



Aktenzeichen: Corell  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 28.05.2026 - Drucksachen Nr.:

## Vorlage

**XIV/140/2026**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	02.06.2026	
Bauausschuss	10.06.2026	
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2026	

### Novelle des Baugesetzbuches - "Bau-Turbo"

Hier: Verlängerung des vorläufigen Beschlusses zum Zugstimmungsverfahren nach § 36a BauGB

### Sachdarstellung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2026 wurde mit der Vorlage 50/2026 beschlossen, die Entscheidung der Stadt nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB vorläufig befristet bis zum 25.06.2026 auf den Magistrat zu übertragen sowie eine Entscheidung nach § 246e BauGB bis zur Fassung eines Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Anwendung des „Bau-Turbos“ auszuschließen.

Zudem wurde beschlossen, dass die Verwaltung eine Aufstellung der Entscheidungen des Magistrats zu den Bau-Turbo-Anträgen der Stadtverordnetenversammlung zur nächsten Sitzung vorlegt.

Im Zeitraum vom 03.03.2026 bis zum 27.05.2026 wurde ein Antrag zur Anwendung des § 31 Abs. 3 i. V. m. § 36a BauGB eingereicht. Gegenstand des Vorhabens war der Abbruch eines Einfamilienhauses sowie die anschließende Errichtung eines Doppelhauses. Im Rahmen der Planung wurde eine Überschreitung der Baugrenze durch das Hauptgebäude um 0,58 m beantragt. Der Antrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen; derzeit erfolgt eine Überarbeitung der Planung.

Zu einem weiteren Vorhaben zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in zweiter Reihe erfolgte eine bauplanungsrechtliche Beratung im Hinblick auf die mögliche Anwendung der Regelungen des sogenannten Bau-Turbos.

Weitere Anfragen und Beratungen zum Bau-Turbo sind bislang bei der Stadt Neu-Anspach nicht eingegangen.

Zwischenzeitlich wurde am 18.03.2026 durch die Fachkommission Städtebau der Muster-Einführungserlass zum Bau-Turbo beschlossen, der vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und Ländlicher Raum erarbeitet wurde. Ziel des Erlasses ist es, auf spezifische Fragestellungen der hessischen Anwendungspraxis zu reagieren.

Zudem wurden die Kommunen durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bzw. durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum aufgefordert, eine differenzierte Datenerhebung zu den konkreten Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB durchzuführen. Erfasst werden sollen insbesondere Beratungen, Antragstellungen und erteilte Genehmigungen, um die Wirksamkeit der bauplanungsrechtlichen Erleichterungen evaluieren zu können.

Da die für die Erarbeitung eines Grundsatzbeschlusses (Eckpunktepapier) erforderlichen Informationen und Arbeitshilfen zum Umgang mit dem Bau-Turbo erst sukzessive aus verschiedenen Quellen bei der Verwaltung eingehen und bislang überwiegend größere Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern entsprechende Grundsatzbeschlüsse gefasst haben, konnten diese nur eingeschränkt als Orientierung für die Stadt Neu-Anspach dienen. Auch die umliegenden Nachbarkommunen befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung von Eckpunktepapieren für ihre jeweiligen Grundsatzbeschlüsse. Aus diesem Grund war es der Verwaltung bislang nicht möglich, ein abschließend ausgearbeitetes Eckpunktepapier für einen Grundsatzbeschluss zur Sitzung am 25.06.2026 vorzulegen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den am 03.03.2026 gefassten Beschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB bis zum 10.09.2026 zu verlängern.

In der nächsten Sitzungsrunde soll das Eckpunktepapier für den Grundsatzbeschluss einschließlich der Aufstellung der Entscheidungen des Magistrats zu den Bau-Turbo-Anträgen vorgelegt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. die Entscheidung der Stadt nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB vorläufig befristet bis zum 10.09.2026 auf den Magistrat zu übertragen.
2. eine Entscheidung nach § 246e BauGB vorläufig befristet bis zum 10.09.2026 zur Anwendung des „Bau-Turbos“ auszuschließen.

Die Stadtverordnetenversammlung erhält zur Sitzung am 10.09.2026 eine Aufstellung der Entscheidungen des Magistrats zu den Bau-Turbo-Anträgen.

Birger Strutz  
Bürgermeister