DRUCKSACHE - NR. 2026-060

ÖFFENTLICH

Bau-Turbo - Anwendung in Herrenberg
> Neue Wege für schnelles Bauen

Kontakt: Frau Franziska Bihler I Baurechtsamt
Tel: 07032 / 924-261 I E-Mail: f.bihler@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Technischen Ausschuss	**2026-060**	23.06.2026	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	**2026-060**	30.06.2026	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat überträgt die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung im Bebauungsplangebiet) und § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichung im unbeplanten Innenbereich) i.V.m. § 246e BauGB auf die Verwaltung.

   Die Verwaltung wird hierfür ermächtigt, städtebauliche Verträge vorzubereiten, abzuschließen und auf deren Abschluss hinzuwirken. Wenn innerhalb der vorgesehenen Frist keine Einigung über einen städtebaulichen Vertrag erreicht wird, soll die Zustimmung nach § 36a BauGB vorsorglich von der Verwaltung abgelehnt werden.

2. Der „Bau-Turbo“ nach § 246e BauGB soll bei Bauvorhaben an Ortsrandlagen, angrenzend an den unbeplanten Innenbereich sowie in Verlängerung einfacher Bebauungspläne (§ 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB) bis zu einer Tiefe von 100 Metern angewendet werden.

   Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB erfolgt:

   a) durch die Verwaltung, wenn der Flächennutzungsplan die Fläche als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche ausweist.

      Die Verwaltung wird ermächtigt, städtebauliche Verträge vorzubereiten, abzuschließen und auf deren Abschluss hinzuwirken. Wenn innerhalb der vorgesehenen Frist keine Einigung über einen städtebaulichen Vertrag erreicht wird, soll die Zustimmung nach § 36a BauGB vorsorglich von der Verwaltung abgelehnt werden.

   b) durch den Gemeinderat, wenn der Flächennutzungsplan die Fläche als Außenbereich ausweist.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zustimmung nach § 36a BauGB in folgenden Fällen zu versagen:

   - bei Bauvorhaben in Ortsrandlagen, die an qualifizierte Bebauungspläne anschließen (im direkten Anschluss, in Verlängerung und/oder im räumlichen Zusammenhang) bzw.

   - wenn der Flächennutzungsplan die Fläche grundsätzlich als geplantes Wohngebiet (Bauerwartungsland) ausweist.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen, wenn absehbar ist, dass die gesetzliche Frist nicht eingehalten werden kann.

5. Die Verwaltung überprüft die Anwendung der vorgenannten Beschlussziffern und berichtet dem Gemeinderat Ende 2027 / Anfang 2028 über die bisherigen Erfahrungen.

II. Das Wesentliche im Überblick

- „Bau-Turbo“ = Gesetzespaket zur Beschleunigung des Wohnungsbaus durch vereinfachte Regeln und schnellere Genehmigungen.

- Bürokratische Hürden sollen reduziert, Verfahren verkürzt und Vorschriften teilweise gelockert werden.

- Einsatz vor allem in bestehenden Wohngebieten, um schneller mehr Wohnungen zu schaffen.

- Umsetzung durch Gemeinden mit Testphase; Bericht und Evaluation bis 2027/2028 geplant.

- Ermächtigung der Verwaltungen hinsichtlich der Anwendung des Bauturbos.

- Um Rechtssicherheit bei der Anwendung des Bau-Turbos zu gewährleisten, sind dezidierte Regelungen hierfür erforderlich. Zur konkreten Erläuterung hiervon wird dem Gremium eine entsprechende Präsentation zur Verfügung gestellt.

Notizen

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2035 / Beteiligung

Handlungsfeld	Leitsatz
1: Wohnen und Wohnumfeld	Wohnangebote für alle Lebensphasen und Einkommensverhältnisse.
7: Umwelt, Natur und Landschaftsschutz	Natur erhalten durch Landschaftsschutz.

Ziele/Projekte

H 1 - Z 3: Fokussierung der Wohnbauentwicklung, auch in Form von Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhäusern.

H 1 – Z 5: Schaffung und Steuerung von Rahmenbedingungen zur Förderung von alternativen und vielfältigen Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie für unterschiedliche Lebensphasen.

H 1 – Z 7: Verbesserung des Wohnumfelds zur Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten.

H 1 – P 17: Schaffung von verdichteten Wohnformen.

H 7 - Z 2: Minimierung von Eingriffen in Boden und Landschaft zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung sowie zum Schutz von Landschaft und Naturhaushalt

H 7 - Z 10: Ökologische und klimaresiliente Entwicklung innerörtlicher Grünflächen, Vernetzung und Förderung einer grünblauen Urbanität

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Seit dem 30. Oktober 2025 gilt das neue Gesetz, das oft „Wohnungsbau-Turbo“ genannt wird. Es soll dafür sorgen, dass in Deutschland schneller und einfacher neue Wohnungen gebaut werden können. Für andere Bauprojekte, wie zum Beispiel Gewerbegebäude oder Straßen, gilt dieses Gesetz nicht. Außerdem werden viele Entscheidungen nicht mehr in aufwendigen Planverfahren getroffen, sondern später im Baugenehmigungsprozess.

Der wichtigste Punkt der neuen Regeln ist, dass man leichter von bestehenden Vorschriften abweichen darf, wenn dadurch Wohnraum entsteht. Gemeinden und Behörden können also mehr Bauvorhaben erlauben, ohne extra einen neuen Bebauungsplan aufstellen oder ändern zu müssen. Das gilt teilweise auch für Bereiche außerhalb von Ortschaften, wenn sie nah an bestehenden Bauflächen liegen. Ob und wie stark diese Möglichkeiten genutzt werden, entscheidet jede Gemeinde selbst.

Damit die Gemeinden trotzdem mitbestimmen können, ist ihre Zustimmung in solchen Fällen notwendig. So bleibt ihre Planungshoheit erhalten. Gleichzeitig stellt sich aber die Frage, nach welchen Kriterien sie entscheiden und wo die Grenzen liegen.
Um mit den neuen Regeln sicher umgehen zu können, müssen Verantwortlichkeiten innerhalb der Verwaltung sowie die Entscheidungsbefugnisse des Gemeinderates klar geregelt werden. Viele Gemeinden sammeln derzeit erst Erfahrungen mit dem „Bau-Turbo“ und passen ihre Praxis nach und nach an. Auch die Verwaltung hat dafür ein Vorgehen entwickelt. Da es noch wenig Erfahrung gibt, soll dieses Vorgehen bei Bedarf geändert werden. Hierfür ist, im Anschluss an die Erprobungsphase, eine Evaluation Ende 2027 / Anfang 2028 vorgesehen. Nach einer Auswertung der bisherigen Erfahrungen entscheidet der Gemeinderat erneut, ob die bisherige Vorgehensweise beibehalten oder angepasst werden soll.

3. Änderungen des Baugesetzbuches

3.1 Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Wohnbauvorhaben (§ 31. Abs. 3 BauGB)

Nach bisherigem Recht konnten Befreiungen von einem Bebauungsplan nur in bestimmten Fällen zugelassen werden, vor allem in Gebieten mit stark angespanntem Wohnungsmarkt. Dafür gab es in § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch entsprechende Regeln.

Mit der neuen Gesetzesänderung werden die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Ab-satz 3 BauGB deutlich erweitert. Künftig können Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans viel leichter zugelassen werden, wenn dadurch Wohnraum entsteht. Diese Möglichkeiten sind nicht mehr auf einzelne Fälle oder auf „angespannte Wohnungsmärkte“ im Sinne der Rechtsverordnung beschränkt.

So können zum Beispiel in ganzen Straßenzügen zusätzliche Wohnungen entstehen, etwa durch das Aufstocken von Gebäuden, durch Anbauten oder durch Bauen im hinteren Bereich von Grundstücken. In bestimmten Fällen kann dadurch auch die Bebauung insgesamt dichter werden, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Trotz dieser erweiterten Möglichkeiten gelten weiterhin wichtige Grenzen. Nachbarliche Interessen müssen berücksichtigt werden und die Planung muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Eine Befreiung ist zum Beispiel nicht zulässig, wenn dadurch voraussichtlich größere negative Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

3.2 Abweichungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)

Im sogenannten unbeplanten Innenbereich – also in Bereichen ohne Bebauungsplan innerhalb der Ortschaft – sind Bauvorhaben grundsätzlich nur erlaubt, wenn sie sich gut in die Umgebung einfügen. Das bedeutet, das neue Gebäude muss in Größe, Nutzung, Bauweise und Grundstücksnutzung zur bestehenden Nachbarschaft passen.
Bisher waren Abweichungen von diesem sogenannten „Einfügungsgebot“ nur in sehr engen Einzelfällen möglich.
Mit der neuen Regelung in § 34 Absatz 3b BauGB ist dies nun weiter gefasst: Auch neue Wohngebäude können unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden, selbst wenn sie sich nicht vollständig in die Umgebung einfügen.
Voraussetzung ist weiterhin, dass die Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden und keine wichtigen öffentlichen Belange dagegensprechen.

3.3 Der „Bau-Turbo“ als befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bis zum 31.12.2030 (§ 246e BauGB)

Als neue und weitreichende Möglichkeit zur Flexibilisierung des Wohnungsbaus wird der neue § 246e in das BauGB eingeführt und ist auch als sogenannte Experimentierklausel zu verstehen.

Danach können Wohnbauprojekte leichter genehmigt werden. Dabei kann – über die bisherigen Möglichkeiten hinaus – von bestimmten Vorschriften des Baugesetzbuchs oder von darauf beruhenden Regeln abgewichen werden. Das ist möglich, wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Interessen vereinbar sind und die Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden.

Die Regelung gilt für folgende Vorhaben:

- Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken
- Erweiterung, Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen
- Umwandlung bereits genehmigter Gebäude in Wohnraum

Der § 246e BauGB gilt nicht nur in bereits bebauten Innenbereichen, sondern auch im Außenbereich, wenn dort schon andere Gebäude in der Nähe stehen. In solchen Fällen müssen aber die Regeln zum Naturschutz eingehalten werden.

Zusätzlich können im Zusammenhang mit neuem Wohnraum auch Einrichtungen erlaubt werden, die den Menschen vor Ort dienen, zum Beispiel soziale, kulturelle oder gesundheitliche Angebote sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Diese Sonderregelung erlaubt deutlich größere Abweichungen vom normalen Baurecht als bisherige Vorschriften. In manchen Fällen kann sogar auf ein Bebauungsplanverfahren ganz verzichtet werden.

Die Entscheidung über die Anwendung liegt bei der jeweiligen Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, also beim Gemeinderat.

Die Regelung ist befristet bis zum 31.12.2030. Das bedeutet: Bis zu diesem Zeitpunkt darf sie für Genehmigungen genutzt werden. Wichtig ist: Die Frist gilt nur für die Anwendung im Verfahren, nicht für die Dauer der später erteilten Genehmigungen.

3.4 Zustimmungserfordernis der Gemeinde (§ 36a BauGB)

Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie die Anwendung des § 246e BauGB sind nur möglich, wenn die Gemeinde zustimmt (§ 36a BauGB). In der Praxis wird diese Entscheidung meist an die Verwaltung übertragen. Die Gemeinde stimmt einem Bauvorhaben zu, wenn es zu ihren Vorstellungen für die städtebauliche Entwicklung passt. Das bedeutet: Die Gemeinde entscheidet selbst, wie sich Ort und Stadt entwickeln soll, sie ist dabei jedoch an rechtsstaatliche Grundsätze, insbesondere den Gleichheitssatz des Artikel 3 GG, gebunden.
Die Zustimmung kann eine formelle Bauleitplanung ersetzen, wenn das Vorhaben den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung auch mit Bedingungen verbinden. Der Bauherr kann verpflichtet werden, bestimmte Vorgaben einzuhalten. Diese können auch in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

3.5 Zustimmungsfiktion

Das Verfahren muss innerhalb von drei Monaten abgeschlossen werden. Wenn die Gemeinde in dieser Zeit nicht entscheidet, gilt die Zustimmung automatisch als erteilt. Diese automatische Zustimmung kann später nicht mehr zurückgenommen werden.

Da die neuen Regelungen Bestandteil der Baugenehmigung werden, ist es wichtig, dass die Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren schnell und gut abgestimmt erfolgt.

Damit Entscheidungen schnell getroffen werden können, ist eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Baurechtsamt und dem Amt für Stadtentwicklung wichtig. Die Fragen, die die städtebaulichen Ziele der Gemeinde betreffen, sind in dieser Frist bereits mit enthalten. Auch die Frage, wer die Zustimmung erteilt, ist dabei entscheidend.

4. Neuerungen hinsichtlich der Entscheidungskompetenz

Die Entscheidung über wichtige städtebauliche Fragen liegt grundsätzlich beim Gemeinderat. Damit trägt der Gemeinderat eine zentrale Verantwortung für die Entwicklung der Gemeinde und entscheidet darüber, wie sich Ort und Stadt langfristig gestalten sollen. Dieses Zustimmungserfordernis ist ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung.

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ und den neuen Regelungen zur Zustimmung der Gemeinde entsteht jedoch ein erheblicher Zeitdruck. Wenn innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung getroffen wird, gilt die Zustimmung automatisch als erteilt. In diesem Fall könnten auch Bauvorhaben genehmigt werden, die der Gemeinderat möglicherweise städtebaulich nicht gewollt hätte.

Damit der Gemeinderat weiterhin wirksam über die städtebauliche Entwicklung entscheiden kann, ist eine handlungsfähige Verwaltung besonders wichtig. Die Verwaltung muss in der Lage sein, Verfahren schnell und rechtssicher zu bearbeiten und Entscheidungen so vorzubereiten, dass der Gemeinderat diese innerhalb der kurzen Fristen treffen kann.

Die neue Rechtslage führt dazu, dass künftig mit mehr Anträgen auf Befreiungen und Abweichungen zu rechnen ist. Der genaue Umfang ist derzeit nicht absehbar. Diese Anträge sind in der Regel sehr prüfungsintensiv und erfordern eine sorgfältige fachliche Bewertung.

Zusätzlich müssen die Entscheidungen für den Gemeinderat vorbereitet werden, einschließlich der Erstellung von Sitzungsunterlagen und der Vorstellung der Vorhaben im Gremium. Auch die gesetzlichen Fristen müssen eingehalten und mit den Sitzungsterminen abgestimmt werden. Dadurch kann eine erhebliche Arbeitsbelastung für die Verwaltung entstehen.

Um die Handlungsfähigkeit sicherzustellen und gleichzeitig die Entscheidungsrechte des Gemeinderates zu wahren, ist es daher notwendig, die Verwaltung mit klaren und praktikablen Befugnissen auszustatten. Nur so kann gewährleistet werden, dass Verfahren rechtzeitig bearbeitet und Entscheidungen innerhalb der kurzen Fristen vorbereitet werden können.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung ein gestuftes und klar geregeltes Verfahren vor, das sowohl die Entscheidungshoheit bzw. Planungshoheit des Gemeinderates sichert als auch eine effiziente und fristgerechte Bearbeitung durch die Verwaltung ermöglicht.

4.1 Zuständigkeit beim Gemeinderat

Bei Bauvorhaben, die ausschließlich auf Grundlage des § 246e BauGB zu beurteilen sind, handelt es sich um Vorhaben im Außenbereich. Für diese Fälle soll die Entscheidung über die Zustimmung beim Gemeinderat bleiben.

Der Grund ist, dass diese Vorhaben die Planungshoheit der Gemeinde besonders stark betreffen. Es handelt sich oft um größere und komplexe Projekte, teilweise über mehrere Grundstücke hinweg. Außerdem werden solche Vorhaben ohnehin im Gemeinderat behandelt.

Der § 246e BauGB ermöglicht auch neue Siedlungsentwicklungen im Außenbereich ohne klassisches Planungsverfahren. Deshalb soll der Gemeinderat selbst entscheiden, ob und unter welchen Bedingungen solche - ausschließlich auf § 246e BauGB gestützten Entwicklungen - zugelassen werden können.
Bei Bauvorhaben in den Ortsteilen werden die Ortschaftsräte wie bisher beteiligt.

4.2 Übertragung der Entscheidungsbefugnis zur Zustimmung nach § 36a BauGB auf die Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, die Entscheidung über die Zustimmung oder Ablehnung bei bestimmten Vorgängen auf die Verwaltung zu übertragen. Das gilt für Anträge nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB, an deren Prüfungsreihenfolge sich § 246e BauGB anschließt und entsprechend eigenständig zu prüfen ist, soweit diese den Innenbereich betreffen.

Der Grund dafür ist, dass es sich dabei überwiegend um bereits bebaute und planungsrechtlich geordnete Gebiete handelt. Vor diesem Hintergrund soll auch die Prüfung und Entscheidung über Vorhaben nach § 246e BauGB im Rahmen dieser Prüfungsreihenfolge durch die Verwaltung erfolgen, da diese Vorschrift als ergänzender Prüfungsschritt zu berücksichtigen ist.

Die Verwaltung wird – bis zum Zeitpunkt der Evaluation Ende 2027 / Anfang 2028 – Erfahrungswerte sammeln und diese sodann in Form eines Handlungsleitfadens (Kriterien) dem Gemeinderat vorstellen. Verbunden mit der Evaluation wird auch ein Vorschlag zur Änderung der Hauptsatzung erfolgen.

Auch der Abschluss von städtebaulichen Verträgen soll in diesem Zusammenhang künftig durch die Verwaltung erfolgen. Diese Verträge können Voraussetzung für die Zustimmung zu einem Bauvorhaben sein. Die Gründe für die Übertragung dieser Aufgabe entsprechen denen für die Übertragung der Zustimmung selbst.
Die Verwaltung soll zudem dazu befugt sein, die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen, wenn absehbar ist, dass die gesetzliche Frist nicht eingehalten werden kann.

4.3 Erfahrungsaustausch und Weiterentwicklung des Handlungsleitfadens

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die Interessen des Gemeinderats zu berücksichtigen, soll der „Bau-Turbo“ zunächst in einer Erprobungsphase angewendet werden. Dabei werden die bisherigen Erfahrungen mit Befreiungen und Abweichungen genutzt.

Die ersten Ergebnisse sollen gemeinsam mit dem Gemeinderat bzw. Ortschaftsrat ausgewertet werden.

Auf dieser Grundlage soll die Anwendung später überprüft und weiterentwickelt werden. Dabei werden auch die städtischen Kriterien auf dem Weg hin zu einem einheitlichen Handlungsleitfaden angepasst. Ziel ist ein einheitliches Verfahren, das sowohl eine geordnete Stadtentwicklung sicherstellt als auch praktikabel ist.

Zusammengefasst:

- Außenbereich (§ 246e BauGB): Entscheidung bleibt beim Gemeinderat
- Innenbereich: Entscheidung durch die Verwaltung
- Ziel: schnelle Verfahren, aber klare politische Steuerung der Stadtentwicklung
- Einheitliche Kriterien sollen die Entscheidungen unterstützen und transparent machen

5. Städtebauliche Verträge bei Vorhaben nach § 246e BauGB

Im Rahmen des „Bau-Turbos“ können mit den Antragstellern städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, wenn das geplante Bauvorhaben dies erfordert.
In solchen Verträgen werden verschiedene Regelungen festgelegt. Dazu gehören unter anderem:

- Was genau gebaut werden soll und auf welchem Grundstück (Vertragsgegenstand und -gebiet)
- Pflichten der Grundstückseigentümer oder Bauherren, zum Beispiel:
    - eine angemessene Verpflichtung zum Bauen und ggf. ein Ankaufsrecht
    - Regelungen zur Erschließung (z. B. Straßen, Wege, Leitungen)
    - Vorgaben zu Mobilität
    - Kosten für den Anschluss an das Kanal- und Entwässerungssystem
- Sicherung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen (nach der geltenden GruWopS)
- Übernahme von Folgekosten und soziale bzw. technische Infrastrukturbeiträgen
- Übernahme der Kosten für notwendige Gutachten und Artenschutzmaßnahmen

6. Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach § 36 Absatz 2 BauGB kann die Gemeinde vor ihrer Entscheidung über einen Bauantrag die Öffentlichkeit beteiligen. Betroffene Bürgerinnen und Bürger können sich dabei zu dem Vorhaben äußern.

Ziel ist es, eine Entscheidung auf einer sicheren Grundlage zu treffen. Außerdem können mögliche Interessen der Nachbarschaft frühzeitig erkannt werden. Diese können bei Bedarf durch Auflagen oder vertragliche Regelungen mit dem Bauherrn berücksichtigt werden. Dadurch kann auch die Akzeptanz eines Vorhabens verbessert werden.

In diesen Fällen ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung auch sinnvoll, um das Verfahren gut und effizient zu gestalten.

Eine frühzeitige oder formelle Öffentlichkeitsbeteiligung, wie sie bei einem klassischen Bebauungsplanverfahren üblich ist, ist gesetzlich nicht vorgesehen. Auch eine umfassende Beteiligung anderer Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich, da dies das Ziel einer schnellen Verfahrenserledigung beeinträchtigen würde.

Trotzdem soll bei der Anwendung des § 246e BauGB der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, die Planung einzusehen. Dafür ist eine informelle Beteiligung über einen Zeitraum von zwei Wochen vorgesehen.

Darauf soll bereits in der Gemeinderatsvorlage hingewiesen werden. Die Planunterlagen werden im Internet auf der städtischen Homepage veröffentlicht und zusätzlich digital im Technischen Rathaus zur Einsicht bereitgestellt.
Im Unterschied zum Bebauungsplanverfahren werden die eingegangenen Hinweise in diesem Verfahren nicht formell geprüft oder abgewogen.

7. Ressourceneinsatz

Ob und inwiefern sich aus der Anwendung bzw. der Umsetzung des Bau-Turbos ein zusätzlicher Ressourceneinsatz ergibt, wird im Rahmen der Evaluation Ende 2027 / Anfang 2028 betrachtet. Nach aktuellem Stand sind keine zusätzlichen Personalressourcen hierfür eingeplant.

Susanne Schreiber	Franziska Bihler	Alessandra Hütter
Baubürgermeisterin	Leitung Baurechtsamt	Leitung Amt für Stadtentwicklung