

Titel der Drucksache:

Grundsatzbeschluss Bau-Turbo - Baustein 1

Drucksache

**2794/25**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.11.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	20.11.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2025	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

Zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Vorhaben nach § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und die Abweichung nach § 246e BauGB wird folgender Beschluss gefasst:

1. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zu Vorhaben innerhalb der FNP-Kategorien „Wohnflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ und/oder beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung und gilt als laufende Angelegenheit nach § 29 Abs. 2 Ziff. 1 ThürKO. Die Zustimmung kann dabei unter Bedingungen (kleiner Zustimmungsvertrag und/oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) erteilt werden. Hierunter fällt insbesondere die Verpflichtung des Bauherrn zur baulichen Umsetzung des beantragten Vorhabens innerhalb angemessener Frist (Bauverpflichtung).
2. Die Entscheidung über die Zustimmung zu Vorhaben außerhalb der unter Beschlusspunkt 1 genannten Kategorien und/oder vom Stadtrat beschlossener städtebaulicher Konzepte zu treffen, liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung und gilt als laufende Angelegenheit nach § 29 Abs. 2 Ziff. 1 ThürKO, sofern die durch das Vorhaben in allen seinen Teilen in Anspruch genommene Fläche nicht größer als 1 ha ist. Die Zustimmung kann dabei unter Bedingungen (kleiner Zustimmungsvertrag und/oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) erteilt werden. Hierunter fällt insbesondere die Verpflichtung des Bauherrn zur baulichen Umsetzung des beantragten Vorhabens innerhalb angemessener Frist (Bauverpflichtung).

3. Bei Vorhaben mit einer Größe von über 1 ha Flächeninanspruchnahme i. S. v. Beschlusspunkt 2 außerhalb der unter Beschlusspunkt 1 genannten Kategorien und/oder beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird die Verwaltung bis auf weiteres die Zustimmung verweigern.
4. Bei Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten wird die Verwaltung grundsätzlich die Zustimmung verweigern.
5. Sofern und solange diese Vorhaben nicht vor Einreichung des Antrages umfänglich mit der Verwaltung vorberaten und abgestimmt wurden, wird die Verwaltung die Zustimmung verweigern.

20.11.2025, gez. i.V. Linnert

Datum, Unterschrift



der genannten Frist nicht zu gewährleisten. Auch könnte eine Vielzahl von diesbezüglichen Beschlussdrucksachen den Stadtrat sowie den zuständigen Ausschuss überlasten. Nach dem Gesetz wird bei Ausbleiben einer Entscheidung nach drei Monaten die Zustimmung der Gemeinde als erteilt angenommen. Dadurch droht eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Verwaltung schlägt zur Lösung dieses Problems eine abgestufte Herangehensweise vor, die sich im Wesentlichen auf Vorschläge des Deutschen Städtetages stützt. Ziel soll es sein, Beschleunigungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus zu nutzen, wenn das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zur detaillierten Ausgestaltung des Zustimmungsverfahrens soll dem Stadtrat Anfang 2026 ein Vorschlag der Verwaltung zur Beratung vorgelegt werden. Um Entscheidungen über bis dahin eingehende Anträge fristgemäß treffen zu können, soll mit dieser Drucksache in einem ersten Schritt zunächst ein einfacher Handlungsrahmen beschlossen werden.

Der Stadtrat entscheidet über Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, soweit er nicht die Beschlussfassung einem beschließenden Ausschuss übertragen hat oder der Bürgermeister zuständig ist (§ 26 Abs. 3 S. 1 ThürKO). Der (Ober-)Bürgermeister ist wiederum zuständig für die Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde, die für die Gemeinde keine grundsätzliche Bedeutung haben und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lassen und die Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises (§ 29 Abs. 2 Ziff. 1 u. 2 ThürKO). Im Rahmen der Einführung des Bauturbos muss daher eine Abwägung erfolgen, was als Aufgabe der Gemeinde zu werten ist, die "keine grundsätzliche Bedeutung haben und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lassen" und damit durch den (Ober-)Bürgermeister erledigt werden können. Dieser Abwägung folgt der Beschlussvorschlag, sodass über alle Fälle, die nicht von grundlegender Bedeutung sind, zügig entschieden werden kann. Es wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung eigenständig nach folgendem Schema entscheidet:

1. Über Vorhaben, die innerhalb der FNP-Kategorien „Wohnflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ und/oder innerhalb des Planbereichs beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegen, entscheidet die Verwaltung über Zustimmung oder Ablehnung. Hier hat der Stadtrat nämlich seinen planerischen Willen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits in Grundzügen zum Ausdruck gebracht, sodass die Verwaltung für ihre Entscheidung bereits einen Bezugsrahmen hat.
2. Über Vorhaben, die außerhalb der FNP-Kategorien „Wohnflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ und/oder beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegen, wenn die durch solche Vorhaben in allen ihren Teilen in Anspruch genommene Fläche nicht größer als 1 ha ist, entscheidet die Verwaltung über Zustimmung oder Ablehnung. Wenngleich hier zwar kein durch Beschluss des Stadtrats explizit geäußelter planerischer Wille zur städtebaulichen Entwicklung vorliegt, ist anzunehmen, dass bei Vorhaben geringer Größe ein Bezugsrahmen für die Entscheidung über die Zustimmung aus dem städtebaulichen Umfeld abgeleitet werden kann.
3. Bei Vorhaben, bei denen davon auszugehen ist, dass sie von grundlegender Bedeutung für die Stadtentwicklung sind, soll bis zu dem o. g. Beschluss über die detaillierte Handlungsweise zum Bau-Turbo von der Verwaltung zunächst immer eine Ablehnung ausgesprochen werden.
4. Vorhaben in Industrie- oder Gewerbegebieten sollen durch die Verwaltung generell

abgelehnt werden, da hier mit verschärften Nutzungskonflikten zu rechnen ist und der Bestand wertvoller Industrie- und Gewerbeflächen bedroht wird.

5. Da der Prüfaufwand insgesamt für die zur Verfügung stehende Frist zu hoch ist, soll die Zustimmung durch die Verwaltung generell verweigert werden können, wenn diese Vorhaben nicht vor Einreichung des Antrages mit der Verwaltung vorabgestimmt worden sind. Damit soll sicher ausgeschlossen werden, dass die Zustimmungsfiktion für städtebaulich nicht vertretbare Vorhaben eintreten kann.

Im Falle einer Zustimmung ist es zur beabsichtigten Förderung des Wohnungsbaus essentiell, dass das dadurch, bei Vorliegen auch der bauordnungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen, geschaffene Baurecht auch durch den Vorhabenträger genutzt und tatsächlich Wohnungen gebaut werden. Andernfalls bietet die mit der durch das Baurecht verbundene Bodenwertsteigerung Fehlanreize zur Grundstücksspekulation. Daher soll die Zustimmung regelmäßig mit einer Bauverpflichtung innerhalb angemessener Frist verbunden werden, wie sie ja heute schon im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwingend anzuwenden ist. Darüber hinaus sind eine Reihe weiterer Fragen entweder über Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung oder in städtebaulichen Verträgen zu regeln. Hierzu zählen beispielsweise Regelungen zur Erschließung, zu Ausgleichflächen oder zur Schaffung von preisgedämpftem oder belegungsgebundenen Wohnraum.

In der bereits angekündigten Drucksache zur detaillierten Ausgestaltung des Zustimmungsverfahrens sind darüber hinaus noch weitere Themen zu regeln (z. B. Konkretisierung der Hauptsatzung; ggf. der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt Erfurt und seiner Ausschüsse). Dies betrifft etwa die Durchführung von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie den Umgang mit Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung unterliegen etc.

Alle Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo werden durch die Verwaltung gesondert erfasst. In halbjährlichem Abstand erfolgt eine diesbezügliche Berichterstattung an den Stadtrat. Auf dieser Grundlage ist eine fortwährende Evaluierung der durch Beschluss getroffenen Regelungen zum Umgang mit dem Bau-Turbo beabsichtigt.

### **Begründung der Dringlichkeit**

Da der Bau-Turbo bereits in Kraft getreten ist und die ersten Anträge schon vorliegen, benötigt die Verwaltung schnellstmöglich einen Stadtratsbeschluss, um handlungsfähig zu werden. Die dringliche Behandlung ist daher geboten.

### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

Gegenstand der Vorlage ist ein Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach dem BauGB. Mit dieser Drucksache sind also keine unmittelbaren Auswirkungen verbunden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Ämterbeteiligung zu einzelnen Vorhaben fließen sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in die Entscheidung über die Zustimmung mit ein. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling werden somit im Verfahren bereits berücksichtigt und erfolgen nicht gesondert.