

Vorlage
zur Beschlussfassung
für die Bezirksamtssitzung
am 14. April 2026

1. Gegenstand der Vorlage: Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff

3. Beschlussentwurf: Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beschließt, die in Anlage 1 beigefügten „Leitlinien zur Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf“.

4. Begründung: Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Wohnungsbau-Turbo) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Hintergrund der baurechtlichen Novelle des Bundesgesetzgebers ist der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Ziel ist es, eine Entlastung im Prüfungsumfang zu schaffen, Planungen zu beschleunigen und in der Konsequenz bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Hierzu wurde die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB erweitert und mit § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

Zu diesem Zweck erhalten die Bezirke die Möglichkeit, zugunsten von Wohnbauvorhaben weitreichende Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht zuzulassen, für die bislang regelmäßig zeit- und kostenintensive Bauleitplanverfahren erforderlich waren.

Damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf in Umsetzung des Wohnungsbau-Turbos weiterhin gewahrt werden, legen die zu beschließende Leitsätze (Anlage 1) fest, nach welchen Grundsätzen die Zustimmung nach § 36a BauGB des Bezirks Steglitz-Zehlendorf erteilt werden kann bzw. welche der Zustimmung entgegenstehen. Die Leitsätze sollen den Antragstellern bereits vor der Antragstellung Orientierung im Umgang des Bezirks mit dem Wohnungsbau-Turbo geben.

5. Politik / Querschnittsfeld:

Stadtentwicklung (Wohnen)

6. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB),
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB),
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

7. Finanzielle Auswirkungen:

Nein

8. Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung

Ja, da die Anwendung des Planungsrechts immer Auswirkungen hat.

9. Veröffentlichung (BVV-BNr: 471/VI.....):

Ja

10. Die Vorlage hat mitgezeichnet:

Keiner

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat

Anlage 1: Leitsätze zur Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf in Umsetzung des Wohnungsbau-Turbos weiterhin gewahrt wird, legen die folgenden Leitsätze fest, nach welchen Grundsätzen die Zustimmung nach § 36a BauGB des Bezirks Steglitz-Zehlendorf erteilt werden kann bzw. welche der Zustimmung entgegenstehen. Bei den Entscheidungen nach diesen Leitlinien handelt es sich stets um Einzelfallentscheidungen, die sich deshalb einer bindenden generellen Regelung entziehen.

Die Zustimmung ist in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB als Ausdruck der kommunalen Planungshoheit zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens.

Zur Beurteilung der Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung legt das Bezirksamt Steglitz Zehlendorf Fachbereich Stadtplanung in seiner planungsrechtlichen Stellungnahme unter anderem die bestehenden Planungsziele der festgesetzten Bebauungspläne, sowie der Bebauungspläne, die sich bereits durch einen Aufstellungsbeschluss im Verfahren befinden und Planungsziele erkennen lassen, zugrunde. Es erfolgt stets eine Beurteilung der städtebaulichen Vereinbarkeit im Einzelfall.

Die Zustimmung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (Abschluss städtebaulicher Vertrag vgl. 3.)).

Die nachfolgenden Leitsätze (vgl. 2.)) stehen im Einklang mit dem Leitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum Wohnungsbau-Turbo (Stand: November 2025).

1. Zuständigkeit

Für das Land Berlin regelt das im Vorgriff auf die Gesetzesnovelle angepasste Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in § 1, dass Angelegenheiten, für die nach dem Baugesetzbuch die Gemeinde zuständig ist, von den Bezirken wahrgenommen werden, soweit nichts anderes bestimmt ist. Für die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 AGBauGB ist der Bezirk zuständig. Es entscheidet grundsätzlich nach § 38 Abs. 2 S. 1 BezVG das für den Geschäftsbereich Stadtentwicklung zuständige Mitglied des Bezirksamts, es sei denn, das Bezirksamt hat sich die Entscheidung nach § 38 Abs. 2 S. 2 BezVG vorbehalten.

Grundsätzlich ergeht damit die Zustimmung durch den jeweils zuständigen Stadtrat oder die zuständige Stadträtin. Die Zustimmung kann jedoch an die zuständige Amtsleitung delegiert werden. Daraus ergibt sich die folgende abgestufte Zuständigkeit nach Größe, Relevanz und Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf:

- a) In einfach gelagerten Vorhaben, solchen mit geringer städtebaulicher Relevanz und Wohneinheiten weniger als 20 und bis zu einer Geschossfläche von 1.000 qm, ergeht die Zustimmung durch den Stadtrat/die Stadträtin für Stadtentwicklung, soweit die Zustimmung nicht an die Amtsleitung des Stadtentwicklungsamts übertragen wurde.
- b) Bei Vorhaben mit einem absehbar höheren Konfliktpotential und zu schaffendem Interessenausgleich durch eine Einzelfallabwägung, die gegebenenfalls eine Beteiligung

weiterer Fachämter notwendig macht oder soweit es sich um Vorhaben mit Wohneinheiten von 21-100 Wohnungen oder eine Geschossfläche von über 1.000 qm handelt, sowie in den Fällen der Vorhaben nach § 246e BauGB, ergeht die Zustimmung durch den Stadtrat/die Stadträtin für Stadtentwicklung und formlose Kenntnisnahme durch das Bezirksamt.

- c) Bei Vorhaben mit einer erheblichen städtebaupolitischen Relevanz, die eine komplexe Abwägung erforderlich macht oder für solche Vorhaben, für die ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde, für Vorhaben, die eine Einbeziehung weiterer Fachämter erforderlich macht oder die Anzahl der Wohneinheiten die 100 überschreitet, entscheidet das Bezirksamt, sofern die Zustimmung nicht an den Stadtrat/die Stadträtin delegiert wurde.

2. Leitsätze

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind im Zusammenhang mit der Erteilung der Zustimmung die folgenden Leitsätze bei der Beurteilung verbindlich anzuwenden:

- Eine Zustimmung erfolgt grundsätzlich nicht in faktischen oder festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie gewerblichen Bauflächen des FNP. Die Einhaltung des Flächennutzungsplans (FNP) ist als öffentlicher Belang bei Befreiungen und Abweichungen stets zu berücksichtigen. Zu den öffentlichen Belangen zählen neben den Darstellungen des FNP, die vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte, wie bspw. StEP Wohnen, StEP Wirtschaft oder das Hochhausleitbild für Berlin.
- Eine Zustimmung erfolgt grundsätzlich nicht für Vorhaben in Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie im Außenbereich.
- Wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung beantragt, ist zu prüfen, ob das Vorhaben für die benachbarten Grundstücke unzumutbare, nutzungsartbedingte Beeinträchtigungen verursacht und damit nachbarliche Interessen berührt.
- Die Zustimmung für ein Vorhaben, das auf eine Hinterlandbebauung abzielt, kann im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung vorrangig dort erteilt werden, wo sie durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen ist; in unbeplanten Innenbereichen kann eine Zustimmung nur unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und öffentlichen Belange bei Wahrung der städtebaulichen Struktur ergehen, § 34 Abs. 3b BauGB.
- Durch das Vorhaben darf keine Behinderung perspektivischer Flächenentwicklungen erfolgen (z.B. durch den Wegfall von möglichen Erschließungsoptionen)
- Bei erforderlicher öffentlich-rechtlicher Erschließung ist ein Verfahren zum Abschluss eines Erschließungsvertrages und ggf. ein Verfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB erforderlich.
- Die Zustimmung hat im Einklang mit bereits bestehenden Beschlüssen zu ergehen.

Neben den o.g. Leitsätzen ist stets die städtebauliche Vereinbarkeit des Vorhabens zu prüfen, das bedeutet insbesondere, dass sich durch das Vorhaben keine städtebaulich unerwünschten Wirkungen für die Fläche des Vorhabens oder angrenzenden Fläche ergeben dürfen.

Das bedeutet insbesondere:

- Schutz vor städtebaulich unerwünschter Innenverdichtung und
- Siedlungsentwicklung im Außenbereich (Prüfung bei Kleingartenanlagen unter Berücksichtigung des Kleingartenentwicklungsplans)
- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Betriebe in Gewerbegebieten
- Schutz des bestehenden Ortsbildes und Vermeidung negativer Auswirkungen

Umgang mit festgesetzten oder durch Aufstellungsbeschluss gefassten Bebauungsplänen

Bei der Zustimmungsentscheidung zu einem geplanten Vorhaben im Planungsgebiet eines festgesetzten Bebauungsplans, ist abzuwägen, ob durch die Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben zu befürchten ist, dass der festgesetzte Bebauungsplan funktionslos wird und welche Auswirkungen auf die festgesetzten Planungsziele bestehen. Bei der Zustimmung zu einem Vorhaben, das in einem Gebiet liegt, für das bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen geplanten Bebauungsplan gefasst wurde, sind die darin enthaltenen Planungsziele zugrunde zu legen.

Umgang mit Vorbescheiden

Soweit mit einem Bauvorbescheid verbindliche Fragen im Zusammenhang mit den Regelungen des Wohnungsbau-Turbos geklärt werden sollen, kann dieser Vorbescheid lediglich unter dem Vorbehalt der bezirklichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB erlassen werden. Eine Zustimmung kann im Rahmen des Vorbescheids nicht ergehen.

3. Abschluss städtebaulicher Verträge

Grundsätzlich hat der Bezirk im Rahmen seiner Zustimmung die Möglichkeit, weitere Anforderungen – in Form von Bedingungen – an das Vorhaben zu stellen. So kann er mit der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge abschließen und auf diese Weise die Vereinbarkeit von Wohnungsbauvorhaben mit den öffentlichen Belangen sicherstellen. Werden im städtebaulichen Vertrag Bedingungen zur Zustimmung verhandelt, ist die Zustimmung erst nach Abschluss des Vertrages zu erteilen.

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf übt sein Ermessen im Rahmen einer Befreiungsentscheidung bei Vorhaben bei denen mehr als 1.000 m² zusätzliche Geschossfläche entstehen dahingehend aus, dass die Vorhabenträger verpflichtet werden, 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen sowie sich an der Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen zu beteiligen, sofern dies zur Verbesserung der städtebaulichen Situation erforderlich ist. In diesem Zusammenhang kann auch eine Verpflichtung vereinbart werden, einen Teil der Wohnung des Vorhabens für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu schaffen. Dazu gehören beispielsweise - aber nicht abschließend - Seniorinnen und Senioren oder Studierende.

Die Entscheidung ergeht im Einzelfall und unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit vor Zustimmung

Nach § 36a Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, vor der Entscheidung über die Zustimmung, die betroffene Öffentlichkeit anzuhören. Die Anhörung soll in angemessener Frist erfolgen, **höchstens jedoch innerhalb eines Monats**. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung verlängert sich dabei um die Dauer der Stellungnahmefrist. Dadurch können etwaige nachbarliche Interessen frühzeitig ermittelt und gegebenenfalls durch geeignete Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen seitens der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers ausgeräumt werden. Aus verfahrensökonomischen Erwägungen kann die Beteiligung der Öffentlichkeit sinnvoll sein, da hierdurch bereits im Voraus die Akzeptanz des Vorhabens gesteigert werden kann (vgl. BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 25).

Bei der Entscheidung, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden soll, sind folgende Erwägungen vorzunehmen:

- Beurteilung des Umfangs der Abweichung,
- Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das städtebauliche Umfeld,
- wurde bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines laufenden Bebauungsplanverfahrens in zeitlichem oder sachlichem Zusammenhang zu dem beantragten Vorhaben vorgenommen,
- bestehen vertragliche Verpflichtungen der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts des Bezirks.

5. Sonderfall: Entscheidungen vor dem 30.10.2025

Für alle vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 30.10.2025 abgelehnten Anträge auf Vorbescheid bzw. Bauanträge, gegen die Klagen bei der Verwaltungsgerichtsbarkeit anhängig sind, gilt die Zustimmung des Bezirks in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB nach § 36a BauGB als nicht erteilt.

Alle vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle abgelehnten Anträge werden nicht von Amts wegen erneut auf die Zustimmung nach den Leitsätzen des Wohnungsbau-Turbos geprüft.