

1

Was ist der Bauturbo?

- Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus „Bauturbo“ seit 30. Oktober 2025 in Kraft
- Änderungen im BauGB, BauNVO, PlanZV
- Bis zum 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelung (§ 246e BauGB)

2

Ziele des Bauturbos

- Mehr Wohnraum schaffen
- Beschleunigung der bauplanungsrechtlichen Prüfung
- Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte
- Förderung von Innenentwicklung

3

Zentrale Maßnahmen

- Verzicht auf Bebauungsplanverfahren
- Lockerungen bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen etc.
- Größerer Befreiungsspielraum für Gemeinde
- Zustimmungsfrist 3 Monate (danach Zustimmungsfiktion)

4

Bauturbo gilt für:

- Regelungen des **Bauplanungsrechts**, wie §§ 30, 31, 33, 34 und 35 BauGB
- Regelungen in BauNVO, Planzeichenverordnung (PlanZV), Bebauungs-/Flächennutzungsplänen
- Abweichungen vom Bauplanungsrecht

5

Bauturbo ersetzt nicht:

- Materielles Bauordnungsrecht wie gesicherte Erschließung, Abstandsflächen, Brandschutz etc.
- Formelles Bauordnungsrecht, wie vollständiger Bauantrag, sonstige Verfahrensregeln

6

Bauturbo ersetzt nicht:

- Baunebenrecht, wie Immissionsschutzrecht
- Umweltrecht wie Artenschutz, Bodenschutz, Natur- und Landschaftsschutz (Landschaftsplan: Bauverbote im Außenbereich) Wasserrecht etc.

Neue Befreiungs- und Abweichungsregelungen



§ 34 Abs. 3b Unbeplanter Innenbereich

- Lockerung Einfügungsgebot
- Nicht mehr nur im Einzelfall anwendbar
- Nutzungsart Wohnen muss faktisch nicht vorgeprägt sein
- Leichtere Umsetzung Hinterlandbebauung



§ 31 Abs. 3 Beplanter Innenbereich

- Größere Befreiungsmöglichkeit von Bebauungsplanfestsetzungen (Wohnen)
- Entfall Atypik
- Vereinbarkeit mit öffentlichen/ privaten Belangen
- Prüfung zusätzlicher Umweltauswirkungen



§ 246e „Bauturbo“ Innenbereich und Außenbereich

- Abweichung von allen Vorschriften des BauGB, BauNVO, PlanzV für Wohnbauvorhaben, incl. kausaler Infrastruktur
- Vereinbarkeit mit öffentlichen/ privaten Belangen
- Prüfung zusätzlicher Umweltauswirkungen



Allg. Grundsätze zur Umsetzung:

- Die Neuregelungen liegen im Ermessen der Kommune („kann“).
- Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung von Befreiungen oder Abweichungen.
- Alle anderen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. Umweltrecht wurden nicht geändert und sind im Verfahren zu prüfen.
- Optionale Öffentlichkeitsbeteiligung



Bedingungen für Zustimmung:

- 30 % öffentlich geförderter Wohnraum (nach Zustimmung des Amtes für Wohnen), Prüfung im Einzelfall
- Vorlage eines Begrünungskonzeptes
- Ggf. Baudispens , ökologischer Ausgleich
- Einhaltung der Dortmunder Energie- und Baustandards (Ratsbeschluss v. 9.10.25)
- Städtebaulicher Vertrag z.B. mit zeitlicher Bauverpflichtung / gestalterische Qualitäten im Einzelfall

Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



Grundsatzbeschluss Rat vom 26.03.2026:

- Zustimmung „Dortmunder Weg“ und Handlungsempfehlungen für Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b) und 246e BauGB gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben

Bedingungen (Auszug)

- Evaluierung nach 6 Monaten
- Beschränkung der Vorabstimmungen auf drei Monate
- Erarbeitung eines Kriterienkatalogs
- Erarbeitung einer verwaltungsinternen Prozessstruktur



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

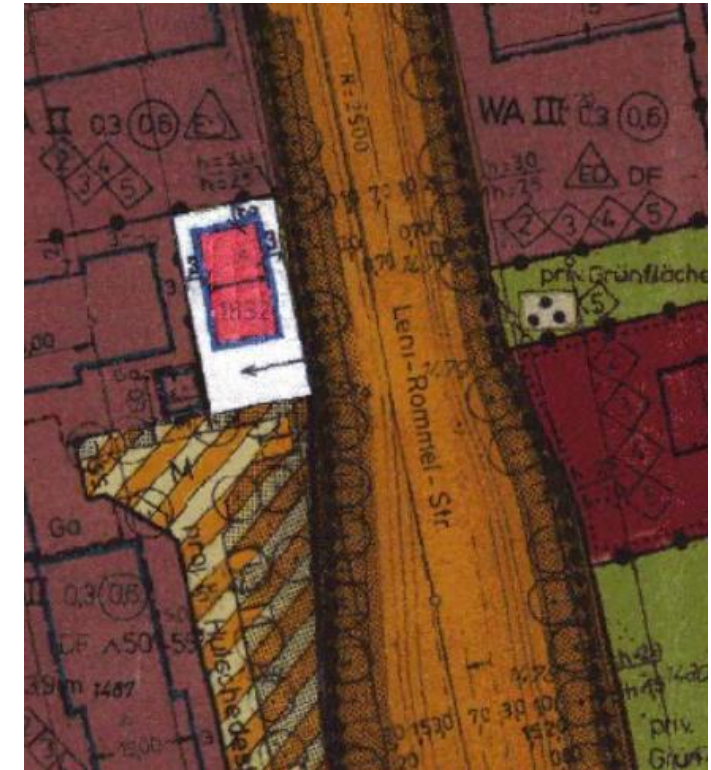
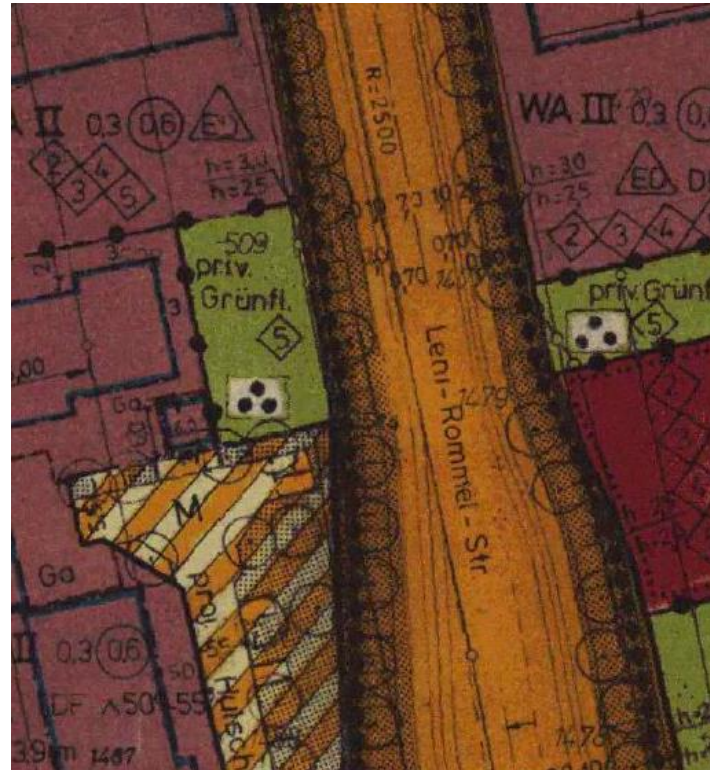
Städtebauliche Fallbeispiele aus der praktischen Anwendung

Fallbeispiel: „Briefmarkenplan“



Kein langes Verfahren zur
Änderung von
Bebauungsplänen
(„Briefmarken-Pläne“)

→ Große Zeitersparnis



Fallbeispiel: Befreiung von Baugrenzen



§ 31 Abs. 3 BauGB



Fallbeispiel: unbebauter Innenbereich



§ 34 Abs. 3b BauGB



Beispiel Nachverdichtung



Fallbeispiel – Dachaufstockungen



Dachaufstockungen und –
ausbauten können
einfacher genehmigt
werden.

Entfall der Atypik, Befreiung
in mehreren Fällen!



Fallbeispiel: Ergänzung im Bestand



§ 31 Abs. 3 BauGB



Fallbeispiel unbebauter Innenbereich (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



Moderates Nachverdichtungsprojekt

- Abstimmungen mit den betroffenen Fachbereichen erforderlich
- Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. -info prüfen



Fallbeispiel: Siedlungsarrondierung (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



Moderate Siedlungsarrondierungen

- Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB)
- Stadtentwässerung, Tiefbauamt



Fallbeispiel: Umnutzung im Bestand (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



Lage im Stadtbezirk
Innenstadt-Ost
(ca. 1,5 km südlich der City)

im Norden:
Rheinlanddamm (B1)

im Südosten:
Wohnbebauung

im Südwesten:
Westfalenpark



Fallbeispiel: Umnutzung im Bestand (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



Voranfrage mit folgenden Nutzungsänderungen:

Wohnen (EG bis 6. OG)
ca. 28.900 m² BGF

Büro (Atrium)
ca. 4.200 m² BGF

Ärztehaus (Atrium)
ca. 2.300 m² BGF

Fitnesscenter (Atrium)
ca. 1.000 m² BGF

Laden zur tägl. Versorgung
(Atrium)
max. 400 m² VK

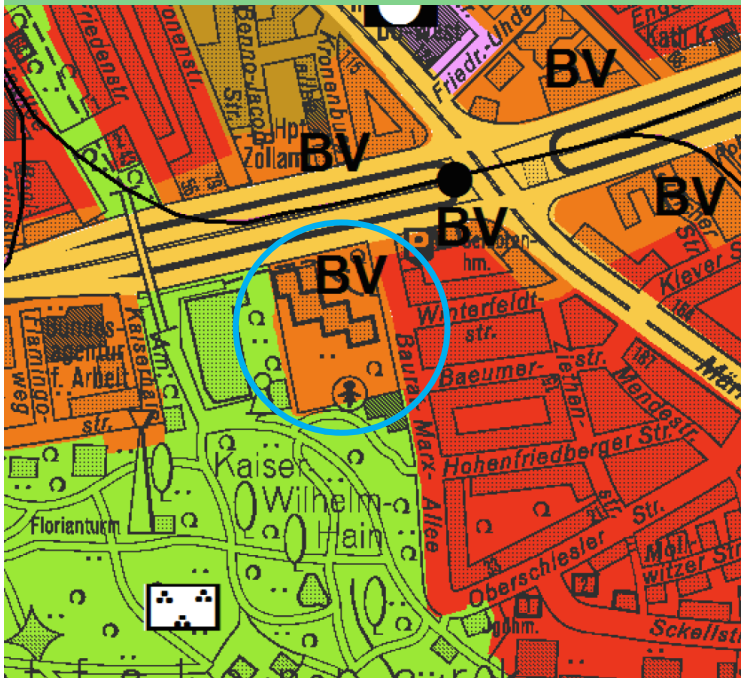


Fallbeispiel: Umnutzung im Bestand (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



Flächennutzungsplan

Sondergebiet Büro- und Verwaltungsgebäude



Bebauungsplan InO 190 (Rechtskraft: 21.09.1973)

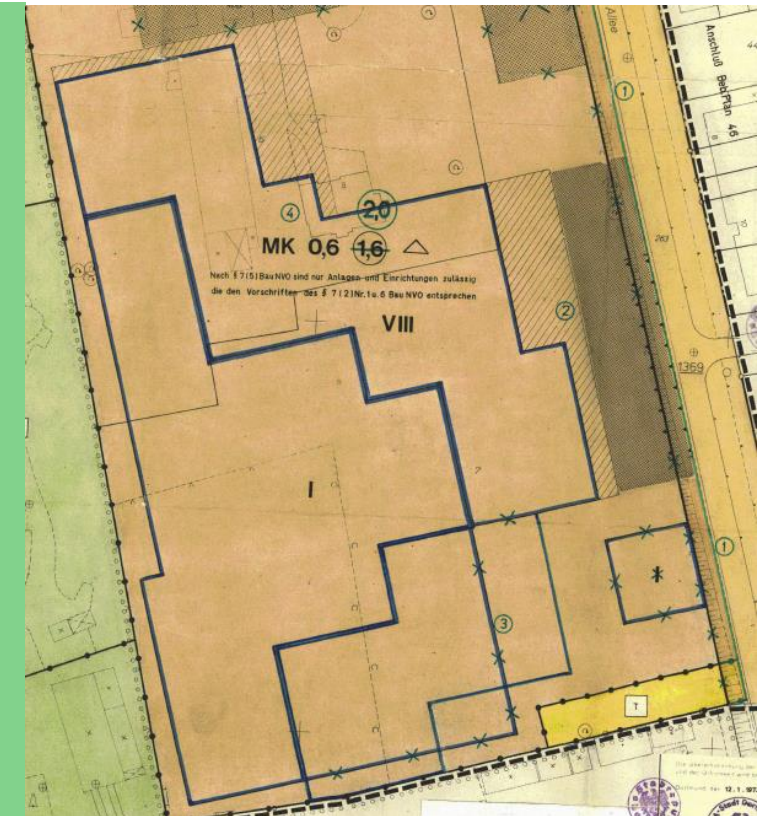
Art der baulichen Nutzung:

MK mit Beschränkung zulässiger Nutzungen auf

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

sowie

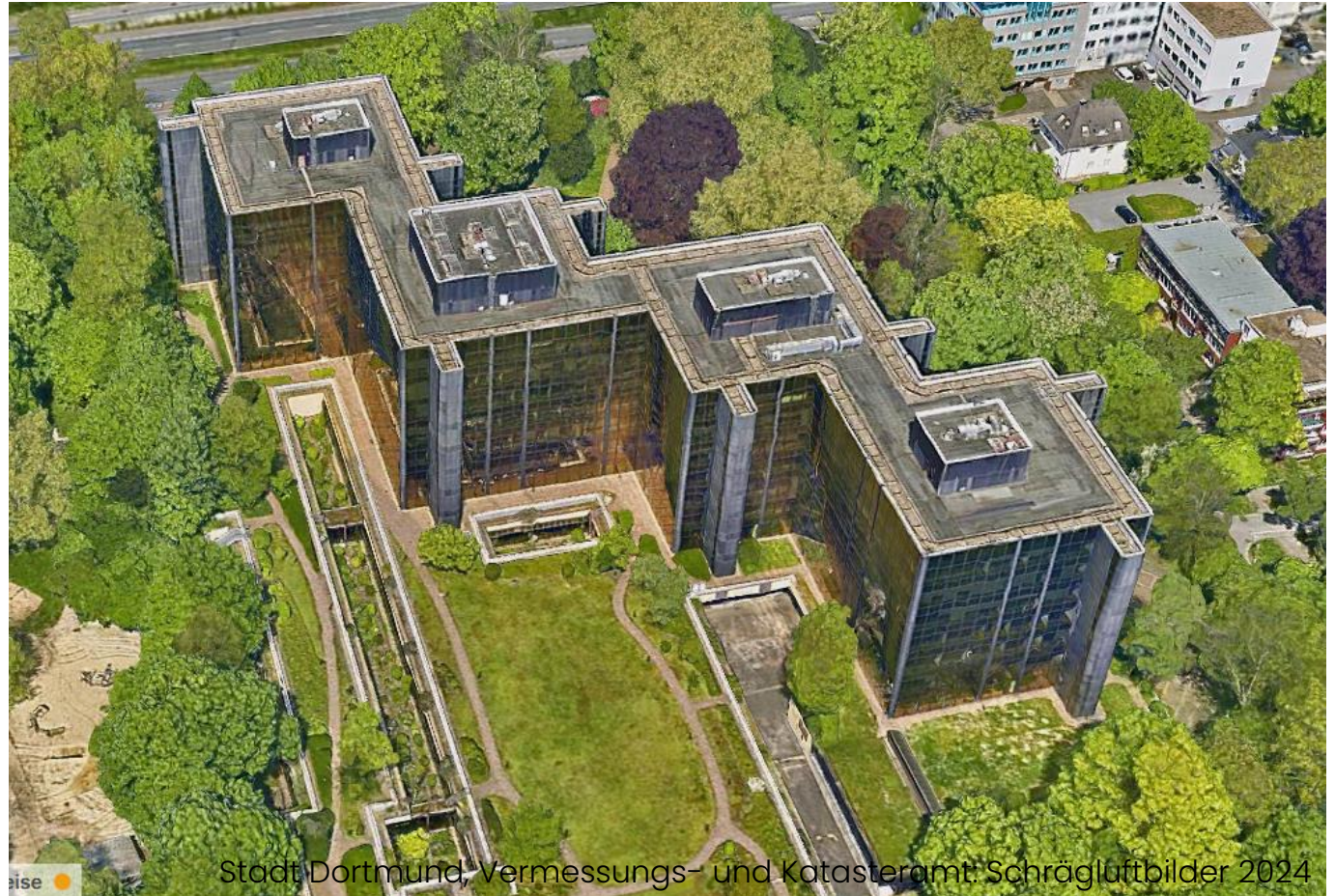
- Wohnungen für Betriebsleiter o.ä.



Fallbeispiel: Umnutzung im Bestand (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



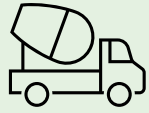
- Einfachere Umnutzung von Bestandsgebäuden in rechtsverbindlichen B-Plänen
- Transformation von Büro und Verwaltung zu 200 Wohneinheiten, Arztpraxen, Fitnesscenter und kleinem Laden zur Quartiersversorgung



seise

Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt: Schrägluftbilder 2024

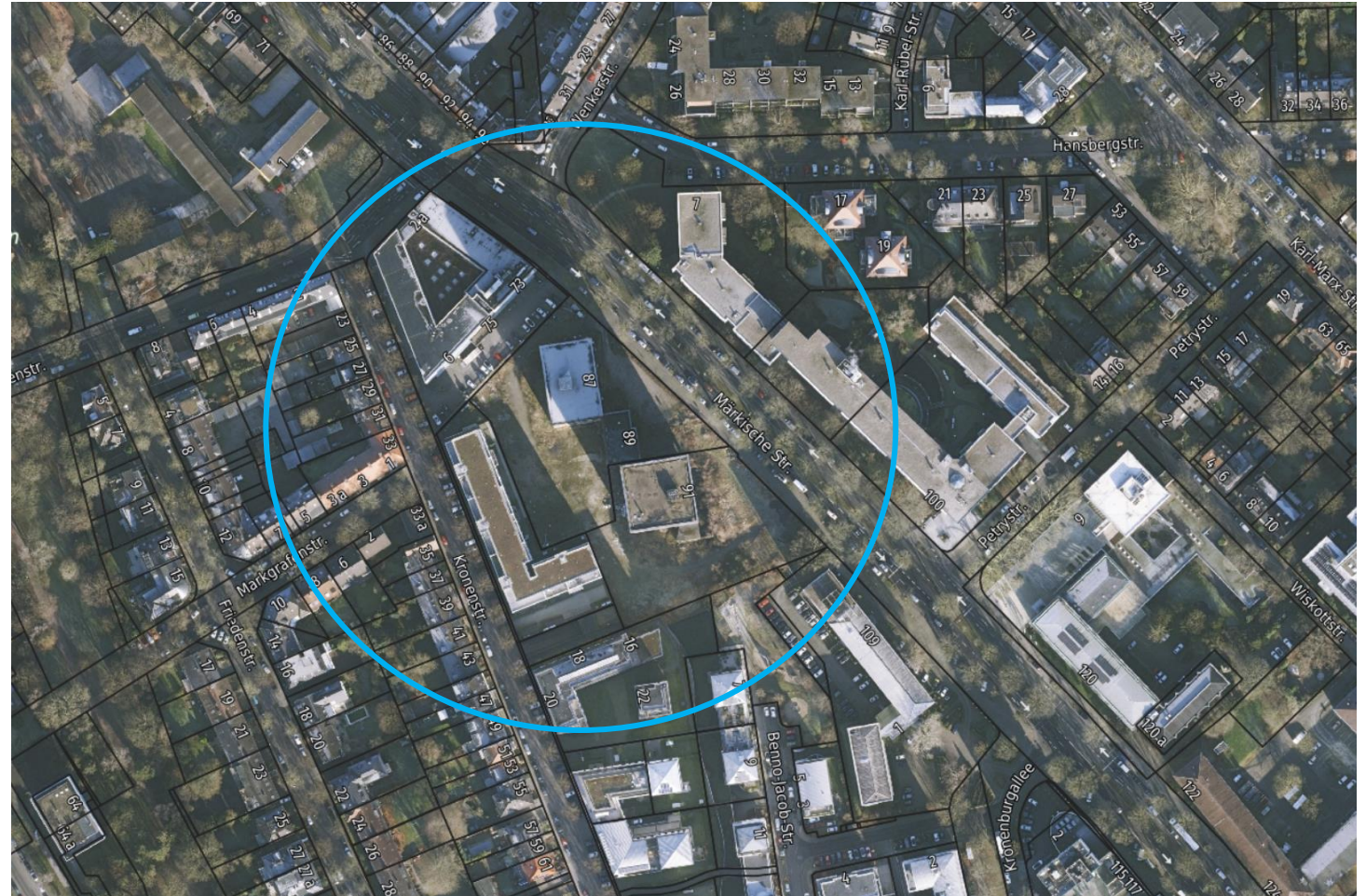
Fallbeispiel: Neubau in Anlehnung an den Bestand (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



Lage im Stadtbezirk
Innenstadt-Ost
(ca. 1 km südlich der City)

im Osten:
Märkische Straße mit Büro
und Gewerbe

im Westen:
Wohnbebauung

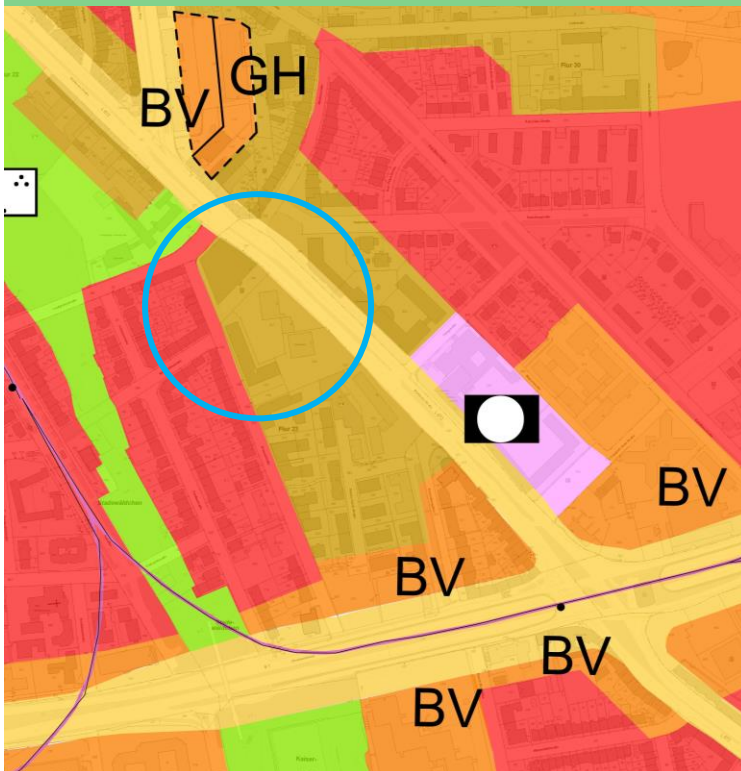


Fallbeispiel: Neubau in Anlehnung an den Bestand (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



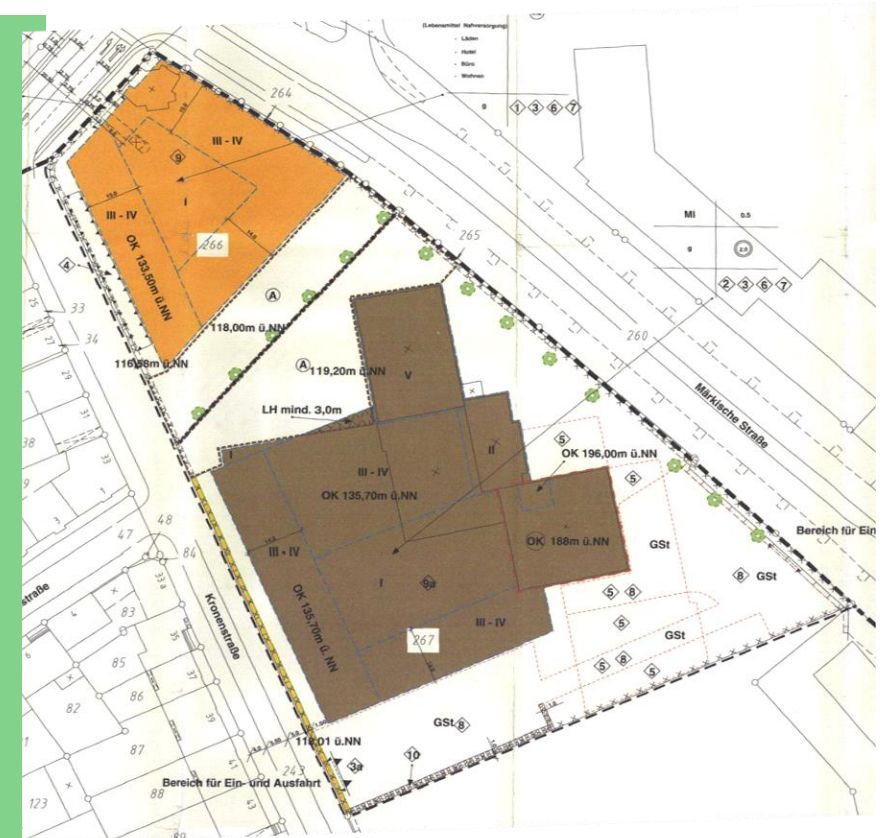
Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche



Bebauungsplan InO 177 Nr. 6 (Rechtskraft: 16.11.2001)

Art der baulichen Nutzung:
MI mit Ausschluss von Gartenbau-
betrieben,
Tankstellen und
Vergnügungsstätte



Fallbeispiel: Neubau in Anlehnung an den Bestand (§ 246e BauGB „Bauturbo“)



- Transformation eines zentrennahen Areals
- Realisierung von ca. 150 neue Wohneinheiten
- Nutzungsergänzung mit gewerblichen Einheiten (Gastronomie, Büros und kleineren Ladenlokalen.)



Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt: Schrägluftbilder 2024

Fallbeispiel – zwei Realisierungsphasen



- Anwendung, nur wenn die zukünftige städtebauliche Entwicklung dauerhaft ermöglicht bleibt (Erschließung dahinterliegender Grundstücke)
- Tragfähiges Gesamtkonzept erforderlich.



Fallbeispiel – Öffentliche Erschließung



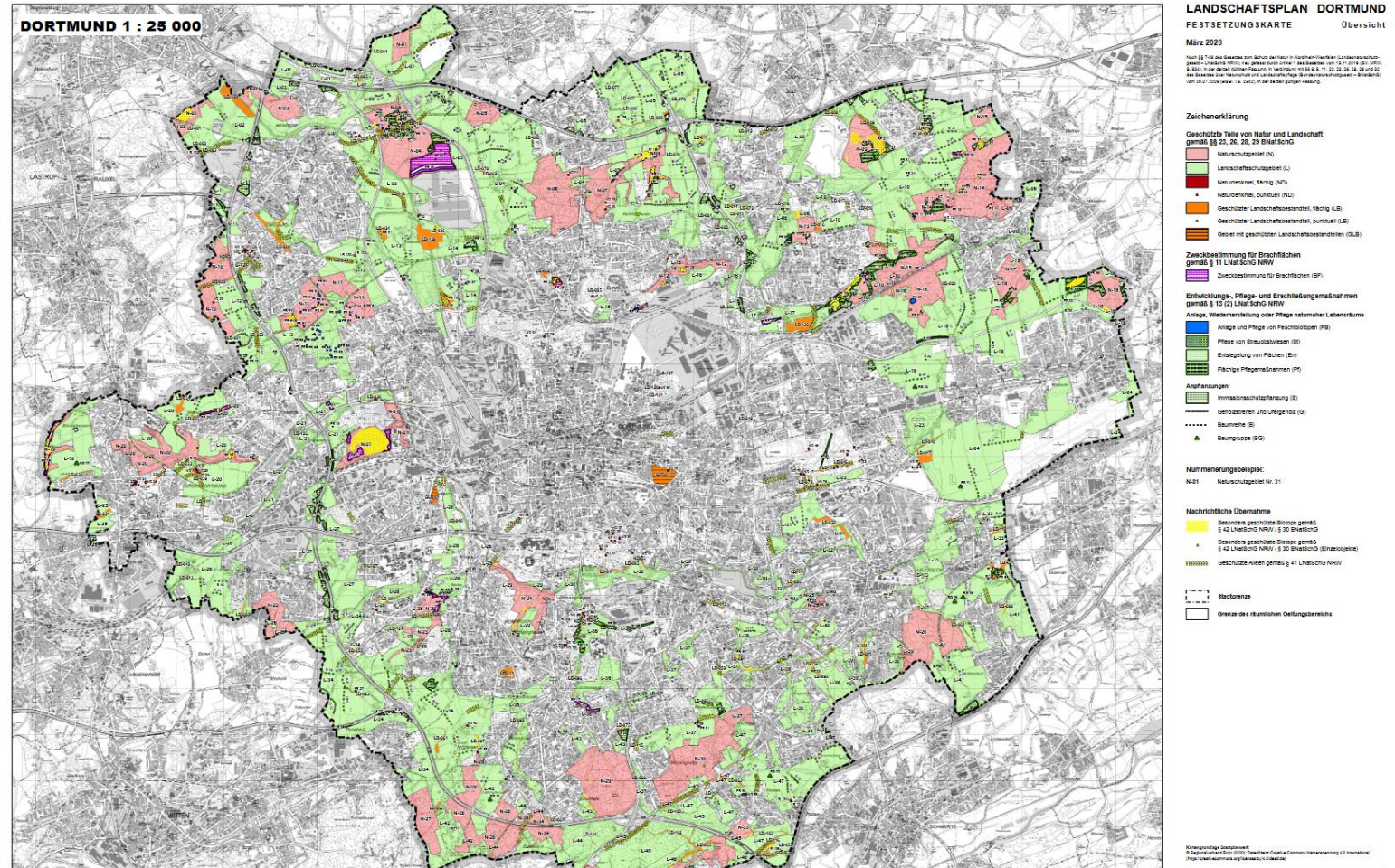
- Grundstücksverfügbarkeit gewährleistet
- Bedarf an Planung und Bau einer öffentlichen Erschließung: Abschluss eines Vertrags über die städtebauliche Erschließung



Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



- Im Außenbereich gelten überwiegend Bauverbote
Hiervon befreit der Bauturbo nicht!
- Ein Großteil des Stadtgebietes ist aber potenziell geeignet (Innenentwicklung).



Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



Anwendungsgrenzen:

- großflächige Siedlungsarrondierung
- städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. Rücksichtnahmegebot, Immissionsschutz)
- Negative Vorbildwirkung und Steuerungsverlust
- Komplexe Abwägungsbelange.



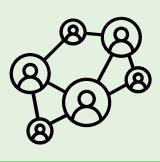
Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



- Keine Anwendung im klassischen Außenbereich (100 m Zone); hier besteht Planerfordernis
- nur im Einzelfall moderate Siedlungsarrondierung mit Zustimmung Naturschutzbehörde, (z.B. aufgegeben Hofstellen)



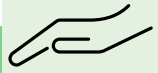
Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



- Keine großflächige Siedlungsentwicklung mit komplexen Abwägungsbelangen (auch in innerstädtischen Lagen)
- Steuerung und Bearbeitung innerhalb eines Bebauungsplan-Verfahrens
- Deshalb: Planerfordernis



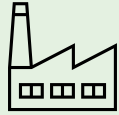
Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



- Klimatisch mehrfach belastete Flächen (insb. Hitze-, Überschwemmungsgefahr)
- Bauverbote bzw.-hindernisse bestehen nach den §§ 77, 78 WHG
- Nur Zustimmung der Stadtentwässerung und Umweltamt im Einzelfall)

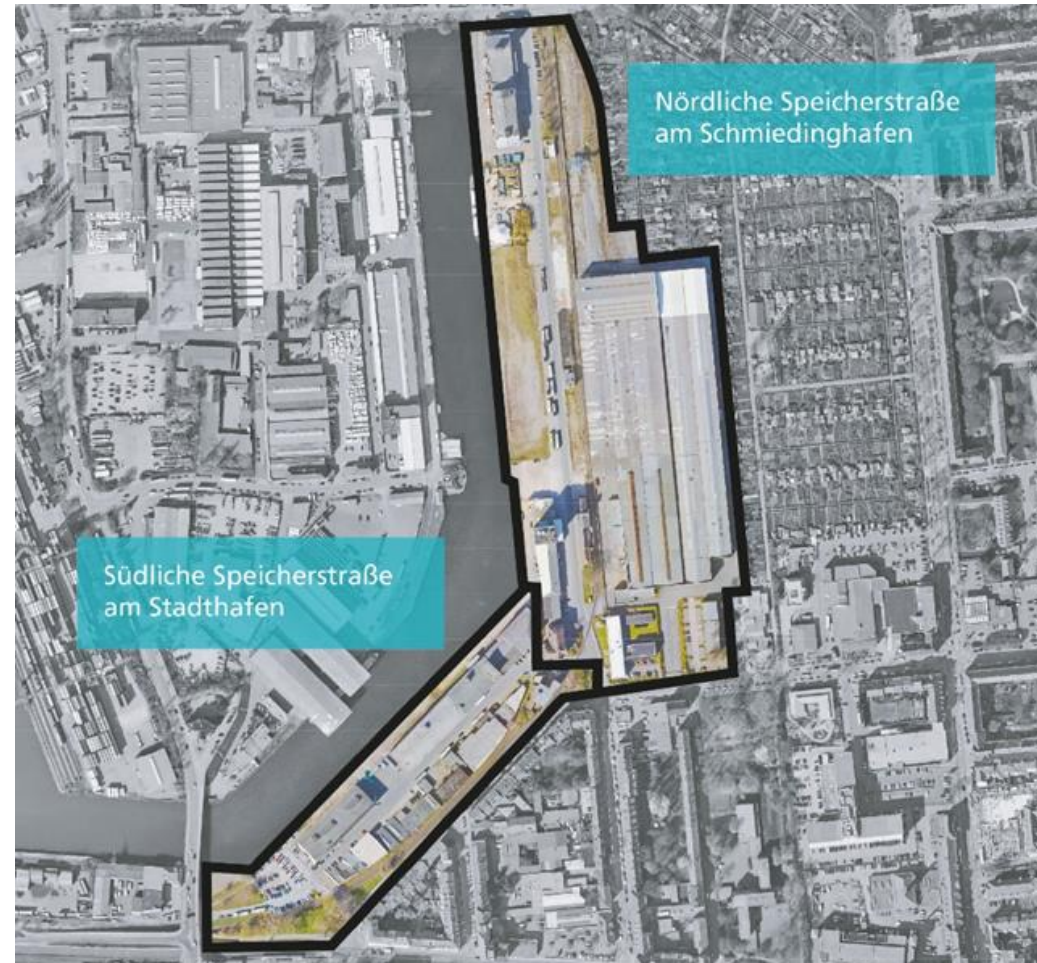


Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



Ausschluss von Wohnen in
GE- und GI-Gebieten.

- Ratsbeschluss:
Wirtschaftsflächen-
strategie)
- Vermeidung von
Nutzungskonflikten
(Immissionsschutz /
Gebietskategorie)
- Gebietsgewährleistungs-
anspruch



Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



- Realisierung von Wohnbauvorhaben oder mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen (wie Kita)
- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum (30%) sofern die Voraussetzungen nach Prüfung durch die Stadt Dortmund vorliegen

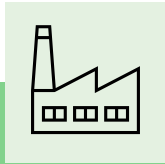


- Vorlage eines Begrünungskonzeptes
- Einhaltung der geltenden Dortmunder Energie- und Baustandards
- Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung
- Berücksichtigung der örtlichen Baukultur

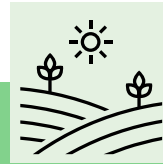


- Abschluss eines „Erschließungsvertrags“, sofern eine öffentliche Erschließung erforderlich ist
- Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags
- Bei größeren Bauvorhaben: Zustimmung der politischen Gremien

Handlungsempfehlungen – Dortmunder Weg



- Vorhaben mit komplexen Abwägungsbelangen.
- Vorhaben mit negativer Vorbildwirkung auf die nähere Umgebung und Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung.
- Vorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten. (Wirtschaftsflächenstrategie, Rücksichtnahmegebot)



- Großflächige Siedlungsarrondierungen.
- Vorhaben im klassischen Außenbereich gem. § 35 BauGB (Landschaftsschutzgebiete).
- Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen (Strategische Umweltprüfung)



- Vorhaben mit Erschwernissen einer perspektivischen städtebaulichen Entwicklung
- Vorhaben in klimatisch / entwässerungstechnisch stark belasteten Bereichen.
- Keine Anwendung zur Überwindung des besonderen Städtebaurechts (Erhaltungsgebot § 172 BauGB)

Planungshoheit (Zustimmung nach § 36a BauGB)



1

Zuständigkeit AKUSW

- Komplexe bedeutsame Nachverdichtungen im Innenbereich
- Komplexe bedeutsame Siedlungsarrondierungen im Außenbereich
- Komplexe Vorhaben: Umfang, viele private u. öffentl. Belange betr., Umweltverträglichkeit
- Bedeutsam = Städtebaulich prägend

2

Zuständigkeit BVen

- Komplexe Nachverdichtungen im Innenbereich
- Komplexe Siedlungsarrondierungen im Außenbereich
- Raum- und ortsbildprägende Vorhaben

3

Zuständigkeit Verw.

- Sonstige Vorhaben im Innen- u. Außenbereich
- Dachaufstockungen und -aufbauten
- Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Übrige Vorhaben, insbes. nach § 34 Abs. 3b BauGB

Umsetzung der „Experimentierklausel“



1

Verwaltung

- Informelle Vorabstimmungen mit Antragsteller
- Prüfung der zusätzlichen Umweltauswirkungen
- Formulierung von Zustimmungen und/oder Verträgen
- Optionale Öffentlichkeitsbeteiligungen
- Evaluierung und künftiger Kriterienkatalog

2

Priorisierung

- JAP 2026 Bauleitplanung angepasst zur Unterstützung Bauaufsicht
- Strukturierung und Prozessvereinheitlichung
- Internes Arbeitsteam
- Ggfs. Prüfung eines Aufstellungsbeschlusses für Bebauungsplan (komplexe Verfahren)

3

Für Antragsteller

- Antragschecklisten für Vorhaben
- Internetseite mit umfassenden Informationen und „Checkliste“
- Gebührenfreie Vorabstimmung („Bauberatung“)
- Sammelfunktionsadresse Baturbo@stadtdo.de

Einzureichende Unterlagen



- Grundsätzliche Ersteinschätzung zur Anwendung des „sog. Bauturbos“
- Vorprüfbogen der Umweltbelange
- Kontaktdaten für INPRO
- Datenschutzerklärung zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

Ersteinschätzung, ob ihr Bauvorhaben für die Anwendung des sog. Bauturbos in Frage kommt

Straße, Hausnr.: Gemarkung, Flur, Flurstück:		
Kriterien	Ja / Nein	Anmerkungen
Handelt es sich bei Ihrem Vorhaben um ein Wohnbauvorhaben oder eine damit im Zusammenhang stehende Nutzung?		
Liegt Ihr Bauvorhaben innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche? Flächennutzungsplan		
Liegt Ihr Bauvorhaben außerhalb eines im Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebietes? Landschaftsplanung dortmund.de		
Liegt Ihr Bauvorhaben außerhalb eines Gewerbegebietes oder Industriegebiet? Bebauungsplanübersicht Flächennutzungsplan		
Liegt Ihr Bauvorhaben außerhalb der durch Starkregen gefährdeten Bereiche? Starkregengefahrenkarte TNI00		
Handelt es sich um eine kleinräumige Siedlungsentwicklung?		



Anzahl an Vorlagen / Anträge:

- Zwei Vorlagen; 350 Wohneinheiten
- Knapp 30 Anträge liegen vor
- Alle bislang angefragten Vorhaben werden auf das Verfahren umgestellt und benachrichtigt



Erfahrungen:

- Koordinierte Zusammenarbeit aller Fachbereiche (INPRO, AG Bauturbo)
- Vorarbeiten und Gutachten sind weiterhin erforderlich
- Gute Anwendbarkeit bei eigentlich erforderlichen Änderungen von Bebauungsplänen in Teilbereichen
- Optimierung des Vorprüfbogens Umwelt
- Anwendung bei erheblichen Umweltauswirkungen nicht empfehlenswert

4

Chancen

- Schnellere Projektentwicklung
- Weniger Bürokratie
- Nutzung innerstädtischer Potenziale
- Förderung bezahlbarer Wohnraum
- Experimentierklausel (§246e BauGB)
- Kostenloser Beratungsservice

5

Herausforderungen

- Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen
- Vereinbarkeit mit Umwelt- & Klimazielen
- verwaltungsinterne Koordinierung / Schnittstellen
- Zustimmungsfiktion nach 3 Monaten, ggf. Öffentlichkeitbeteiligung

6

Fazit

- Chance und Herausforderung
- Balance zwischen Tempo & Qualität
- Verantwortungsvolle Steuerung
- Vereinbarkeit mit städtebaulicher Entwicklung und Ordnung)
- Evaluierung im III./IV. Quartal



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

**Dortmund zündet den Bauturbo !
Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.**

Birgit Niedergethmann | Fachbereichsleitung