

Stadt Merseburg

Der Oberbürgermeister



Mitteilungsvorlage

DS-Nr.

004/MV/26

Amt / Sachgebiet: Stadtentwicklungsamt	Status: öffentlich
Verantwortlicher: Drießen, Felix	erstellt am: 27.03.2026

Betreff

Information zur Anwendung der Instrumente des 'Bau-Turbo' in der Stadt Merseburg

Beratungsfolge

Gremium: Ausschuss Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft	Sitzungstag: 14.04.2026
--	--

Mitteilung

Die Stadt Merseburg beabsichtigt, die durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ neu geschaffenen planungsrechtlichen Instrumente künftig gezielt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes einzusetzen.

Vor diesem Hintergrund soll ein Grundsatzbeschluss vorbereitet werden, der klare, einheitliche und praxisnah anwendbare Kriterien für die Entscheidung über entsprechende Anträge festlegt. Ziel ist es, eine transparente und rechtssichere Handhabung der neuen Instrumente zu gewährleisten, die sowohl eine Beschleunigung von Wohnbauvorhaben ermöglicht als auch die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Merseburg sichert.

Müller-Bahr
Oberbürgermeister

I. Sachverhaltsdarstellung und Begründung

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ am 30. Oktober 2025 wurden im Baugesetzbuch neue Instrumente geschaffen, die den Kommunen erweiterte Handlungsspielräume zur Schaffung von Wohnraum eröffnen. Hierzu zählen insbesondere die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB, zusätzliche Abweichungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB sowie die befristete Sonderregelung nach § 246e BauGB („Bau-Turbo“) in Verbindung mit § 36a BauGB.

Die Anwendung dieser Instrumente setzt jeweils eine Zustimmung der Gemeinde voraus und ermöglicht es, unter bestimmten Voraussetzungen von bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen abzuweichen, ohne ein Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen. Damit gehen jedoch erhöhte Anforderungen an eine einheitliche, transparente und städtebaulich verträgliche Entscheidungsfindung einher. Ohne eine klare Steuerung besteht die Gefahr uneinheitlicher Entscheidungspraktiken, städtebaulicher Fehlentwicklungen sowie Nutzungskonflikte.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB als erteilt gilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten versagt wird. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit klar definierter Entscheidungsstrukturen und anwendbarer Kriterien für die Bearbeitung entsprechender Anträge.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Merseburg ist weniger durch einen generellen Mangel an Wohnraum geprägt, sondern vielmehr durch strukturelle Defizite im Angebot. Insbesondere besteht ein erhöhter Bedarf an zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnformen, während gleichzeitig Entwicklungspotenziale im Innenbereich vorhanden sind, deren Umsetzung im Einzelfall durch planungsrechtliche Rahmenbedingungen begrenzt wird.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, einen Grundsatzbeschluss herbeizuführen, mit dem ein klarer, einheitlicher und praxisnah anwendbarer Kriterienkatalog für den Umgang mit den neuen Instrumenten festgelegt wird. Dieser soll der Verwaltung eine verlässliche Grundlage für die Bearbeitung entsprechender Anträge geben und zugleich eine nachvollziehbare Entscheidungsbasis für Politik und Öffentlichkeit schaffen.

Ziel ist es, die Instrumente gezielt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes einzusetzen. Dabei sollen insbesondere Maßnahmen der Nachverdichtung, Aufstockung, Umnutzung und Ergänzungsbebauung im Innenbereich unterstützt werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Anwendung der Instrumente an fachliche Kriterien geknüpft. Diese betreffen insbesondere die Lage im Innenbereich, die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielstellungen (u. a. Flächennutzungsplan und Wohnbauflächenkonzept), die Sicherung der Erschließung sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten und negativen Auswirkungen auf bestehende Quartiere.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Zustimmung der Stadt grundsätzlich an den Abschluss städtebaulicher Verträge zu binden, in denen insbesondere Bauverpflichtungen, die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten sowie Anforderungen an die städtebauliche Qualität und Maßnahmen zur Klimaanpassung geregelt werden.

II. Anlagen