Bremische Bürgerschaft
Stadtbürgerschaft
21. Wahlperiode

Drucksache 21/644 S
(zu Drs. 21/605 S)
7. Oktober 2025

Mitteilung des Senats

Wie weit ist Bremen mit den Vorbereitungen auf den „“

Kleine Anfrage
der Fraktion der FDP vom 29. August 2025
und Mitteilung des Senats vom 7. Oktober 2025

Vorbemerkung der fragenstellenden Fraktion:
Zur Beschleunigung des Bauens wurde auf Bundesebene seit letzter Legislaturperiode der sogenannte „Bauturbo“ entwickelt. Durch ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, soll eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vorgenommen werden, um Kommunen zu ermöglichen, ihre Bauverfahren zu beschleunigen. Dieses Vorhaben soll neben der aktuell ebenfalls diskutierten notwendigen Entschlackung der Landesbauordnungen Bauen schneller und damit günstiger machen.
Die geplante Änderung des BauGB sieht verschiedene Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten von bestehenden Bebauungsplänen vor, solange diese dem Wohnungsbau dienen, z.B. um Aufstockung, Anbauten und Bauten in zweiter Reihe zu beschleunigen oder überhaupt zu ermöglichen. Auch für unbeplante Innenbereiche und für Außenbereiche soll es Vereinfachungen geben. Zudem kann bestimmten Fällen beim Lärmschutz abgewichen werden, etwa um Wohnungsbau in der Nähe von Gewerbegebieten zu vereinfachen. Vor allem soll die Einführung eines §246e („Bauturbo“) ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ermöglichen. Gemeinden können so innerhalb von 2 Monaten neues Baurecht für Wohnungen schaffen. Diese Regelung soll zunächst als Experimentierklausel bis 31. Dezember 2030 befristet sein. Ebenso darf das Instrument nur eingesetzt werden, wenn keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Es wird mit 1,7 Mrd. Euro Bürokratie-Entlastung für Länder und Kommunen, mit ca. 505 Mio. Euro Entlastung für Bürgerinnen und Bürger und mit ca. 334 Mio. Euro potentielle Entlastung für die Wirtschaft gerechnet. Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden diese Instrumente nutzen können, aber nicht müssen. Es wird also an der jeweiligen Gemeinde liegen, ob und wie häufig diese Möglichkeiten der Baugenehmigungsbeschleunigung vor Ort aktiv genutzt werden wird.
Der Kabinettsentwurf der Bundesregierung liegt seit Juni 2025 vor und soll im Bundestag im Herbst 2025 beschlossen werden. Auch wenn der Gesetzesentwurf, der breiten Konsens findet, sicher noch theoretisch im weiteren Gesetzgebungsprozess in einzelnen Details geändert werden könnte, wird damit gerechnet, dass der „Bauturbo“ ungefähr in der jetzt geplanten Ausgestaltung Eingang ins BauGB finden wird.
Möchte Bremen das Potential dieser neuen Instrumente zur Genehmigungsbeschleunigung schnell nutzen, um den stockenden Wohnungsbau in Bremen voranzubringen, müssten deswegen jetzt schon Vorbereitungen erfolgen, etwa um Personal rechtzeitig zu schulen, Handlungsanweisungen vorzubereiten, geeignete Flächen und Projekte oder zumindest erste Modellprojekte für die Anwendung der vereinfachten Verfahren zu identifizieren, aber auch um Interessenkonflikte und Herausforderungen bei der Anwendung der neuen Regelungen zu aufzunehmen und entsprechend Abhilfe zu schaffen.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche der laut Kabinettsentwurf der Bundesregierung dem Bundestag vorlegten geplanten Änderungen des Baugesetzbuches will der bremische Senat künftig grundsätzlich nutzen? Welche nicht und mit welcher Begründung?

Die im Kabinettsentwurf der Bundesregierung enthaltenen Änderungen ermöglichen auf der Ebene der Bauleitplanung eine Beschleunigung und auf der Ebene der planungsrechtlichen Vorhabenzulassung eine Erweiterung des Zulässigkeitsspektrums. Der Senat beabsichtigt, diese Möglichkeiten zu nutzen. Bereits im vergangenen Jahr hatte die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung im Rahmen der Senatskommission für Wohnungsbau eine Initiative für erste Maßnahmen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung in Bremen ergriffen, die sich allerdings innerhalb des damaligen Rechtsrahmen bewegen musste. Die Senatskommission für Wohnungsbau hat diesen Vorschlag am 13. Mai 2025 zur Kenntnis genommen und um Umsetzung gebeten. Der Senat hat im Gesetzgebungsprozess die Erweiterung des o. g. Rechtsrahmens begrüßt. Daher wird die Stadtgemeinde zur Beschleunigung der Bauleitplanung diese Möglichkeiten nutzen und für Bremen die notwendige Erweiterung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen beschleunigt ermöglichen.

2. Welche Vorbereitungen hat der Senat getroffen, damit die Änderungen mit Inkrafttreten des Gesetzes, insbesondere im Hinblick auf §9, § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 36a, § 216a und §246e BauGB sofort in Bremen genutzt werden können? (Bitte Vorbereitungen zu den einzelnen Änderungen einzeln auflisten.)

In Zusammenhang mit der BauGB-Novelle stellen sich für den Kommunen verschiedene Anwendungsfragen, die vorlaufend zu beantworten sind. Derzeit wird auf Bundesebene ein sog. Umsetzungsdialog zum Bau-Turbo geführt (BMWSB, DST, fachlich begleitet durch das difu). Außerdem sind von Seiten des Bundes ein FAQ-Dokument und ein Mustereinführungserlass zum Gesetz vorgesehen. Zugleich bereitet sich Bremen auf die Gesetzesänderung vor und wird die Erforderlichkeit von Anpassungen in der stadtbremischen Planungspraxis vor dem Hintergrund des Gesetzestextes und der genannten Dokumente bewerten sowie entsprechende Vorbereitungen treffen (bspw. die Bewertung der Erforderlichkeit von notwenigen bremischen Gremienbefassungen nach Inkrafttreten der Novelle) Eine vorbereitende Auseinandersetzung mit dieser noch offenen Rechtsfrage erfolgt in Kenntnis der o. g. Dokumente.

3. Welche geplanten oder bereits im Planungsprozess befindlichen Bauvorhaben eigenen sich aktuell für die Anwendung der jeweiligen Vereinfachungen? (Bitte potentielle Vorhaben und die jeweiligen Anwendungsmöglichkeiten entsprechend auflisten.)

Es besteht die grundsätzliche Absicht, alle bereits geplanten oder laufenden Verfahren nach der Vorprüfung des Einzelfalls bzw. nach erfolgter Behördenbeteiligung zu prüfen, ob sie sich für die Anwendung des Bauturbos eignen. Die Prüfergebnisse sollen nach Anhörung der Planungsbegünstigten zusammen mit einem Entscheidungsvorschlag den zuständigen Gremien vorgelegt werden.

Von den bereits laufenden Bauleitplanverfahren eignen sich nach überschlägiger Einschätzung insbesondere einige der geplanten sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach dem geltenden § 9 Abs. 2d) BauGB für eine Anwendung der Baugesetznovelle. Diese bis zum 31.12.2026 befristete Form der Bauleitplanung umfasst die Ausweisung von Wohnbauflächen in Innenbereichen sowie entsprechende Festsetzungen zum geförderten Wohnungsbau. Vorprüfungen hinsichtlich der Interessen Dritter haben hier bereits stattgefun-

den und die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser bisher nicht-bebaubaren Innenbereichsflächen wurde festgestellt. Ob insoweit Abweichungen mit Blick auf die Bauturbo-Norm des § 246e BauGB-Entw. erforderlich sein werden, ist im jeweiligen konkreten Einzelfall zu prüfen.

Weitere laufende Verfahren werden sich nach der Vorprüfung des Einzelfalls bzw. nach erfolgter Behördenbeteiligung ergeben.

4. Welche weiteren Flächen und Projekte hat der Senat bislang in Vorbereitung auf die Gesetzesnovelle identifiziert und geprüft? (Bitte potentielle Vorhaben und die jeweiligen Anwendungsmöglichkeiten entsprechend auflisten.)

Der Senat hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich Wohnungsbaupotenzialflächen identifiziert, bilanziert und darüber berichtet. Der Senat wird daher in Kenntnis des Gesetzestextes und nach erfolgter Klärung bislang offener Anwendungsfragen die bekannten Wohnungsbaupotenzialflächen auf Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ prüfen.

5. Welchen Einfluss auf aktuelle Bauleitplanungs-Verfahren hätte die Umsetzung der Reformen des „Bauturbos“ in Bremen?

Aktuelle Bauleitplanverfahren sollen nach Inkrafttreten der BauGB-Novelle dahingehend überprüft werden, ob eine Weiterführung für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Verfahren, bei denen eine Bauleitplanung zur Vorhabenumsetzung nicht mehr erforderlich ist, könnten mit politischer Beschlussfassung ausgesetzt oder eingestellt werden.

6. Welche Flächen und Projekte in Bremen könnten grundsätzlich mit den geplanten Änderungen des BauGB schneller entwickelt und genehmigt werden?

7. Wie groß sind diese Flächen und Projekte jeweils und wie vielen zusätzlichen Wohnungen wäre auf diesen Flächen zu rechnen? (Sofern keine konkreten Zahlen vorliegen bitte Ober- und Untergrenzen für die einzelnen Flächen benennen).

Die Fragen 6 und 7 werden zusammenhängend beantwortet.

Für eine Flächen-/Projektentwicklung ist neben dem Planungsrecht auch die Flächenverfügbarkeit sowie die Preis- und Zinsentwicklung von Bedeutung. Die Wohnungsbaukonjunktur ist somit nicht zwangsläufig nur durch die Gesetzesnovelle determiniert. Im Übrigen schafft die derzeit zur Beschlussfassung vorliegende BauGB Novelle Erleichterungen für die Projektentwicklung im Baugenehmigungsverfahren (planungsrechtliche Vorhabenzulässigkeit). Zu erwarten ist, dass insbesondere Einzelbauvorhaben Dritter, die bislang nicht zugelassen werden durften, nach Inkrafttreten der BauGB-Novelle erfolgversprechend beantragt werden könnten. Der Senat hat allerdings keine umfassende Kenntnis über alle Projekte, die von der BauGB-Novelle profitieren könnten. Über derartige Bauvorhaben können daher keine Angaben gemacht werden. Im Übrigen gilt, dass bei laufenden Baugenehmigungsverfahren das jeweils zur Entscheidung der Behörde geltende Recht anzuwenden ist. D.h. Bauanträge, die zum jetzigen Zeitpunkt Entscheidungsreife haben, beurteilen sich nach Maßgabe der planungsrechtlichen Bestimmungen zum jetzigen Stand. Ohne ausdrücklichen Antrag eines Antragsstellenden auf Ruhendstellung eines Verfahrens ist bei Entscheidungsreife ein Antrag auch zu bescheiden.

8. Auf welchen dieser Flächen und Projekte besteht aufgrund anderer Interessen zur Wahrung öffentlicher Belange (z. B. Lärmschutz, Verkehr, Umwelt) ein Interessenkonflikt, welcher die Anwendung der neuen Ausnahmeregeln erschweren oder behindern könnte?

9. Welche dieser Flächen und Projekte könnten voraussichtlich schneller durch den Bauturbo-Regelungen umgesetzt werden?

Die Fragen 8 und 9 werden zusammenhängend beantwortet.

Hierzu liegen dem Senat bislang Grundsatzerkenntnisse vor. Es gelten weiterhin die zu den o.g. öffentlichen Belangen genannten Fachgesetze von Bund und dem Land Bremen, die es im Befreiungsfall auch künftig einzuhalten gilt. Ausgewiesene naturschutzfachliche Schutzgebiete sind weiterhin von Bebauung freizuhalten (Bundes- und Landesgesetz), selbiges gilt u.a. für Flächen an Autobahnen oder Bahninfrastrukturen (beides Bundesgesetze). Im Immissionsschutz muss eine Einzelfallbetrachtung die Anwendbarkeit des novellierten § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB-Entw. vorgenommen werden. Darüber hinaus entgegenstehende Belange in den Landesimmissionsschutzverordnungen gilt es zu identifizieren (bspw. Bremer Lärmschutzverordnung).

10. Wie sieht der Senat die Regelung, dass die Vereinfachungen des Bauturbos nur dann genutzt werden können, wenn keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind? Inwieweit hat der Senat für sich diese erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen definiert, damit zügig Rechtssicherheit für die Genehmigungsbehörden und Antragsteller bei Anwendung der neuen Regeln hergestellt wird?

Die Bewertung der zusätzlichen Umweltauswirkungen des Bauprojektes erfolgt nach der Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 des Baugesetzbuches. Auslegungsbedürftig ist die Formulierung der überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen. Da diese Bundesvorschrift alle Kommunen und Genehmigungsbehörden gleichermaßen beschäftigt, verfolgt Bremen die Erarbeitung einer Anwendungshilfe intensiv und wird im Sinne einer rechtssicheren Beschleunigung diese Möglichkeiten nutzen.. Gleichzeitig beabsichtigt der Senat weiterhin, das umweltverträgliche Bauen durch Nachverdichtung und Umbau zu verfolgen.

11. Auf und an welchen konkreten gemischten Flächen mit ggf. störendem Gewerbe könnten nach Ansicht des Senats mit dem „Bauturbo“ in Bremen weitere Wohnungen geplant und genehmigt werden durch Abweichung von den Lärmschutzregularien?

Der Senat kennt keine konkreten gemischten Flächen, in denen zusätzliche Wohnungen erst aufgrund einer mit dem Bauturbo eröffneten Abweichungsmöglichkeit von heutigen Lärmschutzvorschriften geplant und genehmigt werden könnten.

12. Wie möchte der Senat verhindern, dass die Konfliktpunkte, die bislang eher ein Bebauungsplanverfahren verlängern, künftig auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden und dort die Prozesse verlangsamen?

Durch die Gesetzesnovelle wird ein größerer Spielraum für Befreiungs- und Abweichungsentscheidungen geschaffen, ohne Bauleitplanverfahren anstoßen zu müssen. Davon unberührt sind die Belange anderer Träger öffentlicher Belange und die nachbarlichen Interessen, die es weiterhin zu berücksichtigen gilt. Hierbei gilt zudem unverändert, dass bspw. Vorhaben, die gegenüber der Nachbarschaft rücksichtslos, weil diese immissionsbelastet sind, unzulässig werden. Dies bleibt nach wie vor einzelfallbezogen zu prüfen.

13. Wie möchte der Senat die Beteiligungsverfahren gestalten im Hinblick auf die Regelungen des „Bauturbos“?

14. Welche Abhilfe möchte der Senat schaffen, damit die genehmigende Baubehörde Sicherheit bei der Rechtsanwendung und ihrer Entscheidung hat und so ggf. Verzögerungen bei Entscheidungsprozessen vermieden werden?

Die Fragen 13 und 14 werden zusammenhängend beantwortet.

Der Bund bereitet zurzeit u. a. ein FAQ-Dokument und einen Mustereinführungserlass zum Gesetz vor. Der Senat wird die Erforderlichkeit von Anpassungen in der stadtbremischen Planungspraxis vor dem Hintergrund des Gesetzestextes und der genannten Dokumente kurzfristig bewerten.

15. Welche Chancen sieht der Senat für den sozialen Wohnungsbau durch die geplanten Regelungen? Inwieweit wird er diesbezüglich seine Förderkulisse anpassen, damit zügig mehr Sozialwohnungen unter vereinfachten Bedingen geschaffen werden können?

Gegenstand der bevorstehenden Novelle des Baugesetzbuches ist nicht der soziale Wohnungsbau, sondern die Schaffung eines beschleunigten Baugenehmigungsprozesses.

16. Wie schätzt der Senat in Bremen die Wirkung des um 5 Jahre verlängerten Umwandlungsschutzes auf die erhoffte Belebung des Wohnungsbaus durch den „Bauturbo“ ein?

Bremen hat eine Verordnung nach § 250 Abs. 1 BauGB nie eingeführt und beabsichtigt dies auch nicht zu tun.

17. Mit welchen Be- und Entlastungen in welcher Höhe rechnet die Stadt Bremen durch die Anwendung des „Bauturbo“ in Bremen jeweils für Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung?

Be- und Entlastungen ergeben sich aus dem Aufkommen der Anfragen, welche maßgeblich von der Baukonjunktur abhängig sind. Die Höhe der finanziellen Auswirkungen für die Bürgerinnen und Bürger Bremens, die Wirtschaft Bremens und die Verwaltung der Stadtgemeinde können somit nicht verlässlich berechnet werden.

18. Welche Herausforderungen sieht der Senat noch bei der Umsetzung der Regelungen des „Bauturbos“ und wie will er diesen begegnen, um die Chancen des „Bauturbos“ für Bremen nutzbar machen zu können?

Der Senat wird die Erforderlichkeit von Anpassungen in der stadtbremischen Planungspraxis vor dem Hintergrund des Gesetzestextes und der oben genannten Dokumente kurzfristig bewerten.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.