

Wegweiser

für den Bau-Turbo in Dülmen



D Ü L M E N
STADT DER WILDPFERDE

Bau-Turbo: Fragen und Antworten

Was ist der Bau-Turbo?

Hinter dem sog. Bau-Turbo verbirgt sich das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“.

Mit ihm wird das Ziel verfolgt, die Bereitstellung von Wohnraum zu beschleunigen, indem für Wohnbauvorhaben von Regelungen aus dem Baugesetzbuch oder von Festsetzungen in Bebauungsplänen abgewichen werden kann. Dies gilt für den Neubau von Wohngebäuden genauso wie für die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung oder Erweiterung von Wohngebäuden oder für die Umnutzung von Gebäuden für Wohnzwecke.

Der Bau-Turbo ersetzt dabei nicht eine Baugenehmigung, sondern die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes. Aus diesem Grund muss bei der Anwendung des Bau-Turbos die kommunale Planungshoheit in der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung zu einem Einzelvorhaben zum Ausdruck gebracht werden. Dabei wird geprüft, ob und unter welchen Voraussetzungen der Bau-Turbo in dem jeweiligen Fall angewendet werden kann.

Bei der Prüfung eines Bauantrags wird geschaut, ob und nach welchen gesetzlichen Grundlagen das jeweilige Vorhaben genehmigt werden kann. Sollte dies nach den bisherigen Regelungen nicht möglich sein, wird durch die Bauaufsichtsbehörde automatisch geprüft, ob stattdessen die Genehmigung prinzipiell über den Bau-Turbo erteilt werden könnte. Eine explizite Beantragung des Bau-Turbos für ein Bauvorhaben gibt es also nicht.

Wie wird geprüft, ob die gemeindliche Zustimmung erteilt werden kann?

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Juli 2026 Anwendungsbereiche beschlossen, die definieren, wann der Bau-Turbo angewendet werden soll ([Beschlussvorlage WF 132/2026/1](#)). Anhand dieser Anwendungsbereiche wird seitens der Gemeinde geprüft, ob das jeweilige Bauvorhaben mit den „Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ übereinstimmt sowie die Interessen der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit berücksichtigt werden und daraufhin die gemeindliche Zustimmung erteilt werden kann.

❶ Erläuterungen, Beispiele und Hinweise zu den einzelnen Anwendungsbereichen sind nach dem Frage-Antwort-Teil zusammengefasst.

Für die Entscheidung sind oftmals die Informationen aus den Unterlagen von einer Bauvoranfrage oder einem Bauantrag ausreichend. Im Einzelfall können weitere Unterlagen z.B. zum Immissionschutz erforderlich werden. Wenn dies der Fall ist, sind diese durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Wer entscheidet über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung?

Wer in der Stadt Dülmen für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung zuständig ist, hängt von dem jeweiligen Vorhaben ab:

- Bei bedeutsamen Fällen trifft die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung der Bauausschuss.
- In allen sonstigen Fällen trifft die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung die Verwaltung. In Dülmen übernimmt der Fachbereich Stadtentwicklung diese Aufgabe.

Für die Beantwortung der Frage, ob ein Bau-Turbo-Vorhaben „bedeutsam“ ist, soll die folgende Liste dienen, die nicht abschließend ist.

Ein Bau-Turbo-Vorhaben ist bedeutsam, wenn ...

- es sich im Außenbereich befindet.
- es sich außerhalb eines Wohngebietes befindet.
- es das erste Vorhaben seiner Art in einem Quartier ist.
- es viel Fläche in Anspruch nimmt.
- es der Nachverdichtung dient und mehr als zwei Wohneinheiten dabei neu geschaffen werden.

Wenn der Bauausschuss über die gemeindliche Zustimmung entscheidet, wird eine entsprechende Beschlussvorlage durch die Verwaltung erstellt, über die die Mitglieder des Bauausschusses entscheiden. Mit der Beschlussvorlage werden auch Informationen (z.B. Lagepläne oder Bauzeichnungen) zu dem konkreten Bau-Turbo-Vorhaben in anonymisierter Form veröffentlicht.

Die Frist zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung beträgt drei Monate. Wenn der Bauausschuss über die gemeindliche Zustimmung entscheidet, kann es vorkommen, dass der notwendige Beschluss nicht in dieser Frist gefasst werden kann. In einem solchen Fall muss die gemeindliche Zustimmung zunächst fristwährend verweigert werden, bevor politisch darüber entschieden werden kann. Die Antragstellenden werden dann darüber und über das weitere Vorgehen informiert.

Wird die Öffentlichkeit bei einem Bau-Turbo-Vorhaben beteiligt?

Bei einem Bau-Turbo-Vorhaben kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, bevor über die gemeindliche Zustimmung entschieden wird.

In der Stadt Dülmen soll bei bedeutsamen Bau-Turbo-Vorhaben (s. o.) immer die Öffentlichkeit beteiligt werden, damit das öffentliche Meinungsbild in die politische Entscheidung einfließen kann. Anhand des Bau-Turbo-Vorhabens wird im Einzelfall entschieden, wer beteiligt wird. Die Personen werden dann durch den Fachbereich Stadtentwicklung entsprechend informiert.

Der Vorhabenträger wird im Vorfeld auf eine mögliche Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen. Sofern Kosten für die Beteiligung der Öffentlichkeit entstehen, können diese auf den Vorhabenträger umgelegt werden.

Manchmal wird die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung unter Bedingungen gestellt. Was kann das sein und wie werden diese vereinbart?

Wenn es Bedingungen für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gibt, können diese in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

In der folgenden Liste werden mögliche Inhalte beschrieben:

- Der Bau-Turbo soll dazu dienen, schneller Wohnraum schaffen zu können. Daher soll eine erteilte Baugenehmigung auch zeitnah umgesetzt werden, damit mit dem entstandenen Baurecht keine Bodenspekulation betrieben werden kann. Eine entsprechende Umsetzungsfrist kann festgelegt werden.
- Wenn sich das Bau-Turbo-Vorhaben in einem Gebiet befindet, in dem erhöhter Parkdruck herrscht, können im Einzelfall zusätzliche Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück gefordert werden.
- Bei größeren Vorhaben kann ggf. auch die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes notwendig sein.

Wer ist bei der Stadt Dülmen für den Bau-Turbo zuständig?

- Bearbeitung von Bauanträgen und Bauberatung: Fachbereich Bauaufsicht und Denkmalschutz
 - o E-Mail: bauaufsicht@duelmen.de
 - o Telefon Bauberatung: 02594/12-600
 - o Weitere Informationen sind im Serviceportal der Stadt Dülmen abrufbar: [Fachbereich Bauaufsicht](#) und [Bauberatung](#)
- Fragen zu den Anwendungsbereichen des Bau-Turbos, Erteilen der Zustimmung der Gemeinde bzw. Vorbereitung der ggf. erforderlichen politischen Beschlüsse: Fachbereich Stadtentwicklung
→ Es wird empfohlen, bedeutsame Fälle vor einer Antragstellung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung abzustimmen.
 - o E-Mail: stadtentwicklung@duelmen.de
 - o Telefon: 02594/12-618 oder 12-615
 - o Weitere Informationen sind im Serviceportal der Stadt Dülmen abrufbar: [Fachbereich Stadtentwicklung](#)

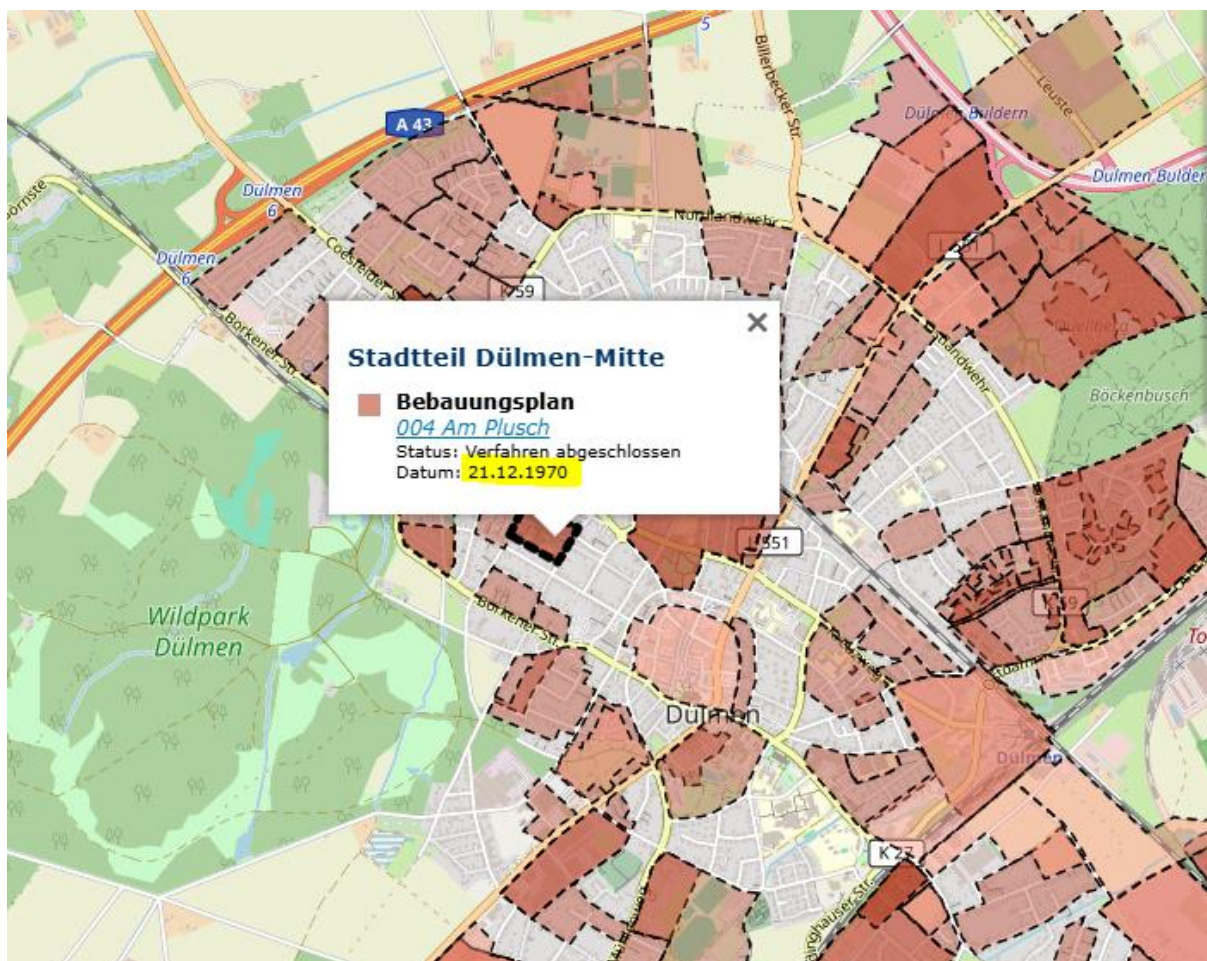
Bau-Turbo-Anwendungsbereiche: Erläuterungen, Beispiele und Hinweise

Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan legt rechtsverbindlich fest, wie Grundstücke bebaut und genutzt werden dürfen. Mit den beschlossenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der planerische Wille der Stadt Dülmen zum Ausdruck gebracht. Ist ein Bebauungsplan vor weniger als fünf Jahren in Kraft getreten, soll der Bau-Turbo nicht angewendet werden, um keine Abweichungen von den Festsetzungen zuzulassen. Damit wird berücksichtigt, dass die Planungsziele für das jeweilige Gebiet erst vor kurzer Zeit beschlossen worden sind und diese wegen ihrer Aktualität weiter gültig sein sollen.

Die Bebauungspläne in Dülmen sind im [Internet](#) abrufbar.

In der Übersichtskarte können Sie mit einem Klick auf einen der roten Geltungsbereiche sehen, seit wann der Plan rechtskräftig ist („Verfahren abgeschlossen“).

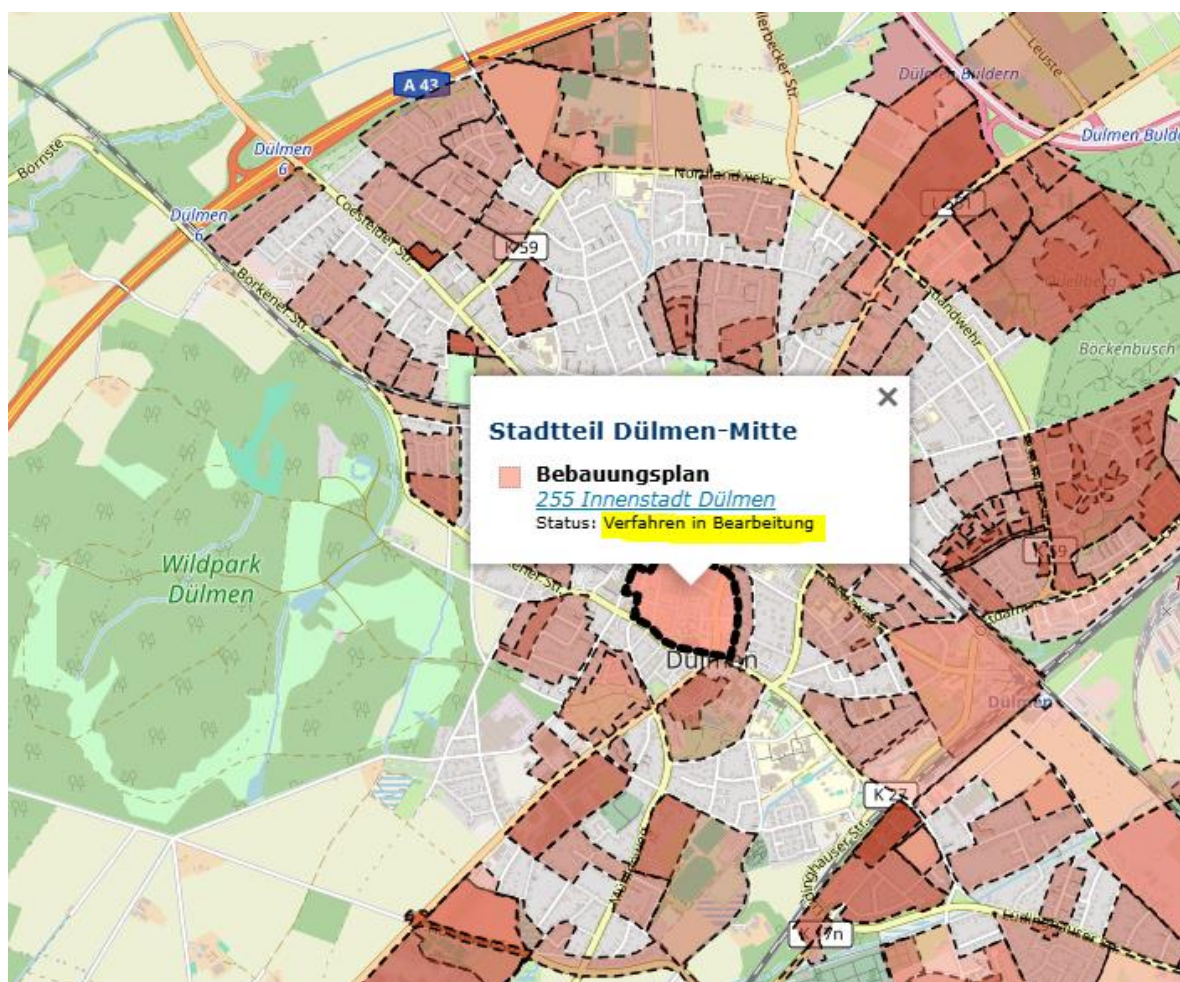


Bauvorhaben in einem Bereich, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
Bauvorhaben in einem Bereich, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll

Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, wird zu Beginn eines solchen Verfahrens ein sog. Aufstellungsbeschluss gefasst. Damit wird deutlich, dass in dem betreffenden Bereich Bauleitplanung betrieben werden soll. Auf die Anwendung des Bau-Turbos soll daher verzichtet werden. So wird die planerische Entscheidung nicht vorweggenommen bzw. ihr entgegengewirkt.

Das sog. Bauleitplanungsprogramm wird in jedem Jahr in der ersten Sitzungsstaffel durch den Bauausschuss beschlossen, um einen zeitlichen „Fahrplan“ für die Bearbeitung von Bauleitplanverfahren aufzustellen. In Bereichen, für die im Bauleitplanungsprogramm bereits ein Zeitpunkt für den Aufstellungsbeschluss benannt wird, soll ebenfalls auf die Anwendung des Bau-Turbos verzichtet werden, um auch hier der Bauleitplanung nicht vorzugreifen.

In der oben verlinkten Übersichtskarte können Sie ebenfalls sehen, ob für einen Geltungsbereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist („Verfahren in Bearbeitung“).



Die Beschlussvorlage zum Bauleitplanungsprogramm kann im [Ratsinformationssystem](#) der Stadt Dülmener abgerufen werden.

Dazu „Recherche“ auswählen und „Bauleitplanungsprogramm“ als Suchwort eingeben und ggf. unter „Freigabe“ den Suchzeitraum eingrenzen.

Bauvorhaben innerhalb eines neuen Baugebietes

Die Erschließung eines neuen Baugebietes kann beginnen, sobald ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist. Dabei ist jedoch nicht festgelegt, wann mit den Erschließungsarbeiten begonnen wird und wann diese abgeschlossen sein werden.

Sobald die Baustraße und die Kanalisation fertiggestellt sind, soll in einem Zeitraum von drei Jahren der Bau-Turbo nicht angewendet werden, auch wenn der betreffende Bebauungsplan bereits älter als fünf Jahre ist. So wird sichergestellt, dass bei der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans weiterhin der beschlossene Planungswille Bestand hat.

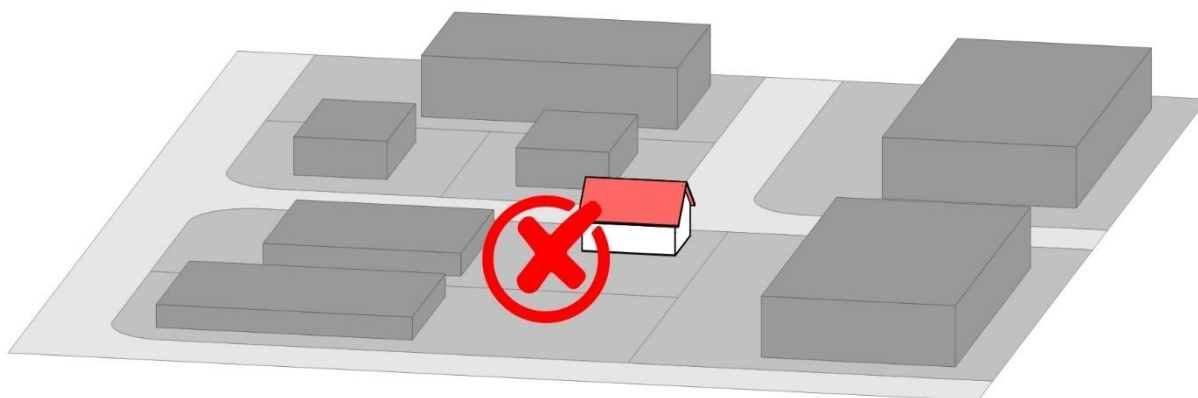


Wohnbauvorhaben innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebietes

Gewerbe- und Industriegebiete sind vor allem für Betriebe vorgesehen, die wegen möglicher Emissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, Geruch) in Wohngebieten nicht zulässig sind. So wird sichergestellt, dass Wohngebiete vor störenden Einwirkungen geschützt werden und gleichzeitig ausreichend Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

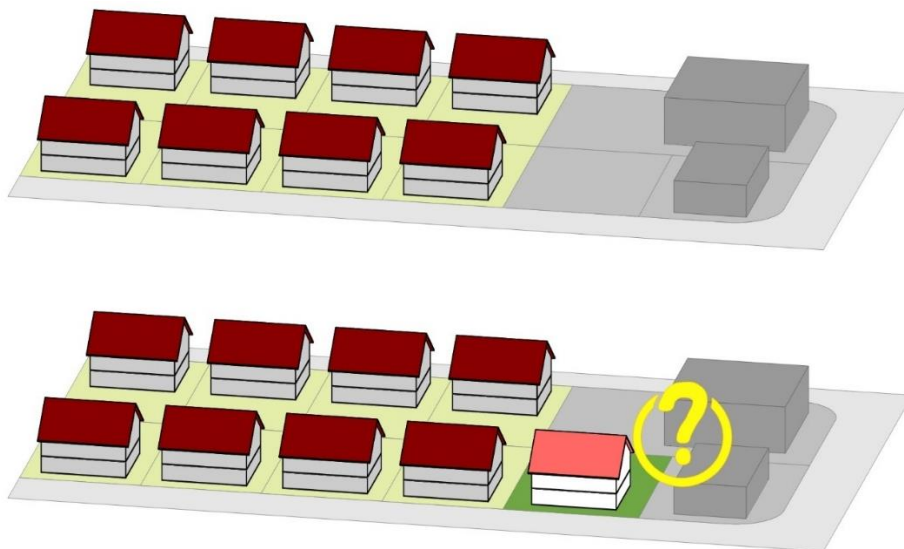
Werden in Gewerbe- oder Industriegebieten Wohngebäude errichtet, können diese Flächen nicht mehr für Gewerbe- oder Industriebetriebe genutzt werden. Außerdem müssen die Interessen der bereits ansässigen Unternehmen berücksichtigt werden. Neue Wohngebäude könnten dazu führen, dass Gewerbe- und Industriebetriebe ihre zulässigen Nutzungen oder Erweiterungen nicht mehr umsetzen können, weil die Bewohnerinnen und Bewohner vor Lärm oder anderen Emissionen geschützt werden müssen.

Daher soll der Bau-Turbo in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zu Anwendung kommen.

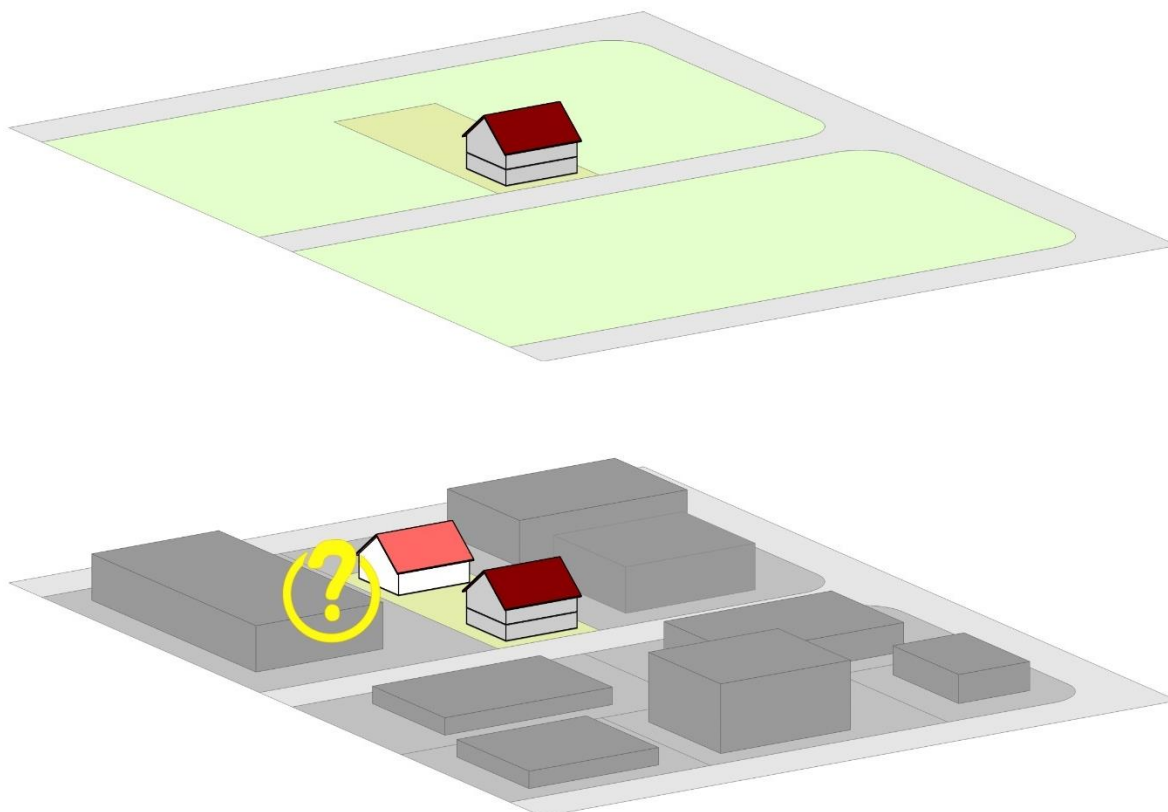


Ausnahmen von dieser Regelung sind in zwei Fällen möglich:

1. Das Bau-Turbo-Vorhaben befindet sich am Rand eines Gewerbe- oder Industriegebietes und grenzt direkt an ein Wohngebiet an und die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbe- oder Industriebetriebe im Gebiet wird dadurch nicht beeinträchtigt.

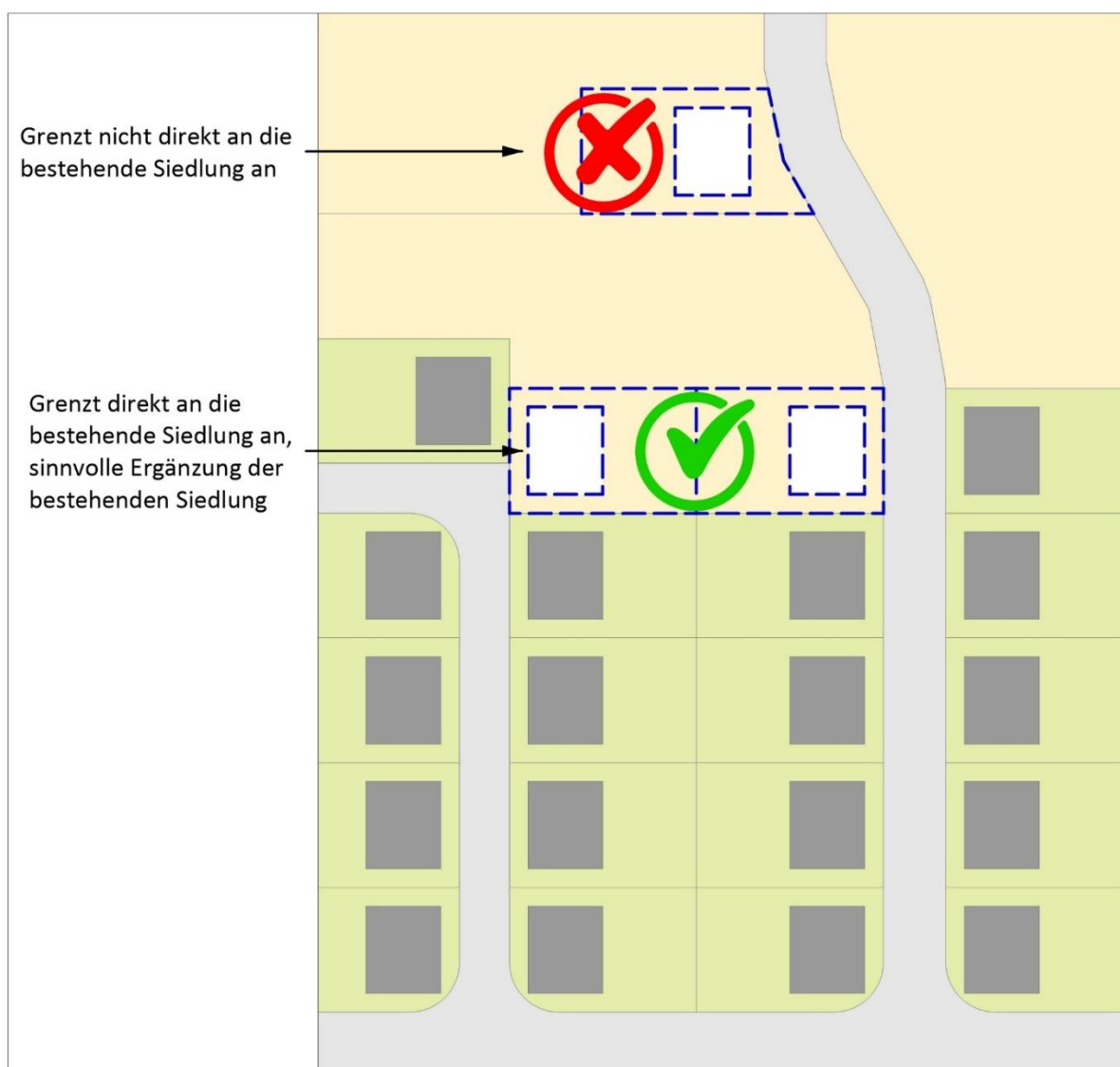


2. Das Bau-Turbo-Vorhaben befindet sich auf einem Grundstück, das nachträglich durch ein Gewerbegebiet umschlossen oder überplant worden ist. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe bleiben erhalten.



Bauvorhaben im Außenbereich

Die Anwendung des Bau-Turbos ist grundsätzlich auch in Bereichen, für die kein Bebauungsplan existiert und die nicht in einem Zusammenhang bebaut sind, möglich. Dabei soll die gemeindliche Zustimmung aber nur erteilt werden, wenn das jeweilige Bau-Turbo-Vorhaben direkt an die bestehende Bebauung angrenzt und so eine sinnvolle Ergänzung der Siedlung darstellt. So wird eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und die Inanspruchnahme von Flächen, die bislang nicht bebaut wurden, begrenzt.



Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet dar, welche Flächen für welche Nutzungen vorgesehen sind. Er zeigt damit, die langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Anders als bei einem Bebauungsplan müssen diese Darstellungen nicht parzellenscharf für jedes Grundstück erfolgen.

Bau-Turbo-Vorhaben sollen grundsätzlich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen. Insbesondere Flächen für die Landwirtschaft sollen nicht entgegen ihrer Darstellung genutzt werden.

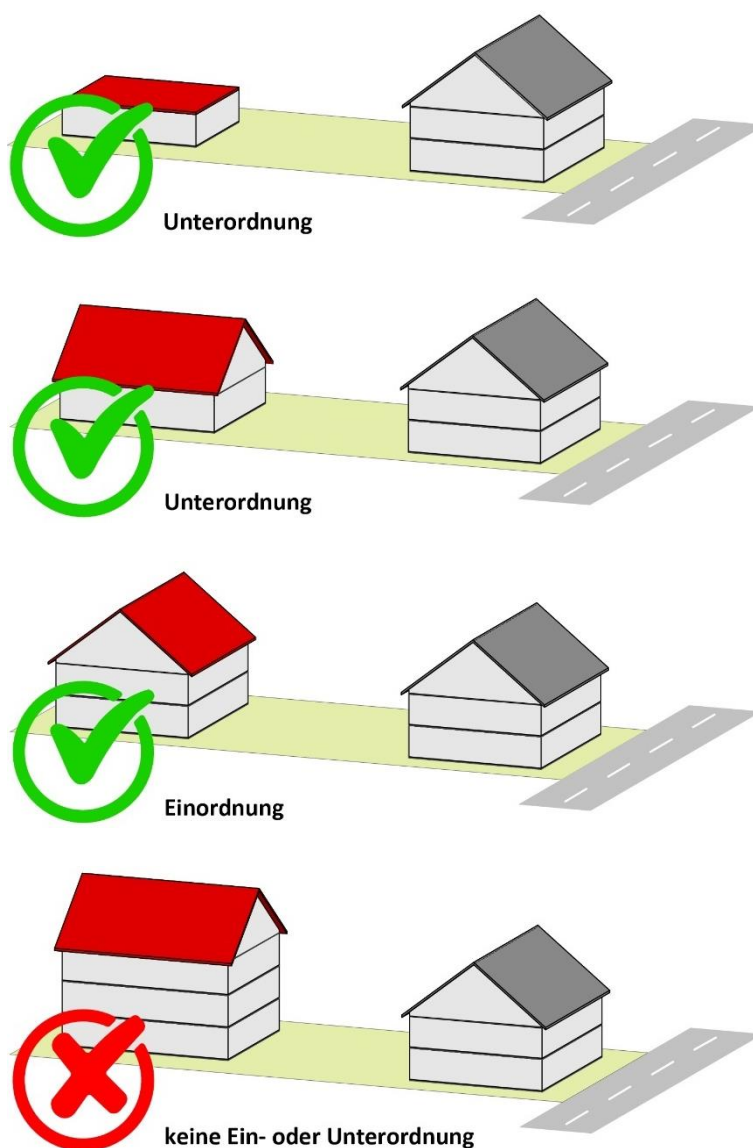
Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist im [Internet](#) abrufbar.



Bauvorhaben zur Nachverdichtung

Die Nutzung von Baulücken und die Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) helfen dabei, vorhandene Flächen besser zu nutzen und den Flächenverbrauch zu verringern.

Damit sich neue Gebäude harmonisch in die bestehende Umgebung einfügen, sollen sie sich hinsichtlich ihrer Größe und ihres Umfangs der vorhandenen Bebauung ein- bzw. unterordnen. Neue Gebäude in zweiter Reihe sollen die bestehenden Maße daher grundsätzlich nicht überschreiten. Eine solche zusätzliche Bebauung kann ermöglicht werden, wenn das betreffende Grundstück durch seine Größe und seinen Zuschnitt dafür geeignet ist.



Erschließung eines Bauvorhabens

Eine gesicherte Erschließung, zum Beispiel eine ausreichende Anbindung an Straßen oder eine leistungsfähige Grundstücksentwässerung, ist grundsätzlich Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Auch bei der Anwendung des Bau-Turbos sollte dieser Aspekt besonders berücksichtigt werden. Größere Wohnbauvorhaben in bestehenden Wohngebieten können beispielsweise einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen verursachen und zu einem erhöhten Parkdruck im öffentlichen Straßenraum führen.

Gegebenenfalls kann in einem solchen oder einem vergleichbaren Fall die gemeindliche Zustimmung an bestimmte Bedingungen geknüpft werden, wie z.B. die Schaffung weiterer Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück.

Weitere Anwendungsbereiche

Bauvorhaben in einem Bereich, für den ein sonstiger politischer Beschluss mit planerischer Aussage vorliegt

Auch unabhängig von einem Bauleitplanverfahren können politische Beschlüsse gefasst werden, die die städtebauliche Entwicklung in einem Gebiet beeinflussen. Dazu gehören beispielsweise Beschlüsse darüber, dass innerhalb eines bestimmten Gebietes kein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Da mit einem solchen Beschluss eine bestimmte Entwicklung des jeweiligen Gebietes festgehalten wird, soll in den Fällen, in denen ein entsprechender Beschluss vorliegt, in einem Zeitraum von fünf Jahren nach der Beschlussfassung der Bau-Turbo in dem betreffenden Gebiet nicht angewendet werden.

Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen

Durch die Anwendung des Bau-Turbos kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestehende Bebauungspläne ihre steuernde Wirkung verlieren und sie in der Folge funktionslos werden.

Die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes tritt ein, wenn durch tatsächliche Entwicklungen innerhalb des entsprechenden Geltungsbereiches die Umsetzung der eigentlich im Bebauungsplan vorgesehenen Planung zukünftig ausgeschlossen wird. Wenn sich zeigt, dass ein Bebauungsplan durch ein Bau-Turbo-Vorhaben funktionslos werden könnte, ist der Bau-Turbo nicht anzuwenden. Damit wird verhindert, dass Bebauungspläne auf diese Weise ihre Steuerungswirkung verlieren.

Auslösen eines Planerfordernisses

Gemeinden müssen Bebauungspläne aufstellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Ist für ein Bauvorhaben zunächst die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich, weil das Vorhaben die städtebauliche Entwicklung dauerhaft beeinflussen oder eine anderweitige Entwicklung verhindern würde, kann der Bau-Turbo nicht angewendet werden.

Wenn ein Bau-Turbo-Vorhaben zwar ein Planerfordernis auslöst, aber grundsätzlich mit den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen übereinstimmt, kann – abhängig vom jeweiligen Einzelfall – die gemeindliche Zustimmung erteilt werden. Das notwendige Bebauungsplanverfahren wird dann im Anschluss durchgeführt, um die genehmigte Nutzung abzusichern.

Immissionsschutz

Wenn bei einem Bau-Turbo-Vorhaben Fragen zum Immissionsschutz (z.B. zu Lärm) auftreten, müssen diese vor der Zustimmung der Gemeinde geklärt werden. Erforderliche Gutachten sind von der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger beziehungsweise der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu erbringen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Auf der kommunalen Planungsebene müssen die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW und des Regionalplanes Münsterland eingehalten werden.

Eine Abweichung von den Zielen von Raumordnung und Landesplanung und somit von den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes ist bei der Anwendung des Bau-Turbos nicht möglich, da dies im Gesetz nicht vorgesehen ist. Bau-Turbo-Vorhaben sollen daher im Einklang mit den übergeordneten Zielen von Raumordnung und Landesplanung stehen.