



Stadtplanungsamt

24.08.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Brinkheetker

Telefon: 492-6190

Brinkheetker@stadt-
muenster.de**Öffentliche Berichtsvorlage**

Betrifft

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) –
Erster Erfahrungsbericht

Beratungsfolge

03.09.2026	Bezirksvertretung Münster-Ost	Bericht
08.09.2026	Bezirksvertretung Münster-Südost	Bericht
15.09.2026	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
15.09.2026	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht
17.09.2026	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Bericht
17.09.2026	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht
06.10.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

Bericht:

Im Oktober 2025 sind bundesweit Neuregelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Sie ermöglichen den Kommunen in bestimmten Fällen von geltenden planungsrechtlichen Regelungen abzuweichen und auf einen bisher erforderlichen Bebauungsplan zu verzichten. Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2026 Leitlinien zur Anwendung dieser neuen Regelungen beschlossen. Gleichzeitig hat die Verwaltung Prozesse implementiert, um eine kurzfristige und verbindliche Rückmeldung zu Anfragen zu geben, die nur über die Anwendung des Bauturbos genehmigungsfähig sind. Die ersten Monate der Anwendung haben gezeigt, dass die Leitlinien umfassend und gut nutzbar sind, und die Prozesse geeignet sind, um das neue Instrument „Bauturbo“ effektiv einzusetzen.

Seit Einführung und Anwendung der Neuregelungen des Baugesetzbuches wurden mit Stand vom 14.07.2026 49 Vorhaben beraten. Im Ergebnis konnten in fünf Monaten ca. 300 Wohneinheiten, die ansonsten ohne Planverfahren nicht genehmigungsfähig gewesen wären, für ein beschleunigtes Verfahren positiv begleitet werden.

Anwendung des Bauturbos in Münster (Betrachtungszeitraum 11.02.2026 bis 14.07.2026)

Die gesetzlichen Neuregelungen werden auch zu Anfragen genutzt, die aus unterschiedlichen Gründen auch durch den „Bauturbo“ nicht zulassungsfähig sind. Nicht positiv begleitet werden konnten beispielsweise beabsichtigte Nutzungsänderungen von Geschäftsräumen in Wohnungen im Erdge-

schoß von Einkaufsstraßen in zentralen Versorgungsbereichen oder die Befreiung für mehrere Mehrfamilienhäuser in einem Gewerbegebiet. Auch die Anwendung des § 246e BauGB für die Errichtung von mehreren Doppelhäusern im Außenbereich konnte in dem beantragten Fall nicht unterstützt werden.

Der folgende Überblick soll einen Eindruck der aktuell vorliegenden und beratenen Fälle geben und die Spannweite der Möglichkeiten in der Unterstützung darstellen.

Seit Einführung und Anwendung der Neuregelungen des Baugesetzbuches wurden mit Stand vom 14.07.2026 49 Vorhaben beraten, die ca. 450 Wohneinheiten zum Inhalt haben.

Mit Blick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos können davon ca. 300 Wohneinheiten positiv begleitet werden, etwa 150 dagegen nicht. Positive Begleitung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass entweder zu vollständigen Bauanträgen die Zustimmung der Gemeinde erteilt werden konnte oder - bei noch nicht vollständigen Anträgen - die Zustimmung in Aussicht gestellt werden konnte. Negativ begleitet bedeutet, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbo bzw. für die Einhaltung der städtischen Leitlinien nicht gegeben sind und eine Zustimmung daher nicht möglich ist.

Die räumliche Verteilung der ca. 300 Wohneinheiten, die positiv begleitet werden können, stellt sich aktuell folgendermaßen dar:

Stadtbezirk Mitte:	6 Vorhaben mit 63 Wohneinheiten ¹
Stadtbezirk Ost:	1 Vorhaben mit 16 Wohneinheiten
Stadtbezirk Südost:	2 Vorhaben mit 88 Wohneinheiten
Stadtbezirk Hilstrup:	5 Vorhaben mit 56 Wohneinheiten
Stadtbezirk West:	4 Vorhaben mit 21 Wohneinheiten
Stadtbezirk Nord:	2 Vorhaben mit 55 Wohneinheiten

Bezogen auf die Rechtsgrundlage sind die meisten Verfahren Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 31 Abs. 3 BauGB (30 Vorhaben). Die erweiterten Abweichungsmöglichkeiten in Innenbereichen ohne Bebauungsplan im Sinne von § 34 Abs. 3b BauGB betreffen 15 Vorhaben. Die wenigsten Vorhaben (vier) beziehen sich auf den im engeren Sinne verstandenen Bauturbo im Sinne von § 246e BauGB.

Die nicht mögliche Befreiung von der festgesetzten Art der Nutzung in Bebauungsplänen führte bislang dazu, dass zahlreiche Vorhaben nicht zugelassen werden konnten. Mit der Neuregelung im Baugesetzbuch liegen nun erweiterte Befreiungsmöglichkeiten vor. Dadurch konnten auch beispielsweise das Aufstocken eines Bürogebäudes in einem Kerngebiet um zwei Wohnetagen positiv begleitet werden, oder auch die teilweise Umnutzung eines Bürogebäudes aus den 1980er Jahren zu Wohnen für Pflegepersonal. Ebenso ist es nun möglich, den Neubau einer Kita mit ergänzenden Wohnungen im Obergeschoss in einer Fläche für den Gemeinbedarf zu ermöglichen.

Mit Blick auf das Maß der Nutzung ist es jetzt einfacher, das Aufstocken von Wohngebäuden, den Ausbau von Dachgeschossen oder Anbauten an bestehende Gebäude über Befreiungen zu begleiten.

Diese Beispiele stehen für die aktuell gemachten Erfahrungen. Jedes Bauvorhaben wird dabei sorgfältig mit den Ämtern und Einrichtungen der Stadt beraten. Dabei entstehen individuelle Empfehlun-

¹ Die Angaben sind jeweils als ca.-Angaben zu verstehen, da die Projekte zum Teil noch in der Konkretisierungsphase sind.

gen und Beratungsergebnisse. Die ersten Monate zeigen, dass pauschale Herangehensweisen nicht zielführend sind.

Neben den Eigenschaften der angefragten Grundstücke und der Sensibilität der nachbarlichen Belange kommt es ganz entscheidend auf die Frage an, ob die Vorhaben mit den bestehenden städtischen Zielen und Konzepten im Einklang stehen, oder ihnen widersprechen. So ist der Abgleich mit dem Wohnbaulandprogramm, dem Integriertem Flächenkonzept (IFM), den Landschaftsplänen oder dem Flächennutzungsplan genauso wichtig wie die Anforderungen an guten Städtebau, um auch langfristig attraktive und gut nutzbare städtische Räume zu erhalten und zu entwickeln.

Nach den ersten Monaten der Anwendung ist festzustellen, dass die Leitlinien umfassend und gut nutzbar sind und derzeit keine Weiterentwicklung erforderlich ist.

Hintergrund

Nachdem der Bundesgesetzgeber Ende Oktober 2025 das Baugesetzbuch novelliert und mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ den so genannten Bauturbo eingeführt hatte, mussten die Regelungen auf Ebene der Kommunen auf die jeweiligen örtlichen und inhaltlichen Verhältnisse angepasst werden. In Münster sind mit dem Beschluss über die Leitlinien² die Rahmenbedingungen für die Anwendung der neuen Regelungen definiert worden.

Die durch die Novelle des Baugesetzbuches eingeführten oder fortentwickelten Instrumente beinhalten weitergehende Befreiungsmöglichkeiten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, weitergehende Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens und den Verzicht auf die Anwendung planungsrechtlicher Instrumente in bestimmten Fällen. Im Vordergrund steht das Ziel, schnell zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Die Absicht des Gesetzgebers ist es, auf das Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen unter bestimmten Voraussetzungen zu verzichten. Die ansonsten erforderlichen Beschlüsse des Rates werden durch das neue Instrument der Zustimmung der Gemeinde ersetzt.

Die Leitlinien geben den inhaltlichen Rahmen vor, unter welchen Voraussetzungen die Zustimmung erteilt oder in Aussicht gestellt wird.

Beratungen von Bauherren und Begleitung von Bauvorhaben orientieren sich also seitdem an den durch den Rat beschlossenen Leitlinien, die auch über die Homepage des Stadtplanungsamtes³ allen Interessierten zugänglich gemacht werden.

Neben der anlassbezogenen Beratung und Begleitung von Einzelvorhaben informiert und berät das Stadtplanungsamt an verschiedenen Stellen. So werden die Münsteraner Leitlinien in Facharbeitskreisen vorgestellt und diskutiert und auch interkommunal mit anderen Stadtplanungsämtern erörtert. Auf diesem Weg können der Umfang und die Wirkungsweise der Leitlinien diskutiert und hinsichtlich ihrer ermöglichenden Wirkung geprüft werden.

Einzelne Wohnungsgesellschaften haben bereits das Angebot der Gespräche über ihre Wohnungsbestände aufgegriffen und gemeinsam mit der Verwaltung die Weiterentwicklung von Wohnstandorten angesprochen. Dabei geht es neben der Modernisierung in Verbindung mit energetischen Verbesserungen auch um die Frage von städtebaulich verträglicher Nachverdichtung.

² Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Anwendung der Regelungen in Münster – Leitlinien (V/0025/2026)

³ <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/leitlinien-wohnungsbau>

Das städtischen Wohnbaulandprogramm enthält auch eine Reihe von kleineren Planungen für neue Wohngebiete. Nach Ansicht des Stadtplanungsamtes können einige dieser Projekte in den kommenden Monaten auch auf die Regelungen des Bauturbos zurückgreifen, so dass regulär begonnene Bebauungsplanverfahren ab einem bestimmten Verfahrensstand „umgestellt“ werden und als Bauanträge konkretisiert und fortgeführt werden. Die Verwaltung wird projektweise dazu in Zukunft konkret berichten.

Ausblick:

Die Verwaltung wird im kommenden Jahr eine umfassende Evaluation zum Bauturbo vorlegen und bei Bedarf eine Weiterentwicklung der Leitlinien vorschlagen.

In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat