilung kann teilweise ein Bebauungsplanverfahren ersetzen.
- Die Gemeinde bestimmt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit, welche Vorstellungen sie von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat.
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zustimmung.
- Die Zustimmungserteilung unterliegt keiner Rechtskontrolle.
- Es besteht die Möglichkeit die Zustimmung an Bedingungen zu knüpfen – dies erfolgt in der Regel aufgrund der gesetzlichen Fristen (§ 36a Abs. 1 S.4 i.V.m. § 36 Abs. 2 S. 2 zweiter Halbsatz BauGB)
vor Bauantragsstellung.





1. Anfragen zu Wohnzwecken

- Alle Anfragen sind sowohl von externen Vorhabenträgern als auch verwaltungsseitig zentral an die E-Mail-Adresse **bauturbo@stuttgart.de** zu richten, mit folgenden Unterlagen, soweit vorhanden:
 - Lageplanskizze M. 1:500 mit geltendem Planrecht + Textteil des B-Plans (wenn vorhanden) Erschließung, Parkierung, Zufahrt (von der nächsten Straße aus)
 - Benennung des Befreiungsrahmens
 - Lageplan / Schwarzplan mit großräumigerem Umfeld (M. 1:1000 oder 1:2000)
 - Fotografien zum Standort und der Umgebung
 - Pläne M 1:100 oder 1:200 (Grundrisse, Ansichten, Höhenangaben)

Die städtische Internetseite inkl. standardisierten Formularen ist derzeit in Erarbeitung.

- Die Anfragen werden durch die Geschäftsstelle Bau-Turbo gesichtet und den Ämtern - Amt für Umweltschutz, Baurechtsamt, Amt für Stadtplanung und Wohnen - zur Prüfung und Vorbereitung der Sitzung zur Verfügung gestellt.
- Die Tagesordnung für die Projektgruppe Bau-Turbo wird erstellt. Diese tagt im 14-tägigen Rhythmus.



2. Projektgruppe (PG) Bau-Turbo und Geschäftsstelle

- Die Geschäftsstelle Bau-Turbo bereitet die Tagesordnungen sowie die Sitzungen vor. Alle Anfragen werden durch die Geschäftsstelle in die PG Bau-Turbo gemeldet.
- In der PG Bau-Turbo wird überschlägig die Prüfung der im Baugesetzbuch benannten Ermächtigungsgrundlagen zur Anwendbarkeit des sogenannten Bau-Turbos (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB) vorgenommen und die Voraussetzungen gem. des Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (0407/2026 BV) geprüft.
- Die Geschäftsstelle informiert die Vorhabenträger i.d.R. über das Prüfergebnis und verweist auf die weitere Vorgehensweise. Die aktuellen Beschlüsse des Gemeinderats werden hierbei berücksichtigt (vgl. Folie städtebaulicher Vertrag).
 - Werden Anforderungen oder ein Planungserfordernis festgestellt so erfolgt der Verweis an das Amt für Stadtplanung und Wohnen
 - Gibt es keine Anforderungen so wird an das Baurechtsamt verwiesen.



3. Amt für Stadtplanung und Wohnen

- Es findet ein Auftaktgespräch mit dem Vorhabenträger statt, in dem das weitere Vorgehen gemeinsam festgelegt wird.
- Die Geschäftsstelle sowie die an der Entscheidung beteiligten Ämter werden informiert.
- Ggfs. ist eine Beschlussvorlage im STA (vgl. hierzu Grundsatzbeschluss) zusätzlich erforderlich. Diese erfolgt zentral über die Geschäftsstelle Bau-Turbo.



In der Regel bei einem Mehr an Bruttogeschossfläche von ca. 450 m², entspricht ca. 5 Wohneinheiten (analog zu SIM)

Inhalte:

- Regelung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36 a BauGB
- Regelungen zu Qualitätssicherungsverfahren
- Quoten zum bezahlbaren Wohnungsbau
- Belange Natur- und Artenschutz
- Vertragsstrafen
- Bauverpflichtung
- etc.

Zeitpunkt Vertragsschluss:

- vor Einreichung Bauantrag

Umsetzung:

- Zur Beschleunigung werden möglichst standardisierte Textbausteine verwendet.
- Vorabstimmung der Vertragsinhalte in PG Bauturbo (je nach Typ, Größe + städtebaulicher Relevanz des Projektes)



4. Bauantragsverfahren

Prüf-Schema im Bauantragsverfahren bei Anwendung des Bauturbo

Wurde das Vorhaben / die Fläche als Bauturbo-geeignet identifiziert, so dass eine geordnete städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Vorprüfung sichergestellt ist?

Wenn ja:

- Entspricht das Vorhaben dem möglichen Abweichungsrahmen?
- Ist der Antragsteller bereit, ggf. erforderliche vertragliche Verpflichtungen zu übernehmen?

Wenn nein:

- kann diese Prüfung ausnahmsweise während Antragsverfahrens (LBO-Frist für Wohnungsbau 2 Monate) durchgeführt werden?

Nach § 246e BauGB im Bauantragsverfahren zu prüfen:

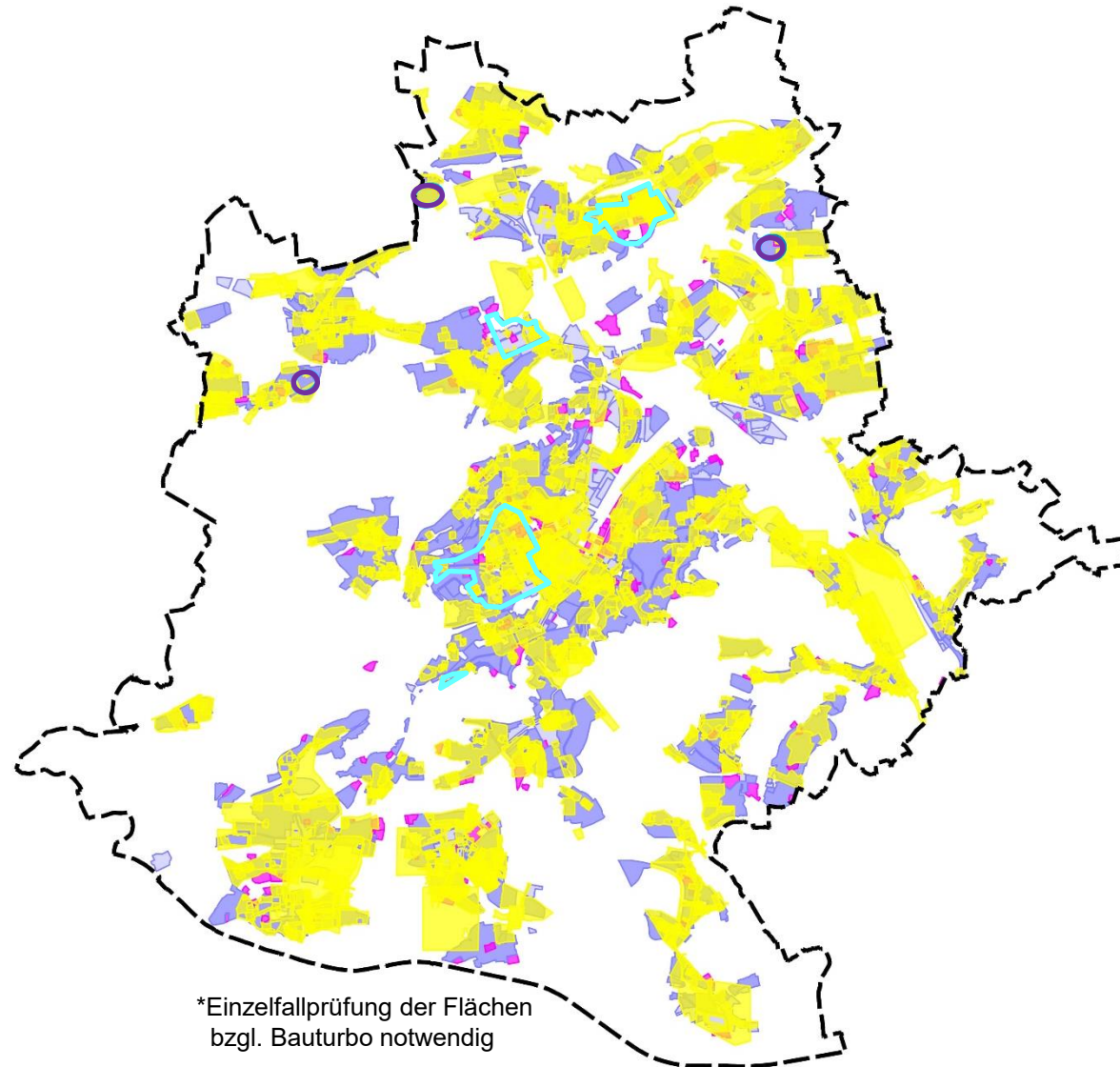
- Handelt es sich um ein Vorhaben nach § 246e (1) BauGB?
- Sind nachbarliche Interessen gewahrt?
- Ist das konkrete Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar?
- Liegen insbesondere keine erheblichen Umweltauswirkungen vor?

Eine positive Entscheidung kann nur bei Vorliegen aller Voraussetzungen erfolgen!



- Die Verwaltung hat wie bereits im STA am 3. März 2026 im STA vorgestellt Flächen in mögliche Fallgruppen und Typen zusammengefasst.
- Die Fallgruppen und Typen lassen sich **im gesamten Stadtgebiet Stuttgarts** anwenden. Hierzu zählen beispielsweise:
 - NÖ-Pläne, ca. 1.600 in nichtöffentlicher Sitzung beschlossene Bebauungspläne (Typ 1),
 - Umnutzungen (Typ 2),
 - kommunale Planungskonzepte (Typ 3)
 - Kleinsiedlungen (Typ 4),
 - Gemeinbedarfsbereiche (Typ 5), etc.
- Die interdisziplinären Kompetenzen der Fachämter und die Kapazitäten der Verwaltung können durch die Clusterung zielgerichtet gebündelt werden.
- **Diese Vorgehensweise eröffnet ein deutlich größeres Potential als die Festlegung auf konkrete Gebiete.**

Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo | Flächenpotentiale



Typ 1
(Umsetzung)
NÖ-Pläne



NÖ-Pläne
(teilw. ohne Wohn-
baupotenzial)



Typ 2
Umnutzung



W- und M-Flächen
gem. FNP



Typ 3
Kommunales
Planungskonzept



Typ 4
Bauen in
„Kleinsiedlungen“



Aus GRD
795/2022



Typ 5
Gemeinbedarfs-
bereiche



GB-Flächen
gem. FNP



Sonderfall



Typ X
Bebauungsplan
- Abkürzung





In der Regel nicht geeignete Anwendungsbereiche

- Flächen im Außenbereich
- Flächen in GE/GI Gebieten (Anwendung in GI ausgeschlossen)
- Bebauungsplanverfahren (Planungserfordernis)
- Städtebauliche Erhaltungssatzung
- Einzelfallprüfung bei FNP-Verstoß



Ausschlusskriterien im Innen- und Außenbereich:

- Überschwemmungsgebiete/ HQ100 (§ 76 WHG)
- Bebauung in Gewässerrandstreifen (§ 29 WG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
- FFH- & Vogelschutzgebiete (§ 31ff BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (SchalVO)

Weitere Aspekte:

- Stadtklimatische Belange: Einzelfallprüfung bei Kaltluftrelevanz (Produktion, Strömung) und stadtklimatischer Sanierungsbedürftigkeit: Stufe 1 und 2 nach Klimaatlas
- Immissionsschutz: Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (i.d.R.: Lärm) bei heranrückender Wohnnutzung an Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen zur Wahrung und zum Bestandsschutz vorhandener Anlagen
- Abschließende Zustimmung erfordert Einhaltung der geltenden Richtwerte (z.B.: TA Lärm)
– i.d.R. ist eine Schallprognose erforderlich



- Die Gesetzesnovelle bietet Chancen und Möglichkeiten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
- Die Verwaltung möchte mit dem Stuttgarter Weg zum Bau-Turbo eine ziel- und sachgerechte Lösung anbieten.
- Die Vorschriften der LBO und sonstige baunebenrechtliche Bestimmungen gelten weiterhin und sind auch bei Bau-Turbo Genehmigungsverfahren anzuwenden (z.B. Abstandsflächen).
- Die Identifizierten Typen stellen eine Bandbreite städtebaulicher Potentiale im gesamten Stadtgebiet dar, die zusammen mit dem intern abgestimmten Prozess ein stabiles und transparentes Fundament für den Bau-Turbo bilden.
- Es ergeben sich zahlreiche Chancen zur Flächenaktivierung zugunsten des Wohnungsbaus.
- Trotz der aktuellen BauGB-Novellierung hinsichtlich Lärmschutz in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB, die es in begründeten Fällen ermöglicht, von der TA-Lärm abzuweichen, ist aus Sicht der Verwaltung eine grundsätzliche Überarbeitung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA-Lärm zur umfänglichen Lösung von Lärmkonflikten notwendig, gerade auch um unterschiedlichen Interessenslagen (Wohnnutzung, Gewerbe) gerecht zu werden.