



Übersicht Bauturbo-Leitlinien

gem. Grundsatzbeschluss vom 12.03.2026

Um die Gleichbehandlung aller Bauwerber sicherzustellen und einen effizienten Verwaltungsablauf zu ermöglichen, hat der Stadtrat für die Anwendung des Bauturbo Leitlinien beschlossen. Hierbei wurde zwischen sog. „harten und weichen Kriterien“ unterschieden. Während die „harten Kriterien“ als grundsätzliche Eignungskriterien fungieren, also zwingend einzuhalten sind, sichern die „weichen Kriterien“ qualitative Aspekte des Bauvorhabens ab, dienen also der Beurteilung eines Vorhabens.

Die nachfolgenden Tabellen bieten eine Übersicht über die Kriterien in Stichpunkten. Eine detailliertere Darstellung kann der Sitzungsvorlage 2026/095, zuletzt geändert durch die Sitzungsvorlage 2026/172*, entnommen werden.

I. Unabdingbare Voraussetzungen („Harte Kriterien“)

<u>Kriterium</u>	<u>Erläuterung</u>
1. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	• min. 1 zusätzliche WE bei Erweiterungen, Umbauten und Ersatzbauten • gewünschte Befreiung muss kausal sein (conditio sine qua non) für die zusätzliche WE • bei Familienbedarf (Erziehung / Pflege) mit konkretem Nachweis und vertraglicher Sicherung auch für Wohnungsvergrößerung / -erweiterung, außer im Außenbereich • zunächst Ausschöpfung bestehenden Baurechts • keine Anwendung bei Bauvoranfragen • Bau innerhalb von 4 Jahren, keine Verlängerung Baugenehmigung, vertragliche Sicherung
2. Eignung von Standort und Vorhaben	• keine Anwendung bei besonders konfliktträchtigem / großem / komplexem Vorhaben • keine Mehrreihigkeit der Bebauung, keine fingerartige Erweiterung in den Außenbereich • kein Entstehen von Baulücken nach §34 BauGB • keine Überschreitung Orientierungswerte BauNVO • keine Anwendung im denkmalgeschützten Altstadtensemble
3. Keine Kosten- und/ oder Arbeitsbelastung für die Stadt	• öffentliche Erschließung muss vollständig vorhanden sein oder öffentliche Erschließung ist einfach (d.h. ohne aufwändige Planungsabstimmung) auf Kosten des Bauherrn umsetzbar (Regelfall im BPlan Gebiet)
4. Anwendung des Baulandmodells bei Vorhaben von 3 Wohneinheiten oder mehr	• bereits ohne Anwendung Bauturbo genehmigungsfähige WE werden bei Drittellösung nicht eingerechnet Individuallösungen für Mietwohnungen, um Friedberger Bürger*innen Wohnungen zu sichern (z.B. 1/3 Belegungsrechte)

5. Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und Gebietszuordnungen	• keine Anwendung im Industriegebiet • im Gewerbegebiet nur in den Grenzen der Interessen der Nachbarschaft, d.h. keine Einschränkungen für Bestandsbetriebe inkl. deren Erweiterungsmöglichkeiten • in gemischten Gebieten MI / MD / MU nur bis Gebiet kippt
6. Achtung des städtischen Planungswillens	• Anwendung nur bei älteren Bebauungsplänen, bei denen der Planungswille nicht mehr aktuell ist • ältere BP sind i.d.R. BP vor 2000, Bebauungspläne vor 2010 können im Einzelfall auch nicht mehr aktuelle Planungsziele haben. • bei ausschließlich gefördertem Wohnungsbau auch Anwendung bei Bebauungsplänen zwischen 2010 und 2020 möglich • BP darf nicht durch Vorhaben selbst funktionslos werden • reine Befreiung der Anzahl der WE bei allen BP unabhängig vom Alter vorstellbar
7. Sicherung ökologischer Qualitäten	• keine Anwendung in Schutzgebieten und in Waldflächen, Ausnahme LSG und in Wald an Schützenstraße mit Nachweis • keine Anwendung bei erheblichen Umweltauswirkungen (Kriterien Anlage 2 BauGB) • Bäume dürfen innerhalb der letzten 3 Jahre vor der Anfrage, derzeit seit Juni 2025 (Beschlusslage März 2026) nicht gefällt worden sein

II. Leitlinien zur Bewertung von Vorhaben („Weiche Kriterien“)

<u>Kriterium</u>	<u>Erläuterung</u>
1. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	• Angemessenheit der Wohnungs- und Grundstücksgrößengrößen (keine Villen und Luxuswohnungen, keine unangemessen großen Grundstücke, max. 150% der aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen 2023)
2. Achtung des städtischen Planungswillens	• keine Anwendung auf Flächen, die als „Grünflächen, Obstgärten, Ortsrandeingrünung“ oder vergleichbar gekennzeichnet sind (stadtklimatisch und ortsgestalterisch wertvolle rückwärtige Grünbereiche) • Berücksichtigung von Zielsetzungen der informellen Planungen der Stadt (OEKs, VUs, Sanierungsgebiete)
3. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	• Möglichkeiten zukünftiger Stadtentwicklung sollten bestehen bleiben (z.B. Offenhalten und Sicherung von Erschließungstrassen und Flächen für Regenwasserrückhalt). • Bei Flächen auf denen größere zusammenhängende Siedlungsentwicklungen angestrebt werden, sollten individuelle Bauvorhaben, die diese Entwicklung einengen oder hemmen können, vermieden werden. • Bauvorhaben sollte ortsgestalterisch vertretbar sein (Dichte, Höhenentwicklung, Dachlandschaft, Freiraumqualitäten, Anordnung und Gestaltung der Gebäude, Stellplätze, Einfriedungen, etc.). → ggf. Überprüfen der Auswirkungen auf den angrenzenden Siedlungsbereich insbes. auf das Baurecht nach § 34 BauGB • Verträglichkeit des Bauvorhabens für den Ortsrand / das Landschaftsbild – keine wesensfremde, untypische Bebauung • sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Grundflächenbegrenzung (Haupt- und Nebenanlagen) auf unbedingt erforderliches Maß, Flächeneffizienz Mindest-GFZ: 0,4 • Erhalt grundstücksübergreifender Freiräume und Ortsrandeingrünungen • Erhalt und Weiterentwicklung grundstücksübergreifender offen einsehbarer Gartenbereiche
4. Überflutungsschutz, Hochwasserprävention	• keine Auswirkung auf öffentliche Erschließung • Sicherstellen von Hochwasser- und Überflutungsschutz
5. Sicherung ökologischer Qualitäten / Beachtung	• Baumpflanzungen/ Baumerhalt: vorrangig Baumerhalt erhaltenswerter Bäume, zudem

Wiederherstellungsverordnung EU	mindestens je 300 qm ein Baum 1. oder 2. Ordnung (Groß- oder Mittel-Baum) neu zu pflanzen, sofern nicht Bestandsbäume den Bestand sichern • zumutbare Maßnahmen der ökologischen Verbesserung (z.B. Baumerhalt, Begrünung von Flachdächern, Begrenzung der Versiegelung, gärtnerische Anlage der Freiflächen etc.)
---------------------------------	---

*zur Zeit der Ladung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses hat der Stadtrat am 23.6.2026 noch nicht stattgefunden. Die in die Vorlage aufgenommenen Beschlussvorschläge wurden hier aufgenommen.