



Der Oberbürgermeister

An
0104
Büro des Magistrats

22. Mai 2026

-SV 26-V-61-0015 - Grundsatzbeschluss zu Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Landeshauptstadt Wiesbaden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Sitzungsvorlage (SV) wurde im Beschlussteil sowie den Ergänzenden Erläuterungen wie folgt ergänzt/geändert.

Abschnitt A, Nr. 1 Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung (Leitlinien), b, Streichungen im letzten Satz.

Text neu:

- b) wenn es gegen keine Satzung der Stadt verstößt, die auf Grundlage des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erlassen wurde, insbesondere Erhaltungssatzungen ~~nach § 172 BauGB~~ und Stadtumbau ~~nach § 171 BauGB~~,

Abschnitt A, Nr. 1, letzter Absatz, Ergänzung um einen Spiegelstrich.

Text neu:

Die Zustimmung wird in allen Fällen nur unter der Bedingung erteilt,

- dass der Vorhabenträger/Bauherr einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt abgeschlossen hat, in dem er sich dazu verpflichtet hat, die folgenden städtebaulichen Anforderungen zu erfüllen:
 1. Das Bauvorhaben innerhalb einer konkreten Frist umzusetzen (Bauverpflichtung),
 2. gem. der jeweils aktuell gültigen WiSoBoN-Richtlinie eine Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur zu leisten sowie geförderten Wohnraum bereitzustellen,
 3. erforderliche Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen,
 4. konkrete Vorgaben zur Nachhaltigkeit umzusetzen („Spielregeln der Nachhaltigkeit“).
- **und dass der Vorhabenträger/Bauherr die erforderlichen Sicherheitsleistungen gestellt hat.**

Abschnitt A, Nr. 1, Einfügung nach dem letzten Absatz.
Text neu:

Abweichungen von den Leitlinien sind möglich, sofern sie nach dem Grundsatz „comply or explain“ begründet werden können.

Abschnitt A erhält einen weiteren Beschlusspunkt.
Text neu:

3. Evaluation

Das Verfahren wird nach einem Jahr evaluiert und mögliche Anpassungsbedarfe der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abschnitt B, Nr. 1 wird um einen Satz ergänzt.
Text ergänzt:

1. Bauberatung vor Bauantragsstellung

Das Stadtplanungsamt und die Bauaufsicht bieten Bauwilligen, die ein Vorhaben im Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB beantragen wollen, eine Bauberatung an mit dem Ziel, das Bauvorhaben mit den Vorstellungen der Stadt über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Einklang zu bringen. **Sofern umweltfachliche und -rechtliche Aspekte betroffen sind, wird das Umweltamt hinzugezogen.** Das anschließende bauordnungsrechtliche Verfahren bleibt hiervon unberührt.

Abschnitt B, Nr. 2 wird um einen Satz ergänzt.
Text ergänzt:

2. Berichterstattung

Der Magistrat berichtet halbjährlich über alle Vorhaben, für die auf Grundlage des § 246e BauGB eine Baugenehmigung erteilt wurde, **über Ablehnungen (incl. Begründung) sowie Laufzeiten.** Der erste Bericht erfolgt im 4. Quartal 2026.

Abschnitt II. Ergänzende Erläuterungen wird ergänzt.
Text ergänzt:

Zu B1: Bauberatung vor Bauantragsstellung

Das Stadtplanungsamt und die Bauaufsicht sollen gemeinsam potenzielle Wohnungsbauvorhaben dahingehend prüfen, auf welchem Verfahrensweg die Zulässigkeit möglichst beschleunigt festgestellt werden kann. **Sofern umweltfachliche Belange betroffen sind, wird das Umweltamt beteiligt.**

Mit freundlichen Grüßen


Gert-Uwe Mende