



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Grundsatzbeschluss zur Anwendung der neuen Instrumente des Baugesetzbuches ("Bau-Turbo")

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

15.09.2026 Beratung

Rat der Stadt Beckum

23.09.2026 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Leitlinien zur Anwendung der neuen Instrumente des „Bau-Turbo“ gemäß § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e Baugesetzbuch (BauGB) in der Stadt Beckum werden beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zuständigkeiten für die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben entsprechend der Leitlinien zur Anwendung der neuen Instrumente des „Bau-Turbo“ gemäß § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB wie folgt anzupassen:
 - a) Folgende Fälle zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften werden auf den Bürgermeister als laufendes Geschäft der Verwaltung übertragen:
 - Die Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB entsprechend der Leitlinien der Stadt Beckum.
 - Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben mit bis zu 10 Wohneinheiten und ohne besondere städtebauliche Bedeutung im unmittelbaren Siedlungskontext nach § 31 Absatz 3 (Bebauungspläne) sowie § 34 Absatz 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich).
 - b) Folgende Fälle zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften sollen auf den Ausschuss für Stadtentwicklung übertragen werden:
 - Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben von über 10 Wohneinheiten oder mit besonderer städtebaulicher Bedeutung im unmittelbaren Siedlungskontext nach § 31 Absatz 3 (Bebauungspläne) sowie § 34 Absatz 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich).
 - Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben nach § 246e BauGB (insbesondere Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich).

- c) Der Rat der Stadt Beckum bleibt für folgende Fälle zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften zuständig:
- Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben, die aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar sind, aber den Leitlinien der Stadt Beckum widersprechen.
 - Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben mit über 50 Wohneinheiten oder mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bei über 10 Wohneinheiten nach § 31 Absatz 3 (Bebauungspläne), § 34 Absatz 3b (unbeplanter Innenbereich) oder § 246e BauGB (insbesondere Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich).

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Mit der damit verbundenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurden unter anderem 4 Vorschriften zur Erleichterung der Zulassung von Wohnungsbauvorhaben geändert beziehungsweise eingeführt, die zusammenfassend als sogenannter „Bau-Turbo“ bezeichnet werden:

- § 31 Absatz 3 BauGB – im beplanten Innenbereich für Ausnahmen und Befreiungen
- § 34 Absatz 3b BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich)
- § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde
- § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (vor allem auch für den Außenbereich)

Durch die Neufassung des § 31 Absatz 3 BauGB wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (beplanter Innenbereich) nun dauerhaft durch erweiterte Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen die Schaffung neuen Wohnraums erleichtert, zum Beispiel durch Aufstockungen, Anbauten oder Bauen in der 2. Reihe. Neu eingeführt wird zudem mit dem neuen § 34 Absatz 3b BauGB ebenfalls dauerhaft die Möglichkeit zur Abweichung vom Gebot des Einfügens für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich).

Kerninhalt des „Bau-Turbo“ ist die Einfügung eines neuen § 246e BauGB, der befristet bis zum 31.12.2030 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ein Abweichen von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (wie zum Beispiel Bebauungsplan, Flächennutzungsplan oder Baunutzungsverordnung) erlaubt. Dies gilt auch für Vorhaben, die im Außenbereich errichtet werden sollen, sofern sie sich im räumlichen Zusammenhang mit Flächen eines Baugebietes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden.

Generell können Baugenehmigungen nach den „Bau-Turbo“-Vorschriften der §§ 31 Absatz 2, 34 Absatz 3b sowie 246e BauGB nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Das heißt, die Grundsätze der Bauleitplanung (unter anderem zur Konfliktbewältigung) gelten weiterhin. So gelten insbesondere auch das Gebot zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Vorgaben aus Fachgesetzen wie der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder den Bereichen Immissionsschutz, Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz oder Denkmalschutz. Dies muss bei jeder Bewertung eines Vorhabens beachtet werden.

Für die Vorhaben nach § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB ist gemäß § 36a BauGB stets die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, selbst dann, wenn sie Trägerin der Bauaufsicht ist. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde sie nicht binnen 3 Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert. Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb 1 Monats. In diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist der Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist – also auf maximal 4 Monate. Ansonsten ist keine Verlängerung der Zustimmungsfrist möglich.

Die Gemeinde übt mit der Zustimmungsentscheidung nach § 36a BauGB ihre kommunale Planungshoheit im Sinne von Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz (GG) aus. Dabei hat die Kommune eine weite Gestaltungsfreiheit, wobei sie an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden ist, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitssatzes nach Artikel 3 GG. Auch eine partielle Anwendung des „Bau-Turbo“ nur in bestimmten Gebieten oder nur für bestimmte Vorhaben ist nach Auffassung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen daher möglich (siehe hierzu [FAQ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zum „Bau-Turbo“](#)). Ebenso kann eine Zustimmung unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Dies kann auch in städtebaulichen Verträgen mit dem Vorhabenträger geregelt werden.

Nach Ansicht des Städte- und Gemeindebunds Nordrhein-Westfalen, des Deutschen Städtetages sowie Bund und Land Nordrhein-Westfalen bietet sich die Fassung eines Grundsatzbeschlusses mit städtebaulichen Leitlinien zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften durch den Rat an (siehe hierzu beispielsweise [Hinweise zur kommunalen Umsetzung des „Bau-Turbos“ des Städte- und Gemeindebundes NRW](#)). Damit soll die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes sichergestellt werden. Als Teil dieser Grundsatzbeschlüsse wird ebenfalls regelmäßig empfohlen, Zuständigkeiten anzupassen. Denn sofern nicht anders geregelt, ist aktuell für jede Zustimmung der Gemeinde nach § 36a ein Beschluss des Rates der Stadt Beckum erforderlich. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen kurzen Fristen hält es die Verwaltung für zweckmäßig, die Zuständigkeiten zwischen den kommunalpolitischen Gremien und der Verwaltung aufzuteilen.

Diverse Kommunen in Nordrhein-Westfalen haben bereits einen solchen Grundsatzbeschluss in Form von Anwendungsvoraussetzungen oder „Negativlisten“ sowie Anpassungen von Zuständigkeiten gefasst. Die Stadt Beckum will dies an die ersten Ergebnisse der Wohnbedarfsanalyse koppeln. Die vorgeschlagenen städtebaulichen und wohnbaulichen Rahmenbedingungen sollten regelmäßig evaluiert und bei Bedarf angepasst werden.

Auf Grundlage der ersten Ergebnisse schlägt die Verwaltung nun folgende inhaltliche und organisatorische Ausgestaltung der Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften in den §§ 31 Absatz 3, 34 3b und 246e BauGB vor.

Leitlinien zur Anwendung der neuen Instrumente des „Bau-Turbo“ gemäß § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e Baugesetzbuch (BauGB) in der Stadt Beckum

Mit der Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften möchte auch die Stadt Beckum einen Beitrag zur Beschleunigung des Wohnungsbaus leisten. Gleichwohl müssen Bauvorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sein. Einmal genehmigte Bauvorhaben können das Stadtbild prägen und die zukünftige Entwicklung von Quartieren nachhaltig prägen. Ziel muss immer sein, eine für die fallspezifische Umgebung passende Entwicklung der Siedlungsstruktur zu ermöglichen. So können sich Quartiere oder Nachbarschaften herausbilden, bei denen sich wohnbauliche Entwicklungen anbieten. Gleichwohl wird es auch Gebiete geben, in denen die Strukturen erhalten bleiben sollten.

Vorbehaltlich der Entscheidung im Einzelfall in der konkreten örtlichen Lage, bietet es sich grundsätzlich an, Leitlinien zu definieren, um eine Umsetzungsorientierung für Bauvorhaben zu gewährleisten.

1 Formelle Verfahrensvoraussetzungen der Stadt Beckum

Aus Sicht der Stadt Beckum ist eine dem Bauantrag vorausgehende informelle Abstimmung mit der Stadt Beckum durch die Bauinteressierten geboten. Da es sich um planerisetzende Eingriffe in die städtebauliche Struktur handelt, ist eine Beratung durch den Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung naheliegend. Nur so kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben frühzeitig planungsrechtlich und städtebaulich eingeschätzt sowie der Umfang der noch zu erbringenden Unterlagen abgestimmt werden kann. Dies bringt nicht nur Investitionssicherheit für die Bauinteressierten, sondern spart auch Kosten, da zum Beispiel der Zurückweisung eines Bauantrags vorgebeugt werden kann. Die Stadt Beckum behält sich daher vor, für nicht abgestimmte Bauanträge die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen.

Darüber hinaus sollen Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz – wie bereits aktuell praktiziert – bereits frühzeitig und damit noch vor der Zustimmung nach § 36a BauGB im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt werden.

2 Städtebauliche Negativliste

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für die Anwendung der Vorschriften nach den §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und 246e BauGB wird grundsätzlich versagt, wenn Bauvorhaben

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht wahren,
- dem Gebot der Rücksichtnahme nicht entsprechen,
- den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen,
- sich im Außenbereich befinden, über eine geringfügige Arrondierung des Siedlungsbereiches hinausgehen und weiteren städtebaulichen Belangen widersprechen oder entgegenstehen,
- in Gewerbe- oder Industriegebieten geplant sind,
- den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Beckum aus beispielsweise informellen Planungskonzepten (zum Beispiel Wohnbedarfsanalyse, integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte) widersprechen oder entgegenstehen,

- in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Waldgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen sowie in festgesetzten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebieten geplant sind oder
- die Erschließung nicht gesichert ist.

3 Weitere Rahmenbedingungen der Stadt Beckum

Darüber hinaus behält sich die Stadt Beckum vor, weitere Rahmenbedingungen in städtebaulichen Verträgen zu regeln. Dazu zählen insbesondere die Sicherung der Erschließung, Bauverpflichtungen, Gestaltungsvorgaben, klimapolitische Standards oder auch wohnungspolitische Ziele wie Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Schließung städtebaulicher Verträge wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage, der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sowie politischer Beschlüsse geprüft.

Die Stadt Beckum behält sich zudem im Einzelfall vor, entsprechend § 36a Absatz 2 BauGB die Betroffene Öffentlichkeit für die Dauer maximal 1 Monats Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Eine Beteiligung erscheint vor allem in den Fällen angezeigt, die eine hohe Zahl betroffener Dritter erwarten lässt oder die von hoher städtebaulicher Relevanz sind. In diesen Fällen verlängert sich die Frist für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB auf 4 Monate.

Anpassung der Zuständigkeitsordnung des Rates, der Ausschüsse und der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters der Stadt Beckum

Um die Vorschriften des „Bau-Turbo“ praktikabel nutzen zu können sowie zur Reduzierung des Aufwandes schlägt die Verwaltung vor, dass bestimmte Vorhaben als laufendes Geschäft der Verwaltung bewertet werden können. Alle weiteren Vorhaben sollen durch einen Beschluss des Rates oder des Ausschusses für Stadtentwicklung entschieden werden. Eine Aufteilung der Zuständigkeiten entspricht den Empfehlungen des Deutschen Städtetages sowie des Städte- und Gemeindebundes. Der nachstehende Vorschlag entspricht der Zielvorstellung der Gesetznovelle des BauGB zur beschleunigten Schaffung von neuem Wohnraum und ermöglicht eine schnelle Handlungsfähigkeit der Verwaltung bei der Genehmigung von Bauvorhaben.

Folgende Fälle zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften sollen auf den Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen werden:

- Die Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB entsprechend den Leitlinien der Stadt Beckum.
- Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben mit bis zu 10 Wohneinheiten und ohne besondere städtebauliche Bedeutung im unmittelbaren Siedlungskontext nach § 31 Absatz 3 (Bebauungspläne) sowie § 34 Absatz 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Folgende Fälle zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften sollen auf den Ausschuss für Stadtentwicklung übertragen werden:

- Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben von über 10 Wohneinheiten oder mit besonderer städtebaulicher Bedeutung im unmittelbaren Siedlungskontext nach § 31 Absatz 3 (Bebauungspläne) sowie § 34 Absatz 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich).

- Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben nach § 246e BauGB (insbesondere Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich).

Der Rat der Stadt Beckum soll für folgende Fälle zur Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften zuständig bleiben:

- Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben, die aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar sind, aber den Leitlinien der Stadt Beckum widersprechen.
- Die Erteilung/Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben mit über 50 Wohneinheiten oder mit besonderer städtebaulicher Bedeutung und von über 10 Wohneinheiten nach § 31 Absatz 3 (Bebauungspläne), § 34 Absatz 3b (unbeplanter Innenbereich) oder § 246e BauGB (insbesondere Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich)

Anlage(n):

Kurzdarstellung der „Bau-Turbo“-Vorschriften