



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. Die neuen Regelungen eröffnen der Stadt zusätzliche Handlungsspielräume bei der Zulassung von Wohnbauvorhaben. Dieses Eckpunktepapier legt die wesentlichen Leitlinien für den zukünftigen Umgang mit den neuen Instrumenten fest und schafft einen transparenten und verlässlichen Orientierungsrahmen für Verwaltung, Politik und Bauherrschaften.

1. Übertragung der Entscheidungen auf den Magistrat

Vorhaben mit geringer städtebaulicher Relevanz

- Überschaubare Größe und baulicher Umfang
- Keine, geringe oder klar einschätzbare Nachbar- und Nutzungskonflikte

2. Entscheidungen weiterhin bei der Stadtverordnetenversammlung

Projekte mit potenziell erheblicher städtebaulicher Wirkung und/oder bei Bauvorhaben ab 10 Wohneinheiten

- größerer Umfang oder besondere bauliche bzw. funktionale Bedeutung
- absehbare oder komplexe Konfliktlagen
- relevante Auswirkungen auf das Ortsbild, Infrastruktur oder städtebauliche Entwicklung

3. Der Bau-Turbo findet keine Anwendung, wenn das Vorhaben

- **ohne** vorherige Abstimmung mit der Verwaltung eingereicht wird
- in Gewerbe- und Industriegebieten liegt
- in Wochenendgebieten liegt
- 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)
- in einem Biotop liegt
- im Waldgebiet liegt



- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorhanden sind
- sich in Vorranggebieten des Regionalplanes befindet, welches Wohnbauvorhaben nicht zulässt
- von Zielen der Raumordnung und Landesplanung abweichen
- Bedarf an öffentlicher Erschließung auslöst

4. Voraussetzung städtebaulicher Vertrag

Bei Vorhaben **ab 3 Wohneinheiten** ist der Abschluss eines jeweils vorhabenbezogenen städtebaulichen Vertrags zwischen den Antragstellenden und der Stadt Neu-Anspach Voraussetzung für die Umsetzung des Bauvorhabens.

- Städtebaulicher Vertrag als Voraussetzung für Zustimmung nach § 36a BauGB
- wird eigenständig durch Verwaltung/Magistrat geschlossen

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

- Herstellung von Stellplätzen
- Maßnahmen der Erschließung
- ggf. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
- Baufristen
- Klimaanpassungsmaßnahmen: Anpflanzung von Bäumen/Sträuchern, Dachbegrünung etc.

5. Voraussetzungen § 246e

- 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- bzw. Artenschutz, Lärm, Verkehr etc.)
- Einhaltung der Vorgaben der städtischen Satzungen (Stellplatzsatzung, Zisternensatzung, Gestaltungssatzung)