

Fachliche Weisung

Stand: 10.02.2026

Fachliche Weisung vom 10.02.2026 zur Anwendung der Zulassungserleichterungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo-Gesetz“, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo-Gesetz“) in Kraft getreten. Anlass für die im Rahmen des Gesetzes vorgenommenen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen urbanen Räumen in Deutschland. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Gesetzesänderung u. a. eine grundsätzliche Beschleunigung von Zulassungsverfahren für neuen Wohnraum.

Der geänderte **§ 31 Absatz 3 BauGB** ermöglicht es den Kommunen nunmehr, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung zuzulassen, als ursprünglich geplant war. Selbst die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung stellen dabei keinen Hinderungsgrund dar. Befreiungen sind auch nicht mehr auf den Einzelfall beschränkt. Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB sind für alle Vorhaben möglich, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken.

Die Baugenehmigungsbehörde ist bei ihrer Befreiungsentscheidung zudem an drei Bedingungen gebunden:

1. **Die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein.** Als „Faustformel“ gilt: Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, wenn es sich – bei Hinwegdenken des Bebauungsplans – im Sinne von § 34 Absatz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.
2. **Die Befreiung muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.** Dazu können z. B. der Schutz von Biotopen (Belange des Umweltschutzes), Einzelhandelskonzepte (Belange der Wirtschaft) oder die ausreichende Erschließung z. B. bei einem Antrag auf Befreiung von Festsetzungen über Straßenverkehrsflächen (Belange von Verkehr und Mobilität) gehören. Bei der Verdichtung von Wohnbebauung ist auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu achten (insbesondere hinsichtlich der Belichtung/Belüftung).
3. **Die Befreiung muss nachbarliche Belange würdigen.** Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende Festsetzungen betroffen sind.

Neben den o. g. Erleichterungen hat der Gesetzgeber mit dem **§ 246e BauGB** als „Experimentierklausel“ den sogenannten „Bau-Turbo“ eingeführt. Der § 246e BauGB ist eine befristete (bis zum 31.12.2030) Sonderregelung, die außerhalb der Systematik des Baugesetzbuchs steht.

Diese Regelung ermöglicht es in der weitreichendsten Form, die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung, zuzulassen. Selbst Wohnbauvorhaben im Außenbereich könnten von dieser Erleichterungsvorschrift profitieren, sofern sie sich im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungszusammenhang befinden. Diese Option soll zum Schutz des Außenbereichs in der Stadt Bielefeld allerdings nur in besonderen Ausnahmefällen zur Anwendung kommen.

Auch für die Anwendung des § 246e BauGB gilt, dass die beantragte Abweichung vom Planungsrecht städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar sein muss sowie nachbarliche Belange zu würdigen hat. Über den „Bau-Turbo“ können im Interesse des Wohnens auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, zugelassen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht die Stadt Bielefeld von den weitgehenden Erleichterungen des § 246e BauGB grundsätzlich nur dann Gebrauch, wenn das beantragte Vorhaben auch im Rahmen eines geregelten Bauleitplanverfahrens „planbar“ i. S. d. § 13a BauGB wäre und dem „Bielefelder Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung“ entspricht.

Um dem Gebietserhaltungsanspruch der jeweiligen Planbetroffenen ausreichend Rechnung zu tragen, wird die Stadt Bielefeld grundsätzlich auf eine Anwendung des § 246e BauGB bei der Zulassung gebietsfremder Wohnnutzungen in planungsrechtlich festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten verzichten.

Wenngleich der Gesetzgeber keine Rangfolge der Prüfungen vorgibt, ist es gängige Praxis der Bauaufsichtsbehörde, zunächst im beplanten Innenbereich die Möglichkeiten der Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB und im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeiten des § 34 Absatz 3b BauGB zu prüfen. Soweit eine Befreiung oder Abweichung hierüber nicht genehmigt werden kann, erfolgt die Prüfung des § 246e BauGB.

Die Prüfung der Voraussetzungen des § 31 Absatz 3 BauGB oder des § 246e BauGB erfolgt abschließend durch die Bauaufsichtsbehörde; die Gemeinde bringt ihre Entscheidung, ob sie die gesetzlich eröffneten Zulassungserleichterungen anwenden möchte, über ihre **Zustimmung nach § 36a BauGB** ein. Will sie die Erleichterungen nicht anwenden, kann sie ihre Zustimmung versagen und hat damit ein Vetorecht.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit werden bei der Stadt Bielefeld die jeweiligen Bezirksvertretungen in öffentlicher Sitzung unter Darlegung der maßgeblichen Entscheidungsgründe von der Verwaltung über Bauvorhaben, die entweder unter der Anwendung des § 31 Absatz 3 BauGB oder des § 246e BauGB zugelassen werden können, informiert. Sollte die Verwaltung bereits im Rahmen der vorgeschalteten baurechtlichen Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass das Vorhaben nicht die erforderlichen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt, wird die Zustimmung bereits durch die Verwaltung versagt. Die Bezirksvertretungen haben ebenfalls das Recht, ihr Veto gegen eine Vorhabenzulassung einzulegen, sofern das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht übereinstimmt.

Die Anwendung der Erleichterungsmöglichkeiten des „Bau-Turbo-Gesetzes“ soll spätestens ein Jahr nach In-Kraft-Treten des Gesetzes evaluiert werden, um ggf. erforderliche Anpassungen bei der Genehmigungspraxis vorzunehmen.

gez.
Koch