

Vorlage für die Sitzung des Senats

am 20.01.2026

Entwurf eines Ortsgesetzes zur Übertragung der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch auf die Senatorin oder den Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

A. Problem

Angesichts des stark gestiegenen Bedarfs an Wohnraum stellt die Beschleunigung des Bauens von Wohnungen und Wohnumfeld-bezogener Infrastruktur eine wichtige politische Zielsetzung in Bund und Land dar.

Mit Inkrafttreten der jüngsten Novelle des Baugesetzbuches (BGBl. I 2025, Nr. 257, Artikel 1, BauGB-Änderung, verkündet am 29.10.2025), des sogenannten Bauturbos, soll insoweit das Ziel, schneller zu bauen, vorrangig auf der Genehmigungsebene ohne die Schaffung von Planungsrecht erreicht werden. Die Gemeinde soll ihre Planungshoheit nicht nur wie bisher durch bloßes Einvernehmen (§ 36 BauGB a.F.), sondern in den Kernvorschriften des Bauturbos (vgl. die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB n.F.) durch das Instrument des Zustimmungsvorbehalts nach § 36a BauGB n.F. sichern. Dabei kann die Gemeinde nach § 36a Abs. 2 BauGB n.F. auch die betroffene Öffentlichkeit vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung beteiligen.

Das vorliegende Ortsgesetz dient der Delegation der Zuständigkeit für die Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB auf die für Bausachen zuständige senatorische Dienststelle, die für die Stadtgemeinde Bremen als Planungsträger handelt.

Die Delegation der Zuständigkeit auf die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wurde von der Senatorin für Justiz und Verfassung landesverfassungsrechtlich geprüft – mit dem Ergebnis, dass sie nach Art. 148 Abs. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 145 BremLV gerechtfertigt ist, da die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 36a BauGB lediglich den Einzelfall einer Vorhabenzulassung nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB betrifft. Die Delegation der Zustimmungsentscheidung, die nur einen Einzelfall der Vorhabenzulassung betrifft, ist damit in ihrer Wirkung deutlich begrenzter als der Beschluss einer allgemeinverbindlichen Rechtsnorm, wie z.B. eines kommunales Ortsgesetzes in Gestalt eines Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB, dessen Beschluss der Stadtbürgerschaft Bremen vorbehalten und nicht auf das zuständige, für den Planungsträger handelnde Senatsressort delegierbar ist.

Im Rahmen der sodann noch ausstehenden konkreten Rechtsanwendung der Bauturbo-Vorschriften wird die Stadtplanung bei der Prüfung, ob ein Einzelvorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, u.a. Fachprogramme der Ressorts wie etwa das GEP 2030, das ZNK und weiter kommunale Willensbekundungen der Stadtgemeinde Bremen berücksichtigen. Auch werden innerhalb der drei monatigen Befassungsfrist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB die betroffenen Behörden beteiligt, sofern das nicht schon ohnehin informell in der Bauvorklärung erfolgt ist.

Weiterhin hat Bremen zur Beschleunigung der Verfahren bereits mit der Änderung des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter im Oktober 2025 wichtige Anpassungen bei der Beteiligung der Vertretungen der Stadtteile im durch die Senatorin Bau, Mobilität und Stadtentwicklung im Anschluss durchzuführenden Bauantragserfahren vorgenommen.

B. Lösung

Beschluss eines Ortsgesetzes zur Entscheidungsdelegation der Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB auf die für Bausachen zuständige Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung.

C. Alternativen

Werden nicht vorgeschlagen.

D. Beteiligung/ Abstimmung

Der Entwurf des Ortsgesetzes wurde von der Senatorin für Justiz und Verfassung rechtsförmlich geprüft.

Die Abstimmung der Vorlage wurde mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation und wegen der besonderen Eile parallel mit der Senatskanzlei durchgeführt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 15.01.2026, entsprechend der Vorlage den Entwurf des Ortsgesetzes beraten und beschlossen.

E. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Im Gesetzentwurf sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen erkennbar.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem BremIFG steht bei einer Unkenntlichmachung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat beschließt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vom 13.01.2026 den Entwurf eines Ortsgesetzes zur Übertragung der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch auf die Senatorin oder den Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie die Mitteilung und Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der Januar-Sitzung am 27.01.2026.

Anlagen:

- Mitteilung des Senats nebst
- Entwurf eines Ortsgesetzes zur Übertragung der Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch auf den Senator oder die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung nebst
- Begründung