

07.08.2026

Antrag der SPD-Fraktion: Leitlinien für den Bauturbo

Sehr geehrter Herr Fischer,

bitte setzen Sie diesen Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt folgende Leitlinien zum Bauturbo:

Leitlinien:

1. Der Bauturbo ist nur anzuwenden, wenn bisherige Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder nicht ausreichen.
2. In Gebieten mit qualifiziertem oder vorhabenbezogenem Bebauungsplan ist dieser grundsätzlich vorrangig anzuwenden.
3. Für potenzielle "Bau-Turbo"-Vorhaben ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung durchzuführen.
4. Neuer Wohnraum wird in erster Linie im Innenbereich geschaffen. Dieses Ziel wird durch Nachverdichtung, Neubau, Aufstockung oder Umnutzung (z.B. Büroflächen in Wohnraum) erreicht.
5. Bestehende Bebauungsgrenzen sind weitestgehend zu beachten und nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigt. Bauvorhaben im Außenbereich werden nur dann genehmigt, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht.
6. Jedes Bauvorhaben muss vor einer Genehmigung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen geprüft werden. Dabei muss die bestehende Wohnqualität gewahrt bleiben, z. B. bestehender Lärmschutz, die Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten oder vorgesehene Abstandsunterschreitung. Im Regelfall ist die Zustimmung betroffener Nachbarn einzuholen.
7. Gebäudeaufstockung muss an die bestehende Bebauung angepasst werden (2- oder 3-geschossig, Staffelgeschoss)
8. In Burg-Gräfenrode, Kloppenheim, Okarben, Petterweil und Rendel ist nur 2-geschossige Bebauung zulässig, um den Charakter der dörflichen Bebauung zu bewahren.
9. In Klein- und Groß Karben ist bis zu 3-geschossige Bebauung zulässig, soweit diese sich in die Umgebung einfügt.
10. Beim Bau neuer Wohnhäuser, Umwidmung, Aufstockung oder Ausbau z.B. Dachgeschoss von Gebäuden, muss pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachgewiesen werden.
11. Die Erschließung muss gesichert sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.
12. Antragstellende weisen nach, ob zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Klimaanpassungsmaßnahmen (Begrünung, energetische Standards) sind zu berücksichtigen.
13. Der Bauturbo darf in einem Mischgebiet nicht dazu führen, dass dem Wohnen ein höherer Schutz als der Sicherung von Betrieben und ihren wirtschaftlichen Interessen eingeräumt wird. Es soll abgesichert werden, dass durch Wohnbauvorhaben keine Verdrängung oder Beeinträchtigung von gewerblichen Nutzungen stattfindet.



Der Bau-Turbo wird nicht angewendet:

- a. auf Flächen, die als Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz oder Schutzgebiet (z.B. Landschafts- oder Naturschutzgebiet) im Flächennutzungsplan dargestellt, im Bebauungsplan festgesetzt oder in der Örtlichkeit vorhanden sind
- b. in (faktischen) Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten
- c. auf Grundstücken, die einem erhöhten Starkregen- oder Hochwasserrisiko ausgesetzt sind oder zur Versickerung bzw. als Notwasserweg freigehalten werden sollten.

Zielsetzung:

Mit dem Inkrafttreten des sogenannten „Bauturbos“ durch den Bundesgesetzgeber, insbesondere durch die Einführung des §246e Baugesetzbuch (BauGB), wurde den Kommunen ein befristetes Sonderinstrument zur Verfügung gestellt, um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren und die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Hierbei wird bewusst eine größere Flexibilität gegenüber den regulären Instrumenten der Bauleitplanung eröffnet. Vor diesem Hintergrund erscheint es erforderlich, die Anwendung der Vorschrift durch kommunale Leitlinien zu konkretisieren, um eine konsistente, transparente und rechtssichere Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Die vorgenannten Leitlinien dienen vor diesem Hintergrund dazu, die Anwendung des § 246e BauGB im Stadtgebiet zu steuern und eine ausgewogene Balance zwischen Beschleunigungsziel und städtebaulicher Qualitätssicherung zu gewährleisten.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Anja Singer

