



Ausschuss für Planen und Bauen

10.03.2026

Öffentliche Sitzung

**Bau-Turbo - Vorgehensweise zur
Anwendung**

Vorschlag Grundsatzbeschluss zur Beratung
im APB



Gesetzesänderung Bau-Turbo

Was ist neu?

- Abweichung von Vorgaben des Bauplanungsrechts bei der Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben
- „Alles kann – nichts muss“
- Experimentierklausel befristet bis zum 31.12.2030



Der Bau-Turbo ermöglicht:

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



Schranken bei der Anwendung: Vorgaben aus dem Fachrecht

- Küstenschutz
- Naturschutz
- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- Nachbarschutz
- Klimaschutz / Klimaanpassung



Geänderte Grundlage im BauGB

§ 246e BauGB

Erlaubt ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften

dafür Anpassung von

§ 31 Absatz 3 BauGB und **§ 34 Absatz 3b BauGB**

§ 246e BauGB befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden (...) wenn die Abweichung einer der folgenden Vorhaben dient:

1. der **Errichtung** Wohnzwecken dienender Gebäude
2. der **Erweiterung, Änderung oder Erneuerung** zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der **Nutzungsänderung** zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Für jede Genehmigung ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich

- Die Gemeinde behält die Planungshoheit über die Anwendung des Bau-Turbos
- Die Zustimmung der Gemeinde ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung
- Es besteht für die Bauherrschaft kein Anrecht auf Genehmigung unter Anwendung des Bau-Turbos
- Grundlage: **§ 36a BauGB**

Fristen bei der Genehmigung

- Nach 3 Monaten muss Zustimmung erteilt werden, dann tritt Genehmigungsfiktion ein
- Verlängerung auf 4 Monate möglich, wenn der die Öffentlichkeit/der Rat im Rahmen der Genehmigung beteiligt werden soll, dann tritt die Genehmigungsfiktion ein
- Grundlage: **§ 36a BauGB**

§ 36 a BauGB

Baugesetzbuch *) (BauGB)

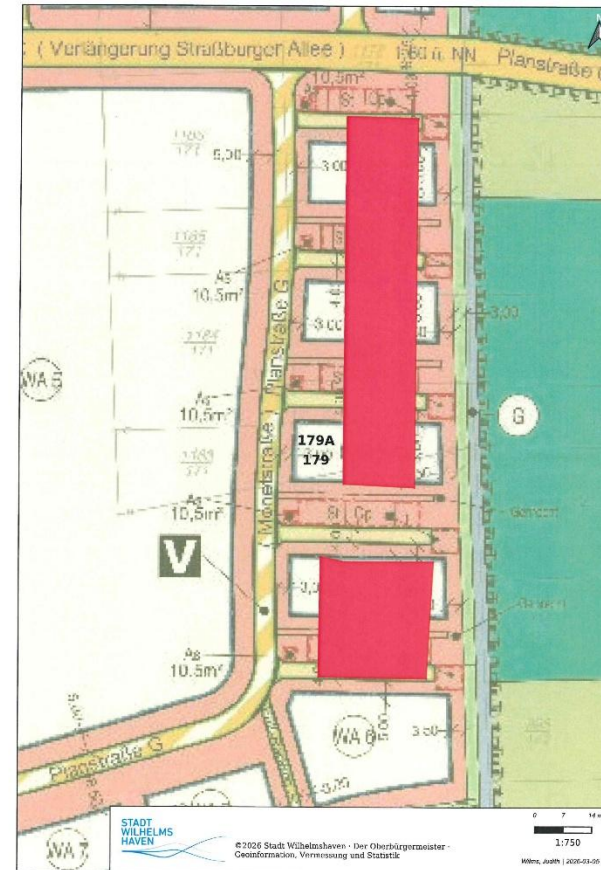
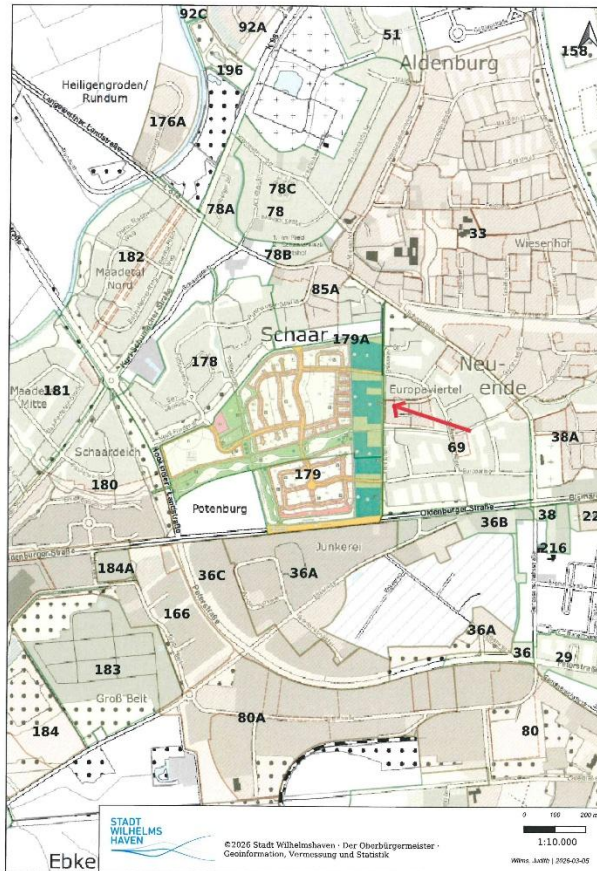
§ 36a Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

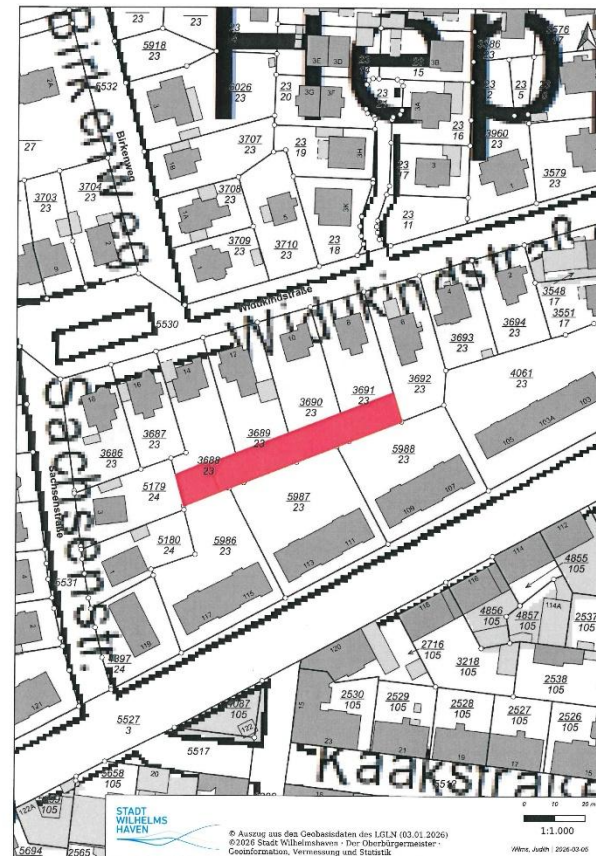
(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

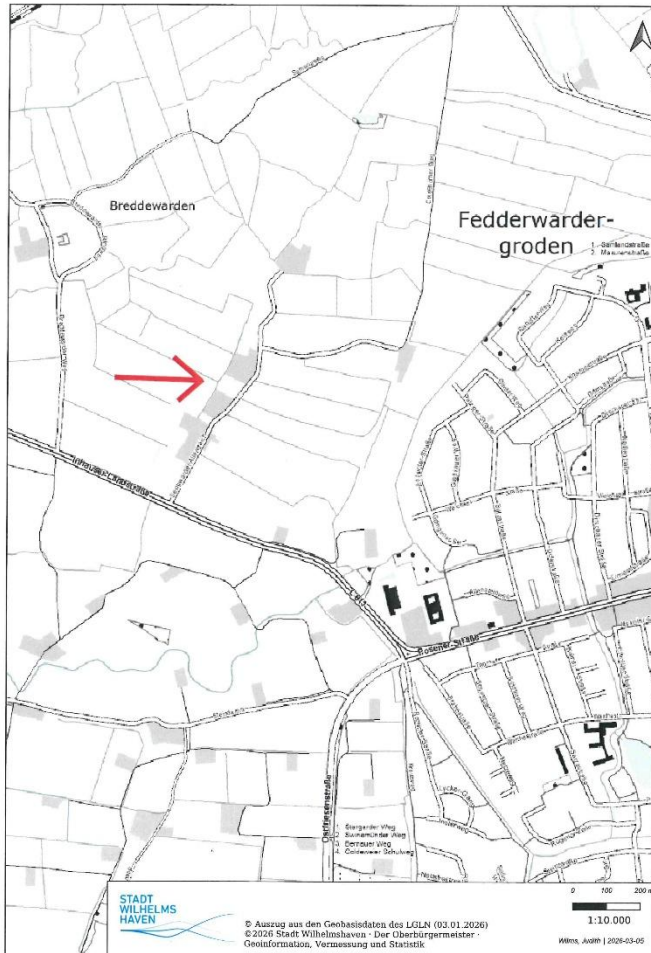
spielerisches Beispiel Bau- Turbo im B-Plan Bereich



Spielerisches Beispiel Bau-Turbo im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)



Spielerisches Beispiel Bau-Turbo im Außenbereich





Leitfaden – Grundsatzbeschluss für die Verantwortungsvolle Nutzung der gesetzlichen Spielräume

Großzügige Anwendung,

um die Bautätigkeit in Wilhelmshaven anzustoßen

Leitfaden - hier entscheidet der Rat:

- Komplexe Wohnbauvorhaben mit hohem Konfliktpotenzial - hier soll unverändert ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden
- 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

Leitfaden - hier entscheidet die Verwaltung unter definierter Maßgabe:

Bei nicht komplexen Vorhaben

Grenzen der Zustimmung:

- Bei Wohnen in Gewerbegebieten wird nicht zugestimmt, um Gewerbebetriebe zu sichern
- Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird nur zugestimmt, wenn das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Fall 1 laufendes B-Plan Verfahren

Bebauungsplan Nr. 61, 3. Ä. „Freigebiet
Freiligrathstraße / A.-Hinrichs-Straße“

- Errichtung von vier Wohngebäuden mit
Kleinwohnungen verteilt auf zwei Vollgeschosse
auf einer Fläche von 0,43 ha
- inhaltlich nicht komplex

Das Bebauungsplanverfahren wird abgebrochen
(bisher wurde nur der Aufstellungsbeschluss
gefasst), der Bau-Turbo wird angewendet

B-Plan Nr. 61, 3. Änderung

GRUNDLAGEN

LAGEPLAN - BAUFELD

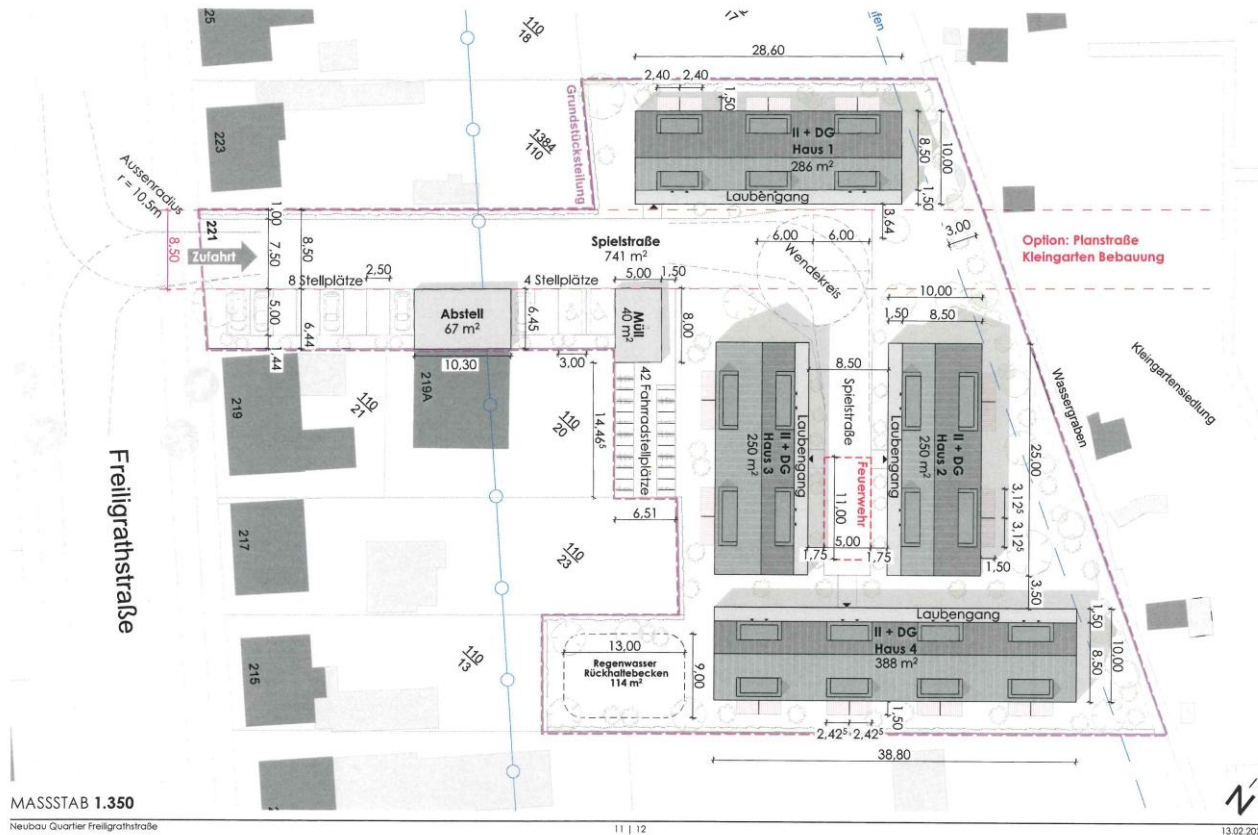
HERZOG ARCHITEKTUR



B-Plan Nr. 61, 3. Änderung

VORENTWURFSPLANUNG
LAGEPLAN - ZOOM

HERZOG ARCHITEKTUR



Fall 2 laufendes B-Plan Verfahren

Bebauungsplan Nr. 23, 1. Ä. „Gartengelände Hegelstraße (ehem. Botanischer Garten)“

- Errichtung von drei Stadthäusern und einem Apartmenthaus mit vier bis fünf Vollgeschossen auf einer Fläche von 0.8 ha
- inhaltlich komplex wegen neu zu errichtender öffentlicher Erschließung, Lärmkonflikten und Naturschutzbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird weitergeführt und abgeschlossen, der Bau-Turbo wird nicht angewendet. Es steht noch der Satzungsbeschluss aus.

B-Plan Nr. 23, 1. Änderung





Warum ist der Leitfaden großzügig?

Andere Städte, die den Bau-Turbo nicht großzügig anwenden, schlagen folgendes Vorgehen vor:

- Nie im Außenbereich
- Nur in definierten Teilbereichen der Stadt
- Komplexe Vorhaben nur mit Aufstellungsbeschluss B-Plan -> Beteiligung des Rates nur über B-Plan Verfahren
- Zustimmung nur mit abgeschlossenen
Zustimmungsvertrag zwischen Verwaltung und Bauherrschaft

Für Wilhelmshaven ist der großzügige Leitfaden wichtig

Wilhelmshaven möchte:

- Beschleunigung durch Entbürokratisierung
- Nutzen des sowieso schon kurzen „Experimentierzeitraums“ von nur vier Jahren
- Es dem Bauen leichter machen vor dem Hintergrund der hemmenden Voraussetzungen in der Stadt (keine boomende Stadt)
- Den angebotenen Spielraum weitgehend nutzen
- den Leitfaden gerne weiterentwickeln, wenn sich der Bedarf herausstellt

Kopplung APB

- Die Verwaltung informiert frühzeitig über alle komplexen Vorhaben
- Die Verwaltung informiert im ABP fortlaufend über erteilte Baugenehmigungen unter Anwendung des Bauturbos von nicht komplexen Vorhaben
- Die Verwaltung bleibt mit dem APB im Austausch über eine eventuelle Weiterentwicklung des Leitfadens

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

