Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 19.10.2026, 51-36 99

Drucksachen-Nr.

2199/2025-2030

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Sachstandsbericht zur Umsetzung des „Bau-Turbo-Gesetzes“ in der Stadt Bielefeld

Betroffene Produktgruppe

11.10.01 Maßnahmen der Bauaufsicht

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Stadtentwicklungsausschuss, 03.03.2026, Ö11, Drucksache 0598/2025-2030

Sachverhalt:

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BGBl. 2025 I Nummer 257) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten („Bau-Turbo-Gesetz“). Anlass für die im Rahmen des Gesetzes vorgenommenen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen urbanen Ballungsräumen. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Gesetzesänderung u. a. das Ziel einer grundsätzlichen Beschleunigung von Zulassungsverfahren für neuen Wohnraum. Verschiedene Normen der Gesetzesänderung sollen die Zulassung von Wohnungsbauvorhaben erleichtern, mithin insbesondere die §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und 246e BauGB.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.03.2026 beschlossen, dass die von der Verwaltung vorgeschlagene fachliche Weisung zu Zulassungserleichterungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben Anwendung finden soll (Drucksache 0598/2025-20230).

Die Prüfung der Voraussetzungen der §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und 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.

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 unter Anwendung der §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b oder 246e BauGB zugelassen werden können, informiert. Sollte die

Verwaltung bereits im Rahmen der vorgeschalteten baurechtlichen Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass das Vorhaben die erforderlichen Zulassungsvoraussetzungen nicht erfüllt, wird die Zustimmung bereits durch die Verwaltung versagt. Die Bezirksvertretungen können durch ein aktives Handeln, indem sie ein Veto gegen die von der Verwaltung beabsichtigte Entscheidung einlegen, Vorhaben verhindern.

Nachfolgend wird eine Übersicht über die bisherige Handhabung der o. g. Normen gegeben und ein erstes Zwischenfazit zur Anwendbarkeit gezogen:

Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB

Der § 31 Absatz 3 BauGB ermöglicht es, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung zuzulassen, als ursprünglich vom Plangeber vorgesehen war. Selbst die Grundzüge der Bauleitplanung stellen dabei keinen Hinderungsgrund dar. Solche Befreiungsmöglichkeiten sind auch nicht auf den Einzelfall beschränkt. Vielmehr sind Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB für alle Vorhaben möglich, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken, städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind sowie die nachbarlichen Belange würdigen.

Mit Stand vom 30.09.2026 wurden für 16 Anträge für Wohnbauvorhaben (in den meisten Fällen mit mehreren Wohneinheiten) Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB erteilt. Gegenstand der erteilten Befreiungen waren überwiegend Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen der zugrundeliegenden Bebauungspläne. In Einzelfällen wurden Befreiungen für eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (u. a. Traufhöhe oder Zahl der Vollgeschosse) erteilt. Befreiungen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung wurden lediglich in solchen Einzelfällen erteilt, bei denen öffentliche oder private Belange nicht berührt waren (u. a. Umnutzung einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für Wohnzwecke).

Abweichungen gemäß § 34 Absatz 3b BauGB

Der § 34 Absatz 3b BauGB ermöglicht es, Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung bei der Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich zuzulassen. Hiervon wurde nur in einem Fall Gebrauch gemacht.

Die Regelung wird zurückhaltend angewandt, da das Einfügungsgebot des § 34 BauGB der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient und zugleich gewährleistet, dass die Auswirkungen von Vorhaben auf die Nachbarschaft in einem verhältnismäßigen Rahmen bleiben.

Abweichungen nach § 246e BauGB (befristete Sonderregelung bis zum 31.12.2030)

Diese befristete Regelung des § 246e BauGB ermöglicht es, in der weitreichendsten Form Vorhaben, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken, zuzulassen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht die Stadt Bielefeld von dieser weitgehenden Erleichterung grundsätzlich nur dann Gebrauch, wenn das beantragte Wohnbauvorhaben auch im Rahmen eines geregelten Bauleitplanverfahrens „planbar“ i. S. d. § 13a BauGB wäre und dem „Bielefelder Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung“ entspricht.

Zur Bewertung der potenziellen Betroffenheit öffentlicher Belange werden in diesen Fällen regelmäßig potenziell berührte Fachbehörden in die Entscheidungsfindung einbezogen. Auch die frühzeitige Beteiligung betroffener Nachbar*innen kann zur Vervollständigung der Entscheidungsgrundlage beitragen.

Abweichungen nach § 246e BauGB wurde bereits in fünf Fällen erteilt.

Der Regelungsinhalt des § 246e BauGB erstreckt sich auch auf Wohnbauvorhaben im Außenbereich, soweit diese einen räumlichen Zusammenhang mit einem Siedlungsbereich aufweisen. Im Hinblick auf den im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz zum Schutz des Außenbereichs wird von dieser Möglichkeit bei der Stadt Bielefeld grundsätzlich kein Gebrauch gemacht. Zukünftige Anwendungsfälle beschränken sich allenfalls auf Einzelfälle sogenannter „Außenbereichsinseln“ im geschlossenen Siedlungszusammenhang.

Zwischenfazit

Bei den Anträgen, die bislang unter die Erleichterungen des „Bau-Turbo-Gesetzes“ fielen, handelte es sich ausnahmslos um Anträge auf Vorbescheid, bei denen zunächst die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden sollte. Gegenstand der Anfragen waren bislang insgesamt 280 Wohneinheiten.

Den im Betrachtungszeitraum positiv bewerteten Anfragen (22) zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum standen insgesamt 24 Anfragen für Wohnbauvorhaben gegenüber, bei denen eine Anwendung der o. g. Regelungen aus planungsrechtlichen Gründen nicht in Betracht kam. Demnach konnten ca. 104 Wohneinheiten nicht positiv beurteilt werden.

Die Gründe für die negativen Beurteilungen lagen sowohl in entgegenstehenden öffentlichen Belangen als auch in nachbarlichen Belangen. Als öffentlicher Belang stand in erster Linie die städtebauliche Vertretbarkeit des beantragten Vorhabens im Vordergrund. Bei den nachbarlichen Belangen waren vor allem die fehlende planungsrechtliche Rücksichtnahme sowie der drittschützende Gebietserhaltungsanspruch ausschlaggebend.

Die Instrumente des „Bau-Turbo-Gesetzes“ sind nach Ansicht der Verwaltung geeignet, Genehmigungsprozesse für Wohnbauvorhaben bei Nachverdichtungen im Siedlungsbestand deutlich zu beschleunigen. Die Erleichterungen des Baugesetzbuches (BauGB) stellen eine relativ unbürokratische Alternative zu aufwändigeren Bauleitplanverfahren dar. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte allerdings insbesondere bei größeren Gebietsentwicklungen auf das bewährte Instrument der verbindlichen Bauleitplanung nicht verzichtet werden, da damit längerfristig angelegte kommunale Planungsziele transparent zum Ausdruck gebracht werden können.

Die weiteren von der Bundesregierung in Aussicht gestellten Änderungen des BauGB bleiben abzuwarten.

Beigeordnete	
gez. Koch	