

Titel der Drucksache:

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
zur Drucksache 2794/25 - Grundsatzbeschluss
Bau - Turbo - Baustein 1

Drucksache	2880/25
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	2794/25
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	04.12.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.12.2025	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag

Die Beschlussvorlage wird wie folgt ersetzt:

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

Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung, in eigener Zuständigkeit und als laufende Angelegenheit nach §29 Abs. 2 Ziff. 1 ThürKO Entscheidungen zu Anträgen nach dem "Bauturbo" zu treffen, wenn die Kriterien und Bedingungen der Beschlusspunkte 01 bis 10 dieses Beschlusses eingehalten werden.

01 Die Stadt Erfurt erkennt Fläche als endliche Ressource an. Handelt es sich bei den betroffenen Flächen nach ihrem tatsächlichen Charakter zum Zeitpunkt des Antrages objektiv um Außenbereichsflächen, kann eine Zustimmung im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Belangen des Natur- und Umweltschutzes und der Verkehrsverträglichkeit, insbesondere auch die Vereinbarkeit mit dem Klimaschutzkonzept, der Nachhaltigkeitsstrategie, dem Nahverkehrsplan und der Landschaftsplanung (§ 11 Abs. 3 BNatSchG) sowie die überschlägige Beurteilung der Umweltverträglichkeit nur im Einvernehmen mit dem Umweltamt und dem Amt für Verkehrsplanung erfolgen. Landwirtschaftlich wertvolle Böden, ökologisch sensible oder klimatisch relevante Freiflächen sind von der Anwendung des "Bauturbos" ausgeschlossen.

02 Der "Bauturbo" dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorrangig zu behandeln sind: Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, Schließung von Baulücken, Aufstockungen,

Nutzung von Konversionsarealen, Umnutzung bereits versiegelter Flächen und Gewerbebrachen.

03 Für Flächen, auf denen der Flächennutzungsplan oder bestehende Stadtratsbeschlüsse Wohnungsbau ausdrücklich vorsehen, kann die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt werden, sofern die sozialen und ökologischen Kriterien dieser Leitlinien eingehalten werden. Zustimmung wird nur erteilt, wenn das Vorhaben a) eine Sozialquote oder b) die Kriterien der neuen Wohngenützigkeit erfüllt. Das bedeutet

- a. Bei Vorhaben mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind mindestens 30 % der Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundener sozialer Wohnraum zu errichten. Zielkorridor der Stadt sind 30 – 50 %, orientiert am örtlichen Wohnraumbedarf.
- b. Die angebotene Miete dauerhaft unter der marktüblichen Miete angesetzt werden muss.

Vorhaben ohne wirksame Mietpreisbindung erhalten keine Zustimmung.

04 Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach

§ 9 Abs. 1 Nr.

- 7. (sozialer Wohnungsbau)
- 12. (u.a. erneuerbare Energien)
- 15., 15a und 16. (Grünflächen, Klimaschutz, Wasserhaushalt)
- 18a und b. (Landwirtschaft, Wald)
- 20. (u.a. Kompensation)
- 25. (Pflanzgebote)

BauGB

kann nicht zugestimmt werden, da aufgrund der zuvor abgewogenen Entscheidung durch den Stadtrat davon auszugehen ist, dass diese den städtebaulichen Willen der Stadt Erfurt wiedergeben. Verbesserungen sind zulässig.

05 Wohnbebauung in der Nähe von Gewerbegebieten kann erleichtert werden, wenn Nutzungskonflikte vermeidbar sind und eine städtebaulich verträgliche Integration nachgewiesen wird. Ziel ist eine funktional gemischte, klima- und verkehrsverträgliche Stadtstruktur.

06 Zur Vermeidung von Spekulation verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb von drei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der baulichen Umsetzung zu beginnen. Wird diese Frist nicht eingehalten, kann die Zustimmung aufgehoben oder mit Vertragsstrafe belegt werden.

07 In Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung (Milieuschutz) darf § 36a BauGB nicht zur Umgehung der Satzung genutzt werden. Zustimmungen erfolgen nur, wenn das Vorhaben die soziale Zusammensetzung des Gebiets nicht gefährdet.

08 Bei der Entscheidung über die Zustimmung werden gemeinwohlorientierte Träger bevorzugt: kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, anerkannte soziale

oder gemeinnützige Bauträger. Diese Projekte erhalten priorisierte Bearbeitung.

- 09 Sofern und solange Vorhaben nach “Bauturbo” nicht vor Einreichung des Antrages umfänglich mit der Verwaltung vorberaten und abgestimmt wurden, wird die Verwaltung die Zustimmung verweigern.
- 10 Jede Zustimmung setzt eine städtebaulich verträgliche Integration voraus. Die Zustimmung kann dabei unter Bedingungen (kleiner Zustimmungsvertrag und/oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) erteilt werden. Gestaltung, Erschließung, Aufenthaltsqualität und Infrastruktur sind im städtebaulichen Vertrag abzusichern.
- 11 Die Kriterien dieses Antrags werden in einem öffentlichen Leitfaden zusammengefasst, der durch den Stadtrat im Februar 2026 zu beschließen ist.
- 12 Die Verwaltung berichtet dem Stadtrat halbjährlich über alle Entscheidungen nach § 36a BauGB, insbesondere zu: Flächeninanspruchnahme, Sozialquote, Fristen für Baubeginn, beteiligte Träger und ökologische Kriterien.

Begründung

Der “Bauturbo” soll den Wohnungsbau beschleunigen, darf aber nicht zu Flächenverbrauch, Bodenspekulation oder sozial unausgewogenen Projekten führen. Erfurt hat begrenzte Entwicklungsflächen und muss diese verantwortungsvoll nutzen. Nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet: Innen vor Außen, Gemeinwohl vor Rendite, bezahlbar statt beliebig. Mit diesen Leitlinien wird gewährleistet, dass hochwertige Böden und landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben, Nachverdichtung und Brachflächennutzung Vorrang haben, städtebauliche Qualität und Klimaschutz berücksichtigt werden, sozialer Wohnraum verbindlich geschaffen wird, und demokratische Kontrolle über die Anwendung des § 36a BauGB und 246e BauGB beim Stadtrat verbleibt.

Anlagenverzeichnis

02.12.2025, gez. i. A. 

Datum, Unterschrift