



Schwäbisch Gmünd, 26.11.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 161/2025

Vorlage an

Ortschaftsrat Bettringen

zur Vorberatung
- öffentlich -

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Anwendung des § 246e Baugesetzbuch ("Bau-Turbo") zur Schaffung von Wohnraum im Bereich des Bebauungsplans Nr. 238 "Kirchäcker"

Anlagen:

1. Lageplan
2. Planungsgrundlage

Beschlussantrag:

1. Die Anwendung des § 246e Baugesetzbuch (BauGB) wird im gekennzeichneten Bereich (Anlage 1) innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebiets Nr. 238 „Kirchäcker“ beschlossen, um den zusätzlichen Bedarf an neuem Wohnraum zu decken.
2. Die Genehmigungsgrundlage für Gebäudeaufstockungen bilden die in Anlage 2 aufgeführten Grundsätze der Planung (Aufstockung um 1 Vollgeschoss, Einhaltung der vorliegenden Dachform).
3. Der am 28.05.2025 gefasste Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung Nr. 238 A „Kirchäcker, 1. Änderung“ soll bis auf weiteres nicht fortgeführt werden.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Anwendung des § 246e BauGB - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bau-Turbo“-Gesetz)

Der Bebauungsplan Nr. 238 „Kirchäcker“ wurde am 29.12.1977 rechtskräftig. Alle Grundstücke wurden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Einzelfall mit Befreiungen gemäß § 31 Absatz 2 BauGB für Dachgauben oder Stellplätze, über die Jahre bebaut.

Seit einigen Jahren gibt es Anfragen von Eigentümern aus dem Baugebiet Kirchäcker, die ihr Haus aufstocken möchten, um neuen Wohnraum zu schaffen und um damit beispielsweise Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Flachdachgebäude maximal ein Vollgeschoss und im Bereich der Satteldachgebäude maximal ein Vollgeschoss zuzüglich eines Satteldachs fest.

Die bisherigen Anfragen zu einer möglichen Gebäudeaufstockung wurden aus Gründen der Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und der gesetzlichen Vorgabe, dass die Grundzüge der Planung im Baugebiet nicht berührt werden dürfen, abgelehnt. Eine Befreiung von den festgesetzten Vollgeschossen hätte eine wesentliche Änderung bedeutet und ist insofern nicht zulässig, da hiermit die Grundzüge der Planung berührt gewesen wären. Eine solche Änderung bedarf grundsätzlich einer Bebauungsplanänderung.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd steht wie viele andere Kommunen landes- und bundesweit vor der Herausforderung, dem Wohnraummangel entgegenzuwirken und möglichst alle Optionen zur Schaffung von Wohnraum auszuschöpfen.

Daher wurde nach den Vorberatungen im Ortschaftsrat Bettringen und im Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 238 „Kirchäcker“ im Gemeinderat am 28.05.2025 gefasst. Hierbei mit dem Ziel, Aufstockungen von Wohngebäuden zur Schaffung von neuem Wohnraum durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich hat der Deutsche Bundestag am 09.10.2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bau-Turbo“) beschlossen, welches am 27.10.2025 in Kraft getreten ist. Die Regelung ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Mit dem Bau-Turbo verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die eher langwierigen Planungsverfahren im Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen und zugleich die Handlungsspielräume für die Gemeinden und natürlich für die Bauherrschaft zu erweitern.

Allerdings bedeutet dies nicht zeitgleich, dass auf die bisherigen gesetzlich vorgeschriebenen Prozesse in der Bauleitplanung vollständig verzichtet werden kann. Die Kommune muss sich dennoch mit der Thematik je nach Bauvorhaben und gestelltem Bauantrag, in



Art und Umfang beschäftigen und auch (Einzel-) Entscheidungen treffen. Dies erfolgt ebenfalls auf der Grundlage einer durch die Verwaltung erarbeiteten Entscheidungsgrundlage für das Gremium.

Durch die Anwendung des §246e BauGB - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau - entfällt ein möglicherweise langwieriges Bebauungsplanänderungsverfahren. Ein weiterer möglicher Effekt ist die Einsparung von Verfahrenskosten der verbindlichen Bauleitplanung (Verfahrensdauer, Gutachten etc.)

Bei allen Vorteilen darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass eine Gesetzesänderung im Sinne der Beschleunigung von Prozessen auch Nachteile mit sich bringen kann. Durch die Möglichkeit zur flächenhaften Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, kann die Qualität des Städtebaus, der Infrastruktur oder die Anpassung an lokale Gegebenheiten leiden, da intensive Planungsprozesse und umfangreiche Prüfungen wegfallen. Damit würden sich auch Grundstückseigentümer nicht mehr darauf verlassen können, dass Bebauungspläne eingehalten werden und Entwicklungen auf Nachbargrundstücken vorhersehbar sind.

Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, im Wohngebiet „Kirchäcker“ den nun zur Verfügung stehenden § 246e BauGB zu nutzen, um den dortigen Bewohnern und Eigentümern die Möglichkeit zu geben, relativ kurzfristig neuen Wohnraum durch Aufstockung zu schaffen.

2. Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen

Der aufgeführte Sachverhalt wird inhaltlich durch die Thematik der Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen ergänzt. Es wird auf die Vorlage zur Änderung der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Gemeinderatsdrucksache Nr. 149/2025) vom 16.10.2025 verwiesen.

Ein Bestandteil der Satzungsänderung ist die Neuregelung von Nachveranlagungen von Abwasserbeiträgen auch bei Nachverdichtungen (z.B. Aufstockungen). Bisher waren Nachveranlagungen in der Städtischen Abwassersatzung nur auf Flächenerweiterungen (z.B. Zuerwerb) beschränkt. Da Nachverdichtungen zur Schaffung von Wohnraum jedoch zukünftig vermehrt realisiert werden können, wird in der Abwassersatzung ab 01.01.2026 eine Nachveranlagung bei Aufstockungen möglich sein. Diese liegt dann vor, wenn aufgrund einer Änderung beispielsweise durch eine Baugenehmigung, eine/n Bebauungsplan/-änderung oder durch eine tatsächliche Aufstockung um ein Vollgeschoss, die ursprünglich erlaubte und abgerechnete Anzahl von Vollgeschossen erhöht wird und für diese Änderung ein weiterer Anschlussbeitrag festgesetzt wird.

Auch bei der Anwendung des § 246e BauGB greift die Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen, allerdings nur bei den Hauseigentümern, die tatsächlich eine Aufstockung ihres Wohnhauses umsetzen. Die Prüfung, ob ein zusätzliches Vollgeschoss dann durch die Aufstockung entsteht, erfolgt durch das Baurechtsamt und wird der Stadtkämmerei mitgeteilt.



Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.