

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/26

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
08.04.2026

1. Betreff: Vorgehen zu städtebaulichen Verträgen in Anwendung des Bauturbo

2. Beratungsfolge:
- | | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 15.06.2026 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 29.06.2026 | öffentlich |

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Verfahren gem. § 246e BauGB städtebauliche Verträge zur Durchsetzung der bauland- und wohnungspolitischen Ziele selbst abzuschließen.
2. Die Anwendung des „Bauturbos“ unter Beachtung der Leitlinien wird zunächst erprobt. Die Verwaltung wird beauftragt, im Jahr 2027 im ersten Quartal zur Anwendung des „Bauturbos“ zu berichten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/26

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Flächenmanagement

Bearbeitet von:
Dudda, Barbara

Tel. Nr.:
82-2784

Datum:
08.04.2026

Betreff: Vorgehen zu städtebaulichen Verträgen in Anwendung des Bauturbo

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

1. Einführung

Der Gesetzgeber hat mit dem Verfahren zum „Bauturbo“ die Möglichkeit geschaffen, bauliche Entwicklungen unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne Bebauungsplan mithilfe einer Genehmigung nach § 246e BauGB zu ermöglichen. Hierbei kann als Bedingung der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB gemacht werden. Das Verfahren wurde in DS 025/26 erläutert und in der Ergänzungsvorlage DS 061/26, die am 18.05.2026 im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt wird, detailliert beschrieben.

Um ein Verfahren nach § 246e BauGB auch entsprechend zügig abwickeln zu können, schlägt die Verwaltung eine Übertragung der gemeindlichen Zustimmung auf die Verwaltung vor, wobei über die ersten Erfahrungen im ersten Quartal 2027 berichtet werden soll.

Vor Erteilung der Baugenehmigung eines Vorhabens nach §§ 246e, 31 Abs. 3 BauGB oder § 34 Abs. 3b BauGB muss ein Städtebaulicher Vertrag notariell beurkundet sein, damit die Durchsetzung der bauland- und wohnungspolitischen Ziele gewährleistet ist und der Stadt keine Kosten entstehen.

Die Grundzüge von Städtebaulichen Verträgen werden bislang durch den HBA und Gemeinderat beschlossen, das Vertragswerk selbst wird dann auf dieser Grundlage ausgearbeitet. Entsprechend ist ein korrespondierender Beschluss zum Vorgehen beim Bauturbo für Städtebauliche Verträge erforderlich, um eine echte Beschleunigung der Verfahren zu ermöglichen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/26

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Flächenmanagement

Bearbeitet von:

Dudda, Barbara

Tel. Nr.:

82-2784

Datum:

08.04.2026

Betreff: Vorgehen zu städtebaulichen Verträgen in Anwendung des Bauturbo

Ein Vertrag basiert auf den Regelungen des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem Grundsatzbeschluss zu „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ vom Dezember 2019 (vgl. Drucksache 213/19). Dort wurden folgende allgemeine Kriterien formuliert, die ein Vorhaben berücksichtigen muss:

- a) Durch die Maßnahme kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.
- b) Die Maßnahme hat nur eine geringe Größenordnung.
- c) Die Maßnahme weist ein vertretbares Maß an zusätzlicher Verdichtung und Versiegelung auf.
- d) Eine Erschließung ist bereits vorhanden.
- e) Eine Bodenordnung durch die Stadt Offenburg ist nicht erforderlich.
- f) Sonstige Restriktionen bestehen nicht.

2. Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags

Durch die vertraglichen Regelungen wird sichergestellt, dass der Stadt im Rahmen des Vorhabens keinerlei Kosten entstehen und die o.g. Kriterien sowie die allgemeinen bauland- und wohnungspolitischen Ziele (DS 174/22) eingehalten werden.

Ein Vorhabenträger verpflichtet sich,

- erforderliche Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.
- sofern städtische Liegenschaften betroffen sind, eventuelle Katastervermessungsarbeiten durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder beim Staatlichen Vermessungsamt mit der Auflage in Auftrag zu geben und alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
- den Bau binnen vier Jahren nach der Baugenehmigung fertigzustellen.
- der Stadt ein Ankaufsrecht für die betroffenen Grundstücke durch eine Eintragung im Grundbuch in Abt. II dinglich zu sichern, für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird.
- zu jeder Wohnung, die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderliche Stellplatzanzahl nachzuweisen und diese bei Vermietung an die Wohnung zu binden.
- bei Vorhaben, bei denen die in den Grundsätzen zur Baulandentwicklung festgelegte „Bagatellgrenze“ (weniger als 1.000 m² Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung bzw. unter etwa 10 Wohneinheiten) überschritten wird, ist die Einhaltung der wohnungspolitischen Grundsätze gemäß Gemeinderatsbeschluss (vgl. DS

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/26

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Flächenmanagement

Bearbeitet von:

Dudda, Barbara

Tel. Nr.:

82-2784

Datum:

08.04.2026

Betreff: Vorgehen zu städtebaulichen Verträgen in Anwendung des Bauturbo

174/22) sicherzustellen. Demnach sind mindestens 30 % der entstehenden Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau bzw. preisgedämpfter Mietwohnungsbau umzusetzen.

- bei Bauvorhaben, die das Stadtbild bzw. die städtebauliche Entwicklung maßgeblich prägen, zur Beratung dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

3. Weiteres Vorgehen

Sofern ein Vorhaben auf Basis des Bauturbos entschieden werden soll, wird die Verwaltung selbstständig einen städtebaulichen Vertrag erstellen, der auf Grundlage der Beschlüsse zu den baulandpolitischen Grundsätzen sowie der SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen beruht.

Über die geschlossenen Vereinbarungen soll zusammen mit den erteilten Baugenehmigungen jährlich berichtet werden – beginnend im ersten Quartal 2027.