

Ausschuss für Stadtentwicklung (03. März 2026)

**Gesetz zur Beschleunigung des
Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
("Bauturbo") – Beschluss der Vorgehensweise**



INHALTE

1. Änderungen & Ergänzungen im Baugesetzbuch
2. Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)
3. Weitergeltende Vorgaben trotz „Bau-Turbo“
4. Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung
5. Beispielhafte Fallgestaltungen
6. Vorschlag zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“

1. Änderungen & Ergänzungen im Baugesetzbuch (BauGB)

„Bauturbo“

Änderungen:

- § 31 Abs. 3 BauGB

Ergänzungen:

- § 34 Abs. 3b BauGB
- § 36a BauGB
- § 246e BauGB

1. Änderungen & Ergänzungen im Baugesetzbuch

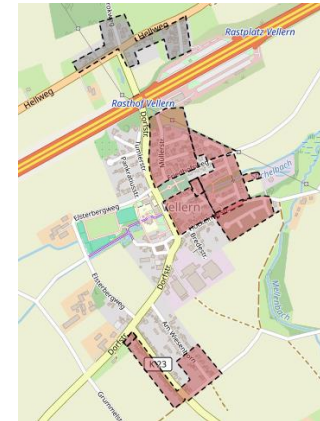
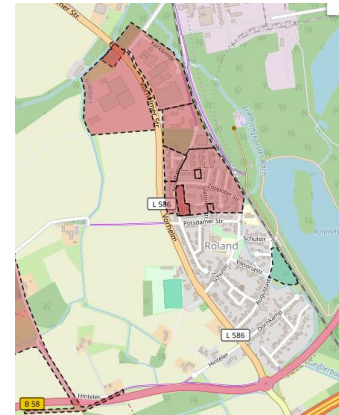
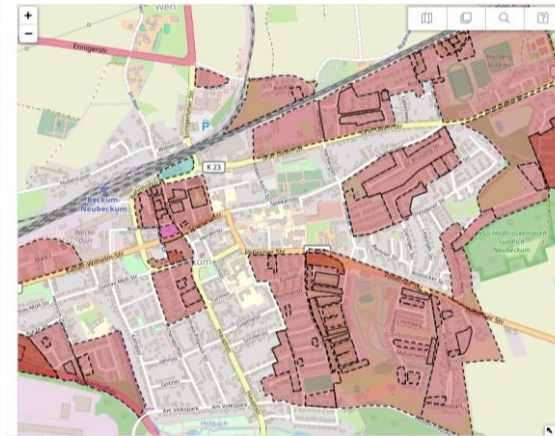
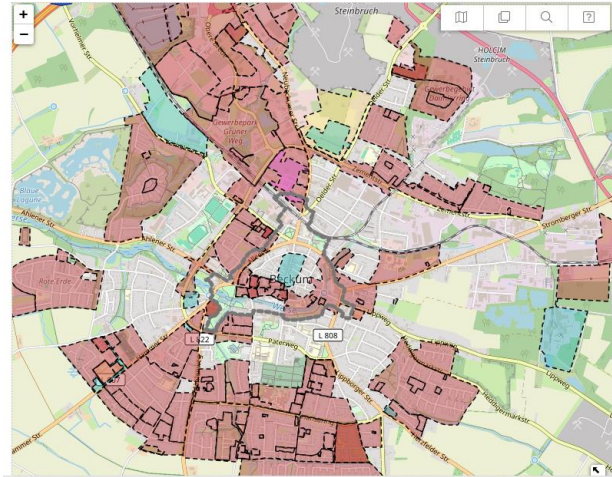
§ 246e BauGB	Erlaubt Abweichungen von allen Vorgaben des Bauplanungsrechts
§ 31 Abs. 3 BauGB	Ermöglicht nur Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplans
§ 34 Abs. 3b BauGB	Lockerung des Einfügungsgebots nach § 34 Abs. 1 BauGB

- § 246e BauGB als Experimentierklausel (bis 31.12.2030)
 - Änderungen in § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b spezifischer gefasst als § 246e BauGB → gelten dafür unbefristet
- Anwendungsvoraussetzung: grundsätzlich Wohnungsbau/Schaffung von Wohnraum!

§ 246e BauGB	Erlaubt Abweichungen von allen Vorgaben des Bauplanungsrechts
§ 31 Abs. 3 BauGB	Ermöglicht nur Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplans
§ 34 Abs. 3b BauGB	Lockerung des Einfügungsgebots nach § 34 Abs. 1 BauGB

Interaktive Bauleitplanübersicht

Dieser Karte können Sie die aktuelle planungsrechtliche Situation im Stadtgebiet entnehmen, welche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben ist. Dargestellt werden rechtsverbindliche Bebauungspläne und weitere gültige Satzungen sowie Bebauungspläne und Satzungen, die sich im Aufstellungsverfahren befinden.



2. Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)

- § 36a BauGB: Zustimmung durch Gemeinde = Zuständigkeit zunächst Rat der Stadt Beckum
 - § 246e Abs. 1 BauGB: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann [...]“.
 - § 31 Abs. 3 BauGB: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann [...]“.
 - § 34 Abs. 3b BauGB: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann [...]“.

- Delegation an Fachausschüsse oder Verwaltung möglich (§ 41 Abs. 1 GO NRW)

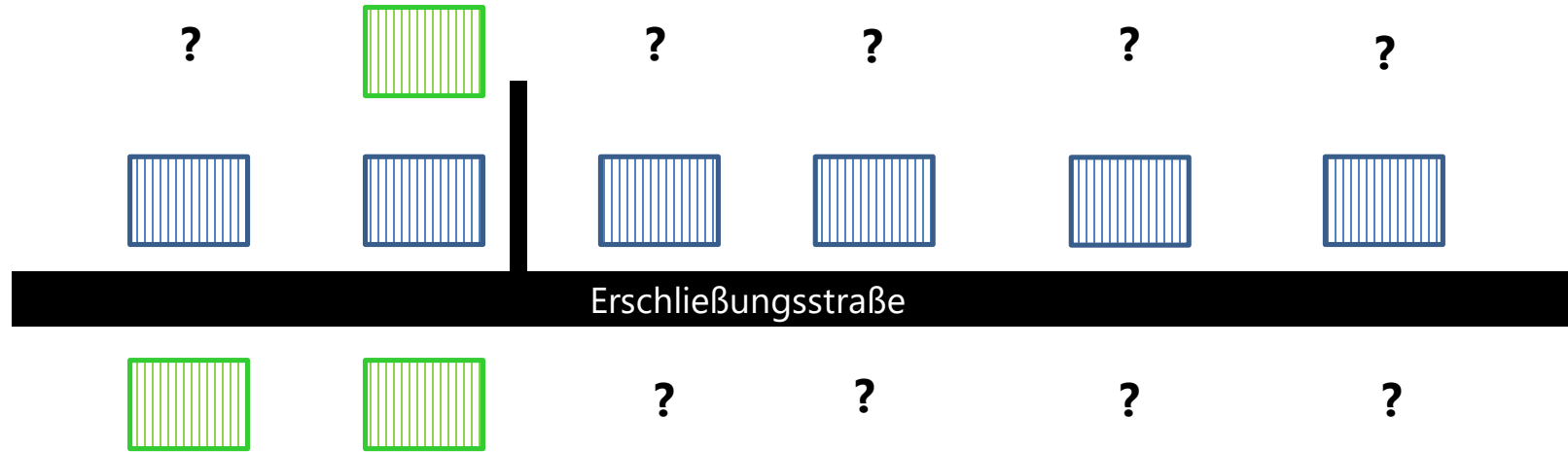
3. Weitergeltende Vorgaben trotz „Bau-Turbo“

- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Weitergeltung von Fachgesetzen
- Ausschluss bei rechtlicher Betroffenheit Dritter (Nachbarschutz, Schutz des Eigentums)
- Willkürverbot

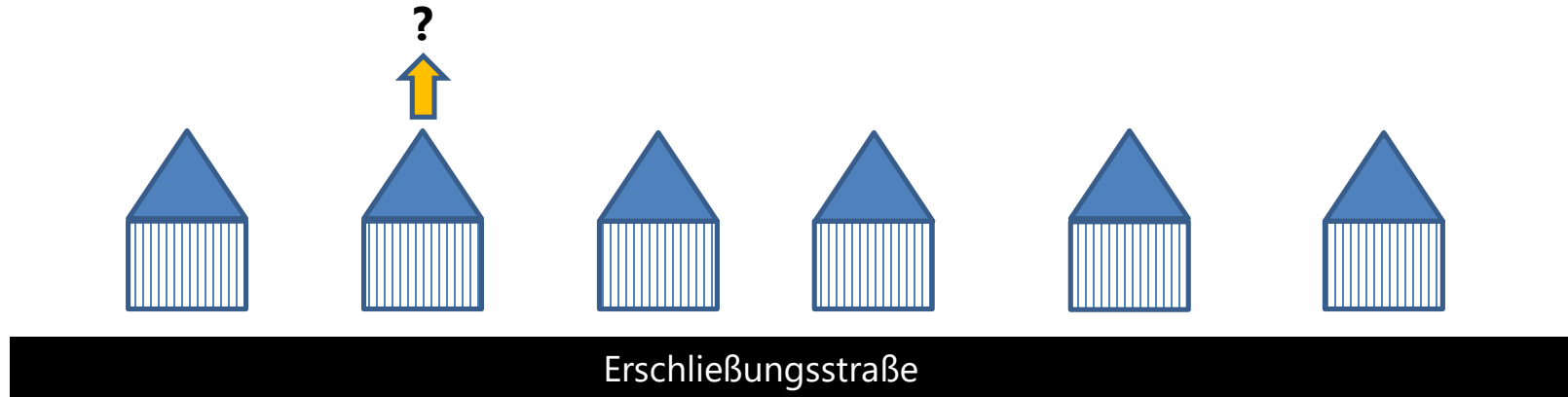
4. Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung

- Keine pauschalen Vorgaben im Gesetzgebungsverfahren
- Aber: Gemeinden haben im Rahmen der Zustimmung einen mächtigen Hebel
 - z. B. Regelung von Anforderungen im städtebaulichen Vertrag (Bauverpflichtung, Sozialwohnungsquote, Kostenübernahme)
- Prüfung und Zustimmung innerhalb von 3 Monaten (bei Beteiligung Verlängerung der Zustimmungsfrist um einen Monat)

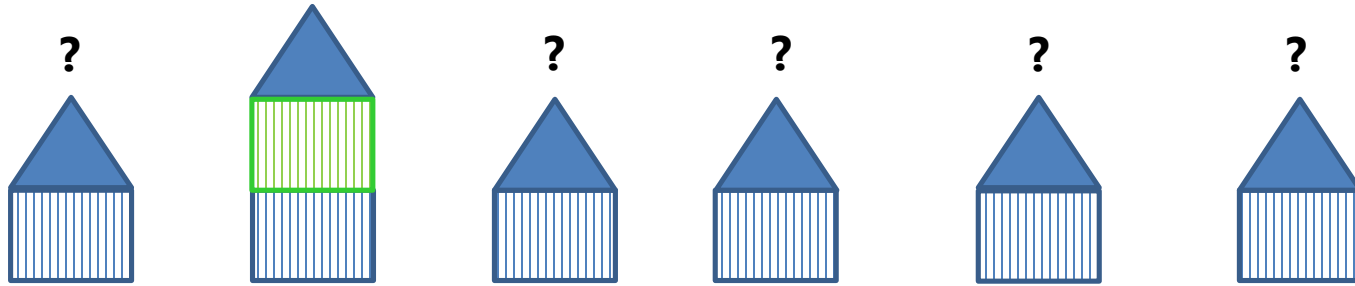
5. Beispielhafte Fallgestaltungen



5. Beispielhafte Fallgestaltungen



5. Beispielhafte Fallgestaltungen



Erschließungsstraße

6. Vorschlag zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“

- Empfehlung: Grundsatzbeschluss oder Leitlinien zur regelmäßigen Anwendung des „Bau-Turbos“ im Zusammenhang mit Fortschreibung der Wohnbedarfsanalyse
 - Grundsatzbeschluss zur Festlegung des Anwendungsbereichs (Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes)
- Empfehlung Städte- und Gemeindebund: Delegation bestimmter Fälle auf den Fachausschuss oder den Bürgermeister
- Empfehlung Verwaltung:
 - Zunächst restriktive Anwendung bis zur Fortschreibung der Wohnbedarfsanalyse → Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen
 - Informelle Vorabstimmung zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands
 - Beispiel: Ladenzeile Rote Erde, Brachfläche Mühlenweg etc.

Quellen

Deutscher Städtetag (2025): Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025). Vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben mit den §§ 31, 34 und 246e BauGB „Bauturbo“. Verfügbar unter <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Dezernat-5/2025/2025-11-03-bauturbo.pdf> [abgerufen am 23.02.2026].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#turbo> [abgerufen am 23.02.2026].