

Ausschuss für Planen und Bauen

14.0.2026

Öffentliche Sitzung

**Bau-Turbo - Vorgehensweise zur
Anwendung**

Grundsatzbeschluss

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

Artikelgesetz – mehrere §§ im BauGB sind geändert, ergänzt oder neu hinzugekommen

neu: § 246e BauGB

Erlaubt ein umfassendes Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften

ergänzt: § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3b BauGB

Erlaubt ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften in einem städtebaulich noch vertretbaren Rahmen

Keine klare Abgrenzung im Gesetz von „umfassend“ und „städtebaulich“ vertretbar

§ 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**

§ 36a BauGB

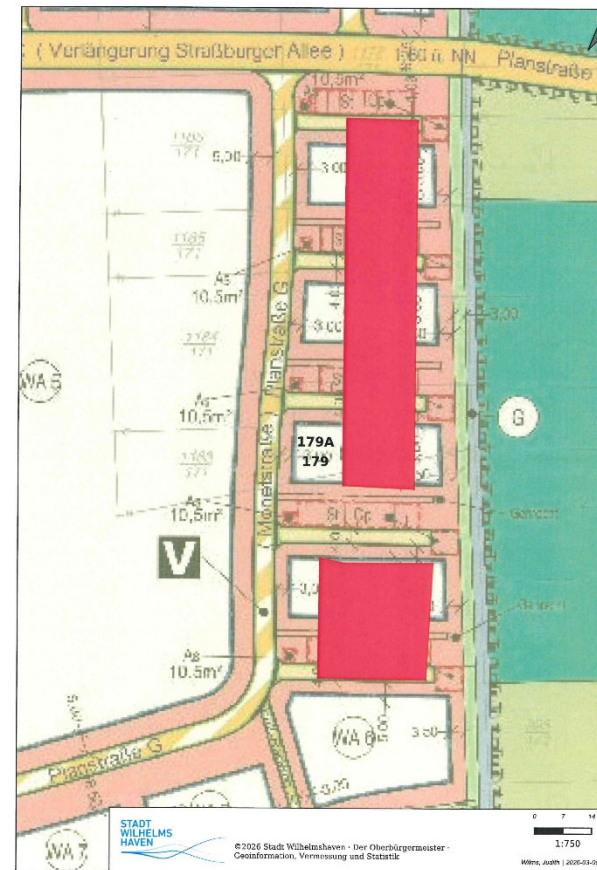
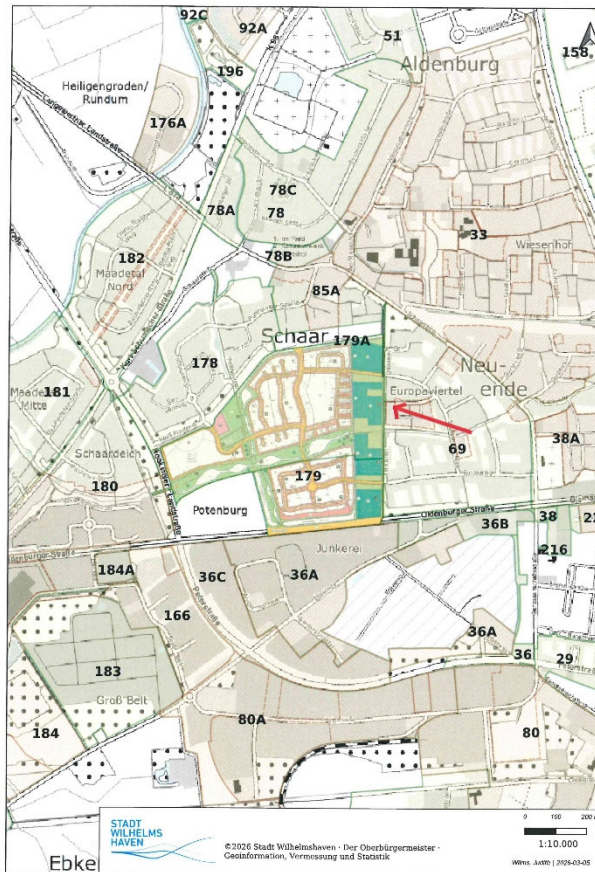
Zustimmung der Gemeinde

(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.

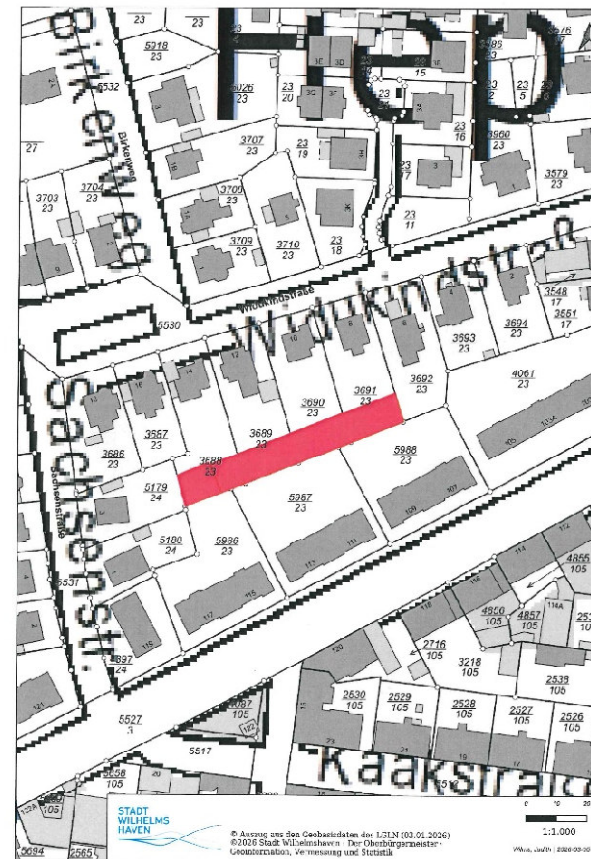
(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist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

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

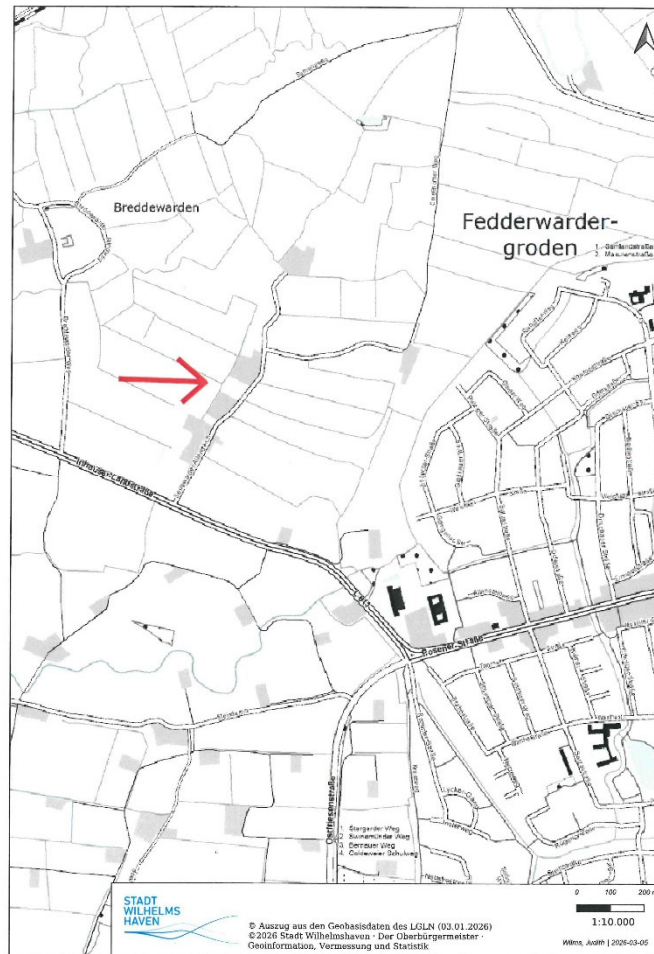
Spielerisches Beispiel Bau-Turbo im B-Plan Bereich



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



Spielerisches Beispiel Bau-Turbo im Außenbereich



Grundsatzbeschluss für die Verantwortungsvolle Nutzung der gesetzlichen Spielräume

Möglichst großzügige Anwendung,
um Bautätigkeiten in Wilhelmshaven anzustoßen

Hier entscheidet die Verwaltung unter definierter Maßgabe:

Bei nicht komplexen Vorhaben gemäß § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3b BauGB bis zu einer Flächengröße von 0,5 ha

Grenzen der Zustimmung aus fachlicher Sicht:

- 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.

Zustimmung erfolgt durch Stadtverwaltung

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB wird durch die Stadtverwaltung (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) erteilt.

Fristen können gewahrt werden –> Beschleunigung

Hier entscheidet der Rat:

- Komplexe Wohnbauvorhaben gemäß § 246e BauGB
- Prüfung durch Stadtverwaltung, ob Bau-Turbo angewendet werden kann (Schränken durch Fachrecht), falls nein: Bebauungsplanverfahren
- Falls ja: Erstellung Zustimmungsvertrag zwischen Stadt und VorhabenträgerIn
- Rat beschließt Zustimmungsvertrag
- Anschließend Baugenehmigungsverfahren, Erteilung Zustimmung gem. § 36a BauGB durch Stadtverwaltung, unter Wahrung der Fristen

Der Zustimmungsvertrag regelt:

- Baufristen
- Sozialquoten
- Kosten
- Planinhalte

Erarbeitung Vertragsentwurf von Stadtverwaltung
und VorhabenträgerIn

Vertragsabschluss nur mit Ratsbeschluss

Verfahrensablauf Anwendung Bau-Turbo zur Kenntnis

- Bauherrschaft stellt Vorhaben der Stadtverwaltung vor
- Prüfung durch Stadtverwaltung hinsichtlich Anwendung des Bau-Turbo
- **Fall 1 (gem. §§ 31(3) und 34 (3b) BauGB:**
Bauantragsverfahren beginnt
- **Fall 2: Bebauungsplanverfahren** wird eingeleitet
- **Fall 3 : § 246e BauGB** kann angewendet werden
 - Erarbeitung Zustimmungsvertrag (Stadtverwaltung + Bauherrschaft)
 - Ratsbeschluss Zustimmungsvertrag
 - Stellung Bauantrag, Fristbeginn
 - Fachstellenbeteiligung wie üblich
 - Zustimmung gem. § 36a BauGB durch Fachbereich 61



Anwendung Bau-Turbo auf städtischen Liegenschaften

Verwaltung wird beauftragt, geeignete Grundstücke zu identifizieren, auf denen die Anwendung des Bau-Turbo möglich ist

-> Zweck: städtische Grundstücke in eine Entwicklung bringen, deren Entwicklung bisher gehemmt war, die sich aber doch für eine Wohnbauentwicklung in einem hohen Maße anbieten

Kopplung APB

- Die Verwaltung informiert frühzeitig über alle komplexen Vorhaben
- Abstimmung der Inhalte des Zustimmungsvertrags mit APB, ggf. als erste Lesung
- Die Verwaltung informiert im ABP fortlaufend über erteilte Baugenehmigungen unter Anwendung des Bauturbos von nicht komplexen Vorhaben



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

