



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung III Punkt 10 der öffentlichen Sitzung am 28. Mai 2026

Vorlagen-Nr. 26-V-61-0015

Grundsatzbeschluss zu Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Landeshauptstadt Wiesbaden

Beschluss Nr. 0154

1. Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung (Leitlinien)

Ein Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Stadt über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne von § 36a BauGB in der Regel vereinbar,

- a) wenn es mit bestehenden städtebaulichen Konzepten, beschlossenen Rahmenplanungen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) oder Beschlüssen zur städtebaulichen Entwicklung sowie dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) im Einklang steht,
- b) wenn es gegen keine Satzung der Stadt verstößt, die auf Grundlage des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erlassen wurde, insbesondere Erhaltungssatzungen und Stadtumbau,
- c) wenn es keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht, die sich aufgrund ihrer Komplexität nur mit den Mitteln der Bauleitplanung sachgerecht lösen lassen (in der Regel sind dies Bauvorhaben mit mehr als 100 Wohneinheiten),
- d) wenn es nicht innerhalb von festgesetzten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebieten oder innerhalb von festgesetzten Sondergebieten liegt,
- e) wenn es nicht, auch nicht mittelbar, die Funktionslosigkeit einer Baugebietsfestsetzung zur Folge hat,
- f) wenn es nicht im Außenbereich liegt (Ausnahme nach erfolgter Einzelfallprüfung: Kleinteilige Arrondierung von vorhandenen Wohnsiedlungsflächen, sofern keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.),
- g) wenn es sich nicht um Wohnformen, wie „Mikroappartements“, „Boardinghäuser“ und Ferienwohnungen handelt.

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.

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

2. Delegation der Zuständigkeit

Die Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB sowie die Genehmigung des städtebaulichen Vertrags in Verbindung mit Regelungen zur WiSoBoN-Richtlinie werden gemäß § 50 Abs. 1 S. 2 HGO auf den Magistrat delegiert.

3. Evaluation

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

III. Die Stadtverordnetenversammlung wolle zur Kenntnis nehmen:

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.

Die Ergebnisse der Bauberatung sollen regelmäßig in den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags münden, der Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung ist.

Die Bauvorhaben im Anwendungsbereich von § 31 Abs. 3, § 34 Absatz 3b oder § 246e BauGB sind bei Bedarf dem Gestaltungs- und Denkmalbeirat der Landeshauptstadt Wiesbaden vorzustellen.

2. Berichterstattung

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

(antragsgemäß Magistrat 26.05.2026 BP 0295)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 28.05.2026
im Auftrag

Der Magistrat
-16 -

Dr. Heimlich

Wiesbaden, 28.05.2026
im Auftrag

Dezernat I
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock