

# Stadt Merseburg

Der Oberbürgermeister



## Beschlussvorlage

DS-Nr.

039/BV/26

|                                                      |                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Amt / Sachgebiet:</b><br><br>Stadtentwicklungsamt | <b>Status:</b><br><br>öffentlich      |
| <b>Verantwortlicher:</b><br><br>Drießen, Felix       | <b>erstellt am:</b><br><br>21.05.2026 |

## Betreff

Pilotphase zur Anwendung des 'Bau-Turbos' in Merseburg bis Ende 2026

## Beratungsfolge

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Gremium:</b>                                                 | <b>Sitzungstag:</b> |
| <b>Ausschuss Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft</b> | <b>09.06.2026</b>   |
| <b>Hauptausschuss</b>                                           | <b>25.06.2026</b>   |
| <b>Stadtrat</b>                                                 | <b>02.07.2026</b>   |

## Beschlussempfehlung

Der Stadtrat der Stadt Merseburg beschließt, die durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ eingeführten Instrumente (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB) zielgerichtet anzuwenden.

Des Weiteren legitimiert der Stadtrat die Stadtverwaltung, das Zustimmungsverfahren gem. & 36a BauGB innerhalb eines vordefinierten Rahmens als Geschäft der laufenden Verwaltung durchzuführen. Diese Legitimation ist zunächst an eine Testphase geknüpft, die bis zum Jahresende 2026 datiert ist.

Müller-Bahr  
Oberbürgermeister

## **I. Sachverhaltsdarstellung und Begründung**

Die Zustimmung gem. § 36a BauGB der Stadt Merseburg erfolgt nur, wenn vorab festgelegte Voraussetzungen erfüllt sind. Diese setzen sich aus Grundvoraussetzungen und weiterführenden Voraussetzungen zusammen. Während die Grundvoraussetzungen Ausschlusskriterien darstellen, die auf jeden Fall erfüllt sein müssen, besitzen die weiterführenden Voraussetzungen einen gewissen Spielraum.

### **Grundvoraussetzungen:**

- Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum
- Die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert und es entstehen keine unverhältnismäßigen Folgekosten für die Stadt
- Das Vorhaben widerspricht keinen öffentlichen Belangen (i.S.d. 88 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 35 Abs. 3 BauGB)
- Das nachbarliche Interesse wird berücksichtigt und das Rücksichtnahmegebot (i.S.d. § 15 Abs. 1 BauNVO) findet Anwendung
- Das Vorhaben wird auf einer Fläche umgesetzt, die im wirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt wird

### **Weiterführende Voraussetzungen:**

- Das Vorhaben liegt im Innenbereich und dient der Innenentwicklung, indem es Nachverdichtungen, Aufstockungen, Umnutzungen oder Anbauten unterstützt
- Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens (Hauptanlage) überschreitet die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung gem: 8 17 BauNVO um max. 20 %
- Eine Überschreitung der Gebäudehöhe im Vergleich zur näheren Umgebung besitzt keine erdrückende Wirkung auf das Ortsbild (darf aber auf jeden Fall die Grenze von einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht überschreiten)
- Die Bauweise widerspricht nicht der mehrheitlich vertretenden Bauweise der näheren Umgebung
- Das Vorhaben trägt zu einer organischen Fortsetzung der Siedlungsstruktur bei und bewirkt keine Zäsur
- Vom Vorhaben geht kein Konfliktpotenzial aus
- Das Vorhaben steht im Einklang mit informellen Konzepten, wie beispielsweise dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept oder dem Wohnbauflächenkonzept
- Das Vorhaben wird keiner unzumutbaren Immissionsbelastung ausgesetzt
- Die Stadtverwaltung schätzt ein, dass das Vorhaben kein Bebauungsplanverfahren benötigt

Wenn ein Vorhaben diesen Kriterien nicht widerspricht, sind die grundsätzlichen Voraussetzungen gegeben, um die Instrumente des ‚Bau-Turbos‘ anzuwenden. Die Stadtverwaltung ist darüber hinaus dazu verpflichtet, die Zuständigkeit an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft abzutreten, sofern folgende Sachverhalte bestehen:

- **§ 831 Abs. 3 BauGB: Befreiung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans:**
  - o Die Entscheidungsgewalt obliegt dem Ausschuss, wenn das Vorhaben i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung berührt.

- **§ 834 Abs. 3b BauGB: Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich:**
  - o Die Entscheidungsgewalt obliegt dem Ausschuss, wenn das Vorhaben eine Grundfläche von einem Hektar überschreitet und/oder mehr als neun Wohneinheiten realisiert werden sollen.
- **§ 246e BauGB: Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau:**
  - o Die Entscheidungsgewalt obliegt in jedem Fall dem Ausschuss.

Aufgrund der Möglichkeit des § 36a BauGB, die Zustimmung an Bedingungen zu knüpfen, erfolgt eine Zustimmung nur in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. In diesem können folgende Punkte geregelt werden:

- Bauverpflichtungen, Baubeginn und Nutzungsaufnahme
- Verpflichtungen zu situativen Beteiligungsprozessen, sollte die Öffentlichkeit vom Vorhaben im besonderen Maße betroffen sein
- Die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger
- Städtebauliche Qualitäten
- Ökologische Qualitäten
- Soziale und gesellschaftliche Qualitäten

Die neuen Instrumente verändern bestehende Planungsprozesse sowie Genehmigungsverfahren und erweitern die Handlungsspielräume der Kommune. Ohne eine klare Steuerung besteht deshalb die Gefahr:

- Uneinheitlicher Entscheidungspraktiken,
- Städtebaulicher Fehlentwicklungen,
- Nutzungskonflikte sowie
- Einer zunehmenden Abweichung von bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Anwendung der neuen Instrumente durch einen Beschluss verbindlich zu regeln. Das Ziel besteht darin, die vom Bundesgesetzgeber eröffneten Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus gezielt zu nutzen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Merseburg sicherzustellen. Insbesondere sollen vorhandene Entwicklungspotenziale im Innenbereich aktiviert und das Wohnungsangebot bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Neben der Definition der inhaltlichen Rahmenbedingungen muss auch die verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage sichergestellt werden. Aufgrund der Aktualität dieser gesetzlichen Neuregelung existiert in der derzeit gültigen Hauptsatzung noch keine explizite Zuständigkeitsregelung. Diese formelle Regelungslücke hat zur Folge, dass der Verwaltung aktuell die ausdrückliche Legitimation fehlt, die sich aus dem neuen Gesetz ergebenden Aufgaben als „Geschäft der laufenden Verwaltung“ eigenständig abzuwickeln. Um das operative Tagesgeschäft rechtssicher, effizient und ohne Unterbrechungen aufrechtzuerhalten, ist eine unmittelbare Handlungsgrundlage jedoch zwingend erforderlich.

Zunächst wird das Verfahren in einer vordefinierten Testphase erprobt. Im Anschluss wird die zurückliegende Arbeit mit dem ‚Bau-Turbo‘ am 03.11.2026 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft vorgestellt. Anschließend wird ein entsprechender Grundsatzbeschluss aufgestellt. Mit dieser Herangehensweise möchte die Stadtverwaltung sowohl sich selbst als auch dem Ausschuss die Möglichkeit geben, Erfahrungswerte im Kontext des ‚Bau-Turbos‘ zu sammeln. Seite 3 von 4 Beschlussvorlage.

Der Beschluss schafft eine klare, transparente und rechtssichere Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik. Somit ist sichergestellt, dass die Stadt Merseburg die neuen Instrumente gezielt zur Aktivierung von Entwicklungspotenzialen und zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsangebots nutzt, ohne die Qualität und Steuerbarkeit der städtebaulichen Entwicklung zu gefährden.

## **II. unmittelbare Auswirkungen der Entscheidung**

### 1. Haushalt

Mittel stehen im Budget bereit: ☐ ja ☐ aus dem lfd. Haushalt  
☐ aus VE/Resten  
☐ nein, aber ☐ apl  
☐ üpl

#### *Weiteres:*

Unmittelbare Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich in erster Linie durch einen erhöhten personellen und organisatorischen Aufwand im Rahmen der Prüfung und Umsetzung der Verfahren. Darüber hinausgehende Kosten können im Einzelfall durch städtebauliche Verträge oder Erschließungsverträge auf die Vorhabenträger übertragen werden. Zusätzliche Folgekosten für die Stadt werden durch die festgelegten Kriterien weitgehend begrenzt.

### 2. Einwohner

Durch die Anwendung der neuen Instrumente können vorhandene Wohnraumpotenziale, insbesondere im Innenbereich, besser genutzt und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dies trägt dazu bei, die bestehende Angebotsstruktur im Wohnungsmarkt qualitativ zu verbessern und besser an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen. Gleichzeitig wird durch die festgelegten Kriterien sichergestellt, dass die Entwicklung im Einklang mit bestehenden Quartiersstrukturen erfolgt und negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld der Einwohner weitgehend vermieden werden.

### 3. Umwelt

Durch die vorrangige Anwendung der Instrumente im Innenbereich kann die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich reduziert und somit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Gleichzeitig wird durch die festgelegten Kriterien sichergestellt, dass die Anwendung der neuen Instrumente nicht zu unkontrollierten städtebaulichen Entwicklungen führt. Umwelt- und fachrechtliche Anforderungen bleiben unberührt und sind im jeweiligen Einzelfall weiterhin zu prüfen und einzuhalten. Insgesamt ermöglicht der Beschluss eine gezielte Aktivierung von Entwicklungspotenzialen, ohne die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes zu vernachlässigen.

## **III. Anlagen**

DS 006-MV-26

Beiblatt II 039-BV-26 Pilotphase zur Anwendung des „Bau-Turbos“ in Merseburg bis Ende 2026

