November 2026

Eckpunktepapier zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Stadt Neu-Anspach

Mit der zum 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen BauGB-Novelle („Bau-Turbo“) wurden die Möglichkeiten zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum erweitert. Insbesondere die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB eröffnen den Kommunen zusätzliche Handlungsspielräume.

Die Stadt Neu-Anspach will diese Möglichkeiten aktiv nutzen. Dieses Eckpunktepapier formuliert hierfür die städtebaulichen Ziele und Leitlinien und schafft einen transparenten und verlässlichen Orientierungsrahmen. Die Prüfung des jeweiligen Einzelfalls sowie bestehende städtische Satzungen und beschlossene städtebauliche Konzepte bleiben unberührt.

1. Städtebauliche Ziele

Mit der Anwendung des Bau-Turbos verfolgt die Stadt Neu-Anspach insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung zusätzlichen und bedarfsgerechten Wohnraums,
- Vorrang der Innenentwicklung und Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- Aktivierung von Baulücken und mindergenutzten Grundstücken,
- städtebaulich verträgliche Nachverdichtung,
- Erleichterung von Aufstockungen, Umnutzungen und Ergänzungsbauten,
- sinnvolle Anpassung überholter Festsetzungen älterer Bebauungspläne,
- behutsame Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche.

Der Bau-Turbo soll insbesondere dort genutzt werden, wo zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, ohne dass ein Bebauungsplanverfahren einen wesentlichen städtebaulichen Mehrwert erwarten lässt. Erfordert ein Vorhaben eine grundlegende städtebauliche Neuordnung, bleibt die Bauleitplanung das vorrangige Instrument.

2. Vorhaben von moderater städtebaulicher Relevanz

Für die Anwendung des Bau-Turbos ohne vertiefte politische Prüfung kommen insbesondere in Betracht:

- Bebauung von Baulücken, Blockinnenbereichen und Grundstücken in zweiter Reihe,

- Aufstockung, Erweiterung oder Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken,
- Ergänzungsbauten innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen,
- Abweichungen von überholten Festsetzungen älterer Bebauungspläne,
- Anpassungen an tatsächlich entstandene Bebauungsstrukturen, wenn ursprünglich vorgesehene städtebauliche Konzepte nicht realisiert wurden.

Voraussetzung ist, dass keine erheblichen städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind und öffentliche sowie nachbarliche Belange angemessen berücksichtigt werden können.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

3. Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Wirkung

Einer vertieften städtebaulichen und politischen Prüfung bedürfen insbesondere:

- wesentliche Ergänzungen, Verdichtungen oder Erweiterungen bestehender Siedlungsstrukturen,
- größere Aufstockungs-, Abriss-/Neubau- oder Ergänzungsmaßnahmen
- Entwicklung größerer unbebauter, brachgefallener oder umzunutzender Areale,
- Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Ortsbild, Verkehr oder technische und soziale Infrastruktur,
- Vorhaben mit erheblichem Präzedenzcharakter oder komplexen Nutzungskonflikten,
- Vorhaben unter Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

In diesen Fällen ist insbesondere zu prüfen, ob aufgrund von Größe, Auswirkungen oder erforderlichem Interessenausgleich ein Bebauungsplanverfahren das geeignetere Instrument darstellt.

4. Ausschluss- und Konfliktkriterien

Der Bau-Turbo findet keine Anwendung, wenn das Vorhaben

- im Sinne von Ziffer 2 und 3 ohne vorherige Abstimmung mit der Verwaltung eingereicht wird[1]
- in Gewerbe- und Industriegebieten liegt
- in Wochenendgebieten liegt

[1] Zuständige Stelle ist der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt

- erhebliche und nicht angemessen lösbare Nutzungs- oder Nachbarschaftskonflikte zu erwarten sind,
- bei der Anwendung der Ausnahmeregelungen in (faktischen) Mischgebieten zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe führt In einem Schutzgebiet (z.B. Naturschutzgebieten, Wasserschutzgebieten Zone I und II), einem Biotop oder einem Waldgebiet liegt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorhanden sind
- sich in Vorranggebieten des Regionalen Flächennutzungsplanes befindet, welches Wohnbauvorhaben nicht zulässt erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen nach sich zieht,
- Außenbereichsflächen jenseits einer städtebaulich vertretbaren Arrondierung in Anspruch nimmt
- durch ein Bauleitplanverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung besser gewährleisten kann. Bedarf an öffentlicher Erschließung auslöst.

5. Zuständigkeit

Über Vorhaben mit moderater oder geringfügiger städtebaulicher Relevanz im Sinne der Ziffer 2 entscheidet im Rahmen der übertragenen Zuständigkeit der **Magistrat**.

Die **Stadtverordnetenversammlung** entscheidet über Vorhaben bei Vorliegen eines oder mehrerer der folgenden Kriterien:

- Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Wirkung im Sinne der Ziffer 3,
- Vorhaben in der Regel ab 10 neu entstehenden Wohneinheiten,
- Vorhaben, die hinsichtlich Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Geschossfläche oder Grundstücksausnutzung wesentlich über die prägende Bebauung der näheren Umgebung hinausgehen,
- Vorhaben mit mehreren Gebäuden oder auf einem größeren zusammenhängenden Areal,
- Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf Ortsbild, Verkehr oder die soziale und technische Infrastruktur,
- Vorhaben mit erheblichem Präzedenzcharakter
- Vorhaben mit Flächenanteilen im Außenbereich.

Die Zahl der Wohneinheiten ist dabei lediglich ein Orientierungswert. Maßgeblich für die Zuständigkeit ist die städtebauliche Bedeutung des Vorhabens in seiner Gesamtheit. Auch Vorhaben unterhalb des Schwellenwertes sind der Stadtverordnetenversammlung

vorzulegen, wenn insbesondere ihre Größe, Höhe, bauliche Dichte, Lage oder Auswirkungen auf die Umgebung dies erfordern.

6. Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wird abgeschlossen, wenn dies zur Sicherung konkreter, durch das Vorhaben ausgelöster städtebaulicher Anforderungen erforderlich ist.

Folgende Festlegungen im städtebaulichen Vertrag können u.a. getroffen werden:

- Erschließungsmaßnahmen,
- Planungs- und Gutachterkosten,
- Baufristen,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Klimaanpassung und Begrünung,
- Regenwasserbewirtschaftung,
- Mobilitätsmaßnahmen
- sowie je nach Umfang, Bedeutung und Lage im Stadtgebiet Quotenregelungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und/oder Wohneinheiten im bezahlbaren Segment.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird nicht allein von der Zahl der entstehenden Wohneinheiten abhängig gemacht.

7. Voraussetzungen § 246e BauGB

Aufgrund der besonderen planersetzenden Wirkung des § 246e BauGB wird in jeglichen Vorhaben für die Zustimmung vorausgesetzt:

- Flächen im Außenbereich, die im Regionalen Flächennutzungsplan als Bauentwicklungsflächen dargestellt sind
- Anfertigung eines Entwässerungskonzepts mit Berücksichtigung der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung durch einen Fachplaner auf Veranlassung des Bauherrn
- Anfertigung notwendiger Gutachten durch Fachbüros auf Veranlassung des Bauherrn (z.B. Natur-, Arten-, Umwelt- und Immissionsschutz, Verkehr etc.)
- Einhaltung der Vorgaben der städtischen Satzungen (Stellplatzsatzung, Zisternensatzung, Gestaltungssatzung)
- räumlicher Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen,
- Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt

8. Evaluation

Die Anwendung des Eckpunktepapiers wird nach zwölf Monaten erstmals evaluiert.

Der Magistrat berichtet der Stadtverordnetenversammlung insbesondere über Zahl und Art der Bau-Turbo-Vorhaben, erteilte und verweigerte Zustimmungen, aufgetretene Probleme und einen möglichen Anpassungsbedarf.

Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über eine Fortschreibung der Leitlinien.