



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02223**  
Datum: 14.04.2026  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Stadtentwicklung  
ung Planung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	12.05.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2026	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Grundsatzbeschluss zum Umgang mit dem Bau-Turbo**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB auf den Oberbürgermeister zu übertragen. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die erforderliche Anpassung der Hauptsatzung vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Aufgrund aktuell nicht vorhandener Bedarfe zur beschleunigten Entwicklung weiteren neuen Wohnungsbaus beschließt der Stadtrat, dass die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB regelmäßig nicht erteilt wird und somit der „Bau-Turbo“ nicht angewendet wird.
3. Die Stadtverwaltung wird 2027 und 2029 eine Evaluierung des „Bau-Turbos“ durchführen, den Stadtrat über die Entwicklung in der Praxis informieren und ggf. Vorschläge über eine geänderte Verfahrensweise vorlegen.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	
Gleichstellungsrelevanz:	<input type="checkbox"/> ja	

Klimawirkung:	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ
---------------	----------------------------------	---	----------------------------------

Haushaltskonsolidierungsrelevant	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
----------------------------------	-----------------------------	--

Erläuterung:

Das Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bringt keine Einsparpotentiale für den städtischen Haushalt mit sich.

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

## Grundsatzbeschluss „Bau-Turbo“

### 1. Überblick

Am 30.10.2025 ist das Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Der sogenannte „Bau-Turbo“ zielt darauf ab, dem Wohnraummangel in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu begegnen. Dafür wird den Gemeinden die Gelegenheit gegeben, zu Gunsten des Wohnungsbaus von den bisher geltenden Maßstäben und sonstigen städtebaulichen Regeln des Baugesetzbuches abzuweichen oder zu befreien.

Der „Bau-Turbo“ bedeutet keinen Wegfall von Genehmigungs- oder Prüfverfahren. Bauordnungsrechtliche und fachrechtliche Anforderungen bleiben bestehen. Er ermöglicht lediglich im Einzelfall Abweichungen von planungsrechtlichen Vorgaben.

Auf die Anwendung des „Bau-Turbo“ besteht kein Anspruch des einzelnen. Die Entscheidung über die Anwendung liegt nach § 36a BauGB bei der Gemeinde, in der Idee gleichgesetzt mit der Planungshoheit der Gemeinde. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB geht damit über das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB gegenüber den Bauordnungsbehörden als laufendes Handeln der Verwaltung hinaus.

Daher bedarf es einer Legitimation durch den Stadtrat, um der Verwaltung ein Handeln zu ermöglichen. Diese Legitimation sollte gleichsam einen Handlungsrahmen abstecken, welcher dem Verwaltungshandeln eine Entscheidungsgrundlage und eine Handlungsrichtung gibt, um im Einzelfall keinen Raum für Beliebigkeit zu eröffnen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 BauGB zu bewahren.

Grundsatzbeschlüsse zum „Bau-Turbo“ werden aktuell deutschlandweit in den Gemeinderäten diskutiert und beschlossen. Die dortigen Diskussionen folgen dabei der Bandbreite der bisherigen Fachdiskussion, von uneingeschränkter Anwendung, über viel Unsicherheit bis zu großer Skepsis. Es wird einige Zeit vergehen, bis sich Klarheiten über den Umgang mit den einzelnen Bestandteilen des Gesetzes einstellen, sei es durch Gerichtsentscheidungen oder Evaluierungen. Darüber hinaus bestehen in jeder Gemeinde eigene Rahmenbedingungen, Erfordernisse und Bedarfe. Vor diesem Hintergrund ist eine Lösung für die jeweils vorliegende spezifische lokale Situation im Umgang mit dem „Bau-Turbo“ zu entwickeln.

### 2. Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurden im Baugesetzbuch folgende Genehmigungsmöglichkeiten geschaffen:

- § 34 Abs. 3b BauGB erlaubt unter Zustimmung der Gemeinde ein Abweichen vom Einfügegebot in die nähere Umgebung, wenn das Vorhaben dem Wohnen dient. Dies soll vor allem eine Nachverdichtung über die vorhandenen Maßstäbe hinaus ermöglichen.
- § 31 Abs. 3 BauGB erlaubt unter Zustimmung der Gemeinde eine Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes über die städtebauliche Vertretbarkeit hinaus. Dies soll die Nachverdichtung auch in Bebauungsplangebieten ermöglichen.

- § 246e BauGB erlaubt befristet bis zum 31.12.2030 ein Abweichen von allen Vorschriften des Baugesetzbuches zum Nutzen des Wohnungsbaus. Dies beinhaltet einerseits die Öffnung des Außenbereichs für Wohnbauvorhaben und in Maßen einen Verzicht auf Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbau. Es gelten aber weiterhin die Regeln zur Umweltprüfung.

Das Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde ist in § 36a BauGB verankert. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Zustimmung kann die Gemeinde an vertragliche Verpflichtungen knüpfen. Die Zustimmung der Gemeinde gilt auch dann erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Der Gemeinde wird die Möglichkeit zur Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.

„Bau-Turbo“-Genehmigungen nach § 246e BauGB sind als Ersatz für Bauleitpläne gedacht. Sie können daher nicht über das hinaus gehen, was planbar wäre. Dies bedeutet auch, dass die Grundsätze der Bauleitplanung (u.a. zur Konfliktbewältigung) weiterhin einzuhalten sind. Die Rechte Dritter, wie der Gebietserhaltungsanspruch und das Gebot der Rücksichtnahme sind weiterhin ebenso zu beachten, wie die Vorgaben aus den Fachgesetzen sowie das Verbot der Willkür.

### **3. Bedarf und bestehender Entwicklungsrahmen für die Anwendung der Regelungen des „Bau-Turbo“.**

Der Deutsche Städtetag rät, die Anwendung des „Bau-Turbo“ unter der Frage des Mehrwertes für die Stadtgesellschaft zu betrachten. Wenn die Stadtgesellschaft unter gravierendem Wohnungsmangel leidet, ist eine Anwendung unter Aufgabe der bauplanungsrechtlichen Grundprinzipien des Einfügens, der Bauleitplanung und das Freihalten des Außenbereichs möglicherweise gegeben.

Die Verknüpfung des Gesetzes mit den zuvor bereits in § 201a BauGB eingeführten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist im Gesetzgebungsverfahren weggefallen.

Im Land Sachsen-Anhalt gibt es keinen einheitlich „angespannten“ Markt, wie dem Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2025 zu entnehmen ist. Ein angespannter Wohnungsmarkt wurde aber für keine Region oder Gemeinde festgestellt und damit auch nicht verordnet. Damit stellt sich keine größere Bedarfssituation dar, wie in deutschen Städten, welche einen angespannten Wohnungsmarkt besitzen.

Die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt geht von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang für die Stadt Halle (Saale) aus. Auch die Bevölkerungsprognose der Stadt Halle (Saale) geht von einem Bevölkerungsverlust von rund 1000 Einwohnern pro Jahr bis 2045 aus.

Eine Zunahme der Wohnungsnachfrage ist nicht mehr zu erwarten.

Dem steht eine große Zahl bereits genehmigter, aber nicht gebauter bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne gesicherte Wohnungsbauprojekte sowohl im Geschosswohnungsbau (ca. 3000 WE) als auch im Einfamilienhaussegment (ca. 300 WE) gegenüber.

Projekte in bester Lage wie an der Großen Brauhausstraße (Bebauungsplan Nr. 180) und in der Mansfelder Straße (Bebauungsplan Nr. 209) werden zurzeit nicht realisiert und stehen dafür sinnbildlich, dass in Halle (Saale) kein Defizit an Genehmigungen besteht. Auch nach § 34 BauGB genehmigte größere Vorhaben (ca. 1000 WE) wie das Wohnbauprojekt an der ehem. Schorre stehen still bzw. werden nicht begonnen.

Von diesen Rahmenbedingungen sind auch andere Städte in Deutschland gekennzeichnet. Die Defizite des nationalen Wohnungsbaus, insbesondere im Bereich des sozialen oder bezahlbaren Wohnungsbaus, sind von komplexerer Natur und regional deutlich unterschiedlicher, als dass sie durch eine geänderte Genehmigungspraxis gelöst werden können.

Neben den Großprojekten stehen in Halle (Saale) auch weiterhin entsprechend ungenutzte Baulücken oder andere Brachflächen für singuläre Wohnbauprojekte vor allem im Geschosswohnungsbau, aber auch für Einfamilienhäuser zur Verfügung. Ein komplettes Ausnutzen oder gar Ausreizen des bisherigen und weiterhin geltenden nach § 34 BauGB gegebenen bereits oft großen Einfügerahmens ist bei weitem noch nicht erreicht.

Angesichts der aktuellen Bevölkerungsprognosen für Halle (Saale), die von einer rückläufigen Einwohnerzahl ausgehen, wird auch der Bedarf an Wohnungsneubau quantitativ zurückgehen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung steht die Qualifizierung der vorhandenen Wohnungsbestände im Fokus. Zu nennen ist hier vor allem die energetische Sanierung, altengerechte Anpassung und Heterogenisierung von Wohnungsgrundrissen. Im Eigenheimsegment kann in den nächsten Jahren mit einem verstärkten Generationenwechsel in den in der Nachwendezeit neu entstandenen Einfamilienhausgebieten gerechnet werden.

Angesichts dieser Bestandssituation und Nachfrageaussicht muss die Frage nach dem Mehrwert für die Stadt Halle (Saale) und die Stadtgesellschaft gestellt werden, welcher einer Zustimmung zum „Bau-Turbo“ zu Grunde liegen sollte.

Für die Bewältigung der aktuellen Herausforderungen der Stadt, ob städtebaulicher oder sozialer Natur, verbessert sich mit der Anwendung des „Bau-Turbo“ die Gesamtsituation nicht.

Wenn noch mehr Baurecht erzeugt wird, ist keinesfalls mit mehr Baugeschehen, sondern mit noch mehr rein spekulativer Bodenwertsteigerung zu rechnen.

Im nächsten Kapitel werden die wesentlichen öffentlichen Belange dargestellt.

#### **4. Entscheidungsbetrachtung**

Die Stadt Halle (Saale) besitzt eine einzigartige Stadtgestalt und Landschaft und hat damit auch eine kulturhistorische Verantwortung. Bereits mit der erstmaligen Nutzung des „Bau-Turbo“ wird für die bauliche Umgebung ein neuer Maßstab an Dichte und oder Höhe geschaffen. Dieser neue Maßstab würde dann zusätzlich für ein Einfügen nach § 34 BauGB für weitere Vorhaben ein Vorbild bilden und somit mindestens das umgebende Stadtviertel deutlichen Veränderungen unterwerfen.

Dies hat, unabhängig von der Bautypologie der Nachbarschaft, direkten Einfluss auf die gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen und muss zwangsläufig zu bodenrechtlichen Spannungen führen.

Bauen ohne die Maßstabsüberschreitung führt bereits regelmäßig zu Konflikten zwischen Nachbarn, welche ohne Notwendigkeit oder einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft nicht noch weiter verstärkt werden müssen. Dies betrifft in der Regel Themen wie Verschattung, Verlärmung oder sonstige Konflikte sozialer Nähe.

Durch ihre besondere topographische Lage auf einem Plateau über der Saale besteht für die Kernstadt von Halle (Saale) eine klimatisch ungünstige Lage, die für deutsche Großstädte eine Besonderheit darstellt. Die bereits stark verdichtete Kernstadt wird durch ihre Höhenlage in Hitzenächten kaum von kühlerer Luft aus der Tallage der Saale erreicht und kann sich nicht mehr abkühlen. Ebenso ist der Zufluss kühlerer Luft aus den

Stadtumlandgebieten für weite Teile des Stadtgebietes durch die topographischen Gegebenheiten eingeschränkt.

Darüber hinaus werden sich durch den Klimawandel die klimatischen Bedingungen für die gesamte Stadt weiter verändern.

Durch den rechtlichen Anspruch auf die bereits gegebenen Baurechte nach § 34 BauGB zur Schließung von Baulücken verstärkt sich diese Entwicklung. Eine weitere Verdichtung, z.B. durch das Bauen in zweiter Reihe in den Stadtteilen mit erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit, sollte vermieden werden, um diese Entwicklung für die Gesamtstadt aber auch für das lokale Mikroklima nicht noch weiter zu verstärken.

Nachverdichtung ist auch vor den Zielen der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur zu bewerten. Städtische Ökosysteme dürfen auf nationaler Ebene bis 2030 keinen Nettoverlust an Grünfläche und Baumüberschirmung erleiden und sollen danach weiter anwachsen. Dies schließt städtische Grünflächen ein, die in Gebäude- und Infrastruktur integriert sind.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist ein zentrales städtebauliches Ziel der Stadtentwicklung von Halle (Saale). Es ist weder das Ziel noch besteht angesichts der Bevölkerungsentwicklung der Bedarf, den Außenbereich unkontrolliert, also über den Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) hinaus, zu besiedeln. Zudem würden Genehmigungen nach § 246e BauGB vor denselben Herausforderungen stehen, wie die Bauleitplanung im Außenbereich schon heute, denn wenn Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben werden, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

In der beschränkten Gemarkung der Stadt Halle (Saale) wird es zudem zunehmend schwieriger, geeignete Ausgleichsflächen zu finden, da sich der Außenbereich der Stadt Halle (Saale) hauptsächlich aus Schutzgebieten oder hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammensetzt.

Zudem würde es eine haushalterische Herausforderung darstellen, neue Flächen im Außenbereich über den planerischen Rahmen des Flächennutzungsplans hinaus zu erschließen und Folgekosten zu leisten.

Grundsätzliche Entscheidungen zu Baugebieten im Außenbereich, wie auch zu anderen städtebaulich wirksamen Vorhaben im Sinne einer geordneten und demokratischen Stadtentwicklung, sollen deshalb weiterhin nur über die Instrumente der Bauleitplanung durch den Stadtrat gefasst werden.

## **5. Fazit - Evaluierung**

Angesichts der vorhandenen Wohnungsbaureserven und der prognostizierten Nachfrageentwicklung in der Stadt Halle (Saale), der Risiken, die mit den neuen Genehmigungsmöglichkeiten einhergehen, und des nicht gegebenen Mehrwertes für die Stadtgesellschaft besteht keine Notwendigkeit, den „Bau-Turbo“ in der Stadt Halle (Saale) anzuwenden.

Sollten sich die Voraussetzungen dafür ändern und eine Anwendung sinnvoll werden, kann die Grundsatzentscheidung bedarfsgerecht geändert werden. Dafür ist die Evaluierung des „Bau-Turbo“ in den vorgeschlagenen Zeitabständen vorgesehen. Gegenwärtig ist aber aufgrund der dargelegten Gründe zunächst Zurückhaltung angebracht.

Es wird zu beobachten sein, welche Erfahrungen andere Städte mit deutlich höherem Entwicklungsdruck hinsichtlich der Genehmigungspraxis, teils auf Grundlage von Nachverdichtungskonzepten, in den nächsten Jahren machen werden und in welchem Umfang der „Bau-Turbo“ insgesamt Anwendung finden wird.

In die Betrachtung einzubeziehen ist die weitere Entwicklung der Stadt Halle (Saale) dahingehend, ob und wie sich die Bedarfe ändern oder ob sich aus anderen Städten unerkannte Mehrwerte für die Gemeinde aus der Anwendung des „Bau-Turbo“ ableiten lassen.

Darüber wird die Verwaltung den Stadtrat im Zuge der Evaluierung informieren.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Der Beschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Familien.

Die Qualität des Wohnraumangebotes im Hinblick auf die Bedürfnisse von Familien ist eine grundsätzliche Frage und nicht abhängig von der Genehmigungspraxis.

## **7. Klimawirkung**

Der Beschluss hat keine unmittelbare Auswirkung auf das Klima.

Indirekt verhindert der Beschluss die Zersiedelung des Außenbereiches.

Sollte der Beschluss mit gegensätzlicher Intention gefasst werden, könnte sich durch die Ermöglichung einer weiteren Nachverdichtung als bereits bisher möglich, die Überhitzung der Wärmeinseln der Stadt noch weiter verstärken und sich die vermehrte Wärmeinselbildung weiter fortschreiben.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Der Beschluss führt zu keinen negativen finanziellen Auswirkungen für den Haushalt. Die Bearbeitung der Anträge im Sinne des Beschlusses erfolgt als laufendes Geschäft der Verwaltung ohne erhöhten Bearbeitungsaufwand.

Sollte der Beschluss mit gegensätzlicher Intention gefasst werden, kann die tiefere Prüfung von Anträgen zu Mehraufwand für die Verwaltung führen.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt zum Beispiel die dauerhafte Bindung eines Umweltbüros für die notwendigen Umweltprüfungen nach § 246e BauGB, da die Gemeinden in der Regel keine Kapazitäten für die zusätzlichen umfassenden Prüfprozesse besitzen.

## **9. Pro und Contra**

Pro

Die bestehende Genehmigungspraxis für den Wohnungsbau bleibt unverändert. Die bewährten Maßstäbe der Zulässigkeit im Hinblick auf Dichte, Einfügen und Nachbarschaft werden weiterhin angewendet.

Die städtebauliche Steuerungsfähigkeit der Gemeinde bleibt vollständig erhalten. Die Planungsinstrumente der Bauleitplanung sowie abgestimmte Entwicklungsziele können weiterhin konsequent umgesetzt werden.

Es werden keine zusätzlichen baulichen Eingriffe in den Außenbereich über den im Flächennutzungsplan dargestellten Rahmen hinaus ermöglicht.

Zudem wird sichergestellt, dass Infrastrukturbelange sowie klima- und freiraumbezogene Anforderungen weiterhin angemessen berücksichtigt werden.

Contra

Es werden nicht alle vom Bundesgesetzgeber geschaffenen neuen Möglichkeiten der individuellen Wohnraumvermehrung ausgeschöpft.