

Vorlagen-Nr. **70/2026**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Fachbereich: Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven, 17.02.2026

Beschlussvorlage an den RAT

TOP: Vorgehensweise zur Anwendung des Bau-Turbo

Beratungsfolge	Sitzungstag	Abstimmung		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Planen und Bauen	10.03.2026			
Ortsrat	12.03.2026			
Verwaltungsausschuss	16.03.2026			
Rat	18.03.2026			

Beschlussvorschlag:

- Dem vorgelegten Leitfaden zur Anwendung des Bau-Turbo wird zugestimmt.
- Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 61, 3. Ä. „Freigebiet Freiligrathstraße / A.-Hinrichs-Straße“ wird abgebrochen, der Bau-Turbo wird angewendet.
- Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23, 1. Ä. „Gartengelände Hegelstraße (ehem. Botanischer Garten)“ wird weiterverfolgt, der Bau-Turbo wird nicht angewendet.

Amerkamp
Fachbereichsleiter

Sichtvermerk
OB

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

“Alles kann - nichts muss”, so wird in einem Schlagwort die gesetzliche Neuerung des Bau-Turbo zusammengefasst.

Seit dem 30.10.2025 ist das “Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung” - der sogenannte Bau-Turbo befristet bis zum 31.12.2030 in Kraft getreten. Die neu eingefügte Sonderregelung des § 246 e Baugesetzbuch ermöglicht eine größtmögliche bauplanungsrechtliche Flexibilisierung zugunsten des Wohnungsbaus. Vorhaben können unter Abweichung von den Vorgaben des Bauplanungsrechts und ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigt werden.

Der Bau-Turbo ermöglicht:

- Unbegrenzt Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für die Zulassung von Wohnbauvorhaben
- Unbegrenzt Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für die Zulassung von Wohnbauvorhaben
- Unter bestimmten Voraussetzungen erweiterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Außenbereich

Vorgaben aus dem Fachrecht wie zum Beispiel aus dem Naturschutz, Küstenschutz und dem Denkmalschutz sind jedoch immer einzuhalten.

Von zentraler Bedeutung ist die Regelung, dass für jede Genehmigung die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, so dass die Gemeinde über die Anwendung des Bau-Turbo die Planungshoheit behält und selbst entscheidet. Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung ist also eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung eines Wohnbauvorhabens. Es besteht für Bauherrschaften kein Anrecht auf Erteilung einer Baugenehmigung unter Anwendung des Bau-Turbos. Aber es gibt eine Fiktionsfrist von drei Monaten. Bei Überschreitung dieser Frist ist ein beantragtes Bauvorhaben fiktiv genehmigt. Eine Verlängerung dieser Frist kann bei komplexen Vorhaben vereinbart werden.

Dadurch, dass die Gemeinden in der Handhabung des Bau-Turbos gänzlich frei sind, sollte auch in der Stadt Wilhelmshaven durch einen Beschluss ein Leitfaden für die Anwendung des Bau-Turbos festgelegt werden. Dabei geht es zum einen um die Regelung von inhaltlichen Zielvorstellungen als auch um ein Abstecken des formellen Rahmens, bei welchen Vorhaben die Stadtverwaltung entscheidet und bei welchen Vorhaben der Rat eingebunden wird.

Mit dieser Vorlage legt ein Grundsatzbeschluss die verantwortungsvolle Nutzung der Spielräume fest. Hierfür wird Folgendes vereinbart:

Leitfaden für die Anwendung des Bau-Turbos in Wilhelmshaven bei geplanten oder beantragten Wohnbauvorhaben:

Über folgende Wohnbauvorhaben entscheidet der Rat:

- Komplexe Wohnbauvorhaben mit hohem Konfliktpotenzial, welche Konflikte auslösen wie beispielsweise Verkehrs- oder Lärmkonflikte, die normalerweise über ein Bebauungsplanverfahren gelöst werden - hier soll unverändert ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, welches Ratsbeschlüsse beinhaltet (Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbeschluss, Satzungsbeschluss)
- In Gebieten, in denen sich bereits ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren befindet wird fallbezogen über die Weiterführung des Verfahrens beschlossen.
- Über andere komplexe Vorhaben, die eventuell über städtebauliche Absichtserklärungen, städtebauliche Wettbewerbe, sonstige vertragliche Regelungen ausgearbeitet werden sollen, entscheidet ebenfalls der Rat.

Über nicht komplexe Vorhaben wie beispielsweise Einzelvorhaben entscheidet zur Verschlinkung des Verfahrens und vor dem Hintergrund der Fiktionsfrist die Stadtverwaltung. Die Möglichkeiten des Bau-Turbos sollen dabei großzügig angewendet werden. Dennoch gelten folgende Regeln:

- Bei Wohnen in Gewerbegebieten wird nicht zugestimmt, um bestehende Wirtschaftsbetriebe zu sichern und bestehende Gewerbegebiete hinsichtlich der planungsrechtlichen Art der Nutzung nicht zum Kippen in Richtung Wohngebiete zu bringen.
- Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird nur zugestimmt, wenn das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Bauverwaltung informiert den Ausschuss für Planen und Bauen frühzeitig über alle komplexen Vorhaben. Des Weiteren informiert die Bauverwaltung den Ausschuss für Planen und Bauen fortlaufend über erteilte Baugenehmigungen für nicht komplexe Vorhaben unter Anwendung des Bau-Turbo.

Finanzielle Auswirkungen

X nein

Personelle Auswirkungen

X nein

Klimaauswirkungen**1. Klimaschutzbewertung**

X neutral

2. Klimaangepasstheit

X neutral