

Titel der Drucksache:

**Antrag der Fraktionen CDU und SPD & PIRATEN  
zur Drucksache 2794/25 - Grundsatzbeschluss  
Bau - Turbo - Baustein 1**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| <b>Drucksache</b>                   | <b>2892/25</b> |
| <b>Ä./E.-Antrag<br/>zur DS-Nr.:</b> | <b>2794/25</b> |
| <b>Stadtrat</b>                     | öffentlich     |

| Beratungsfolge                                                          | Datum      | Behandlung | Zuständigkeit |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,<br>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 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und die Abweichung nach § 246e BauGB wird folgender Beschluss gefasst:

01

Die Entscheidung liegt gemäß § 36a BauGB beim Stadtrat.

Daher ermächtigt der Stadtrat die Stadtverwaltung befristet bis zum 16.09 2026 die Entscheidung über die ermessensgerechte 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 und/oder
- in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Stadtrat bereits gefasst ist

als laufende Angelegenheit nach § 29 Abs. 2 Ziff. I ThürKO zu behandeln und die notwendige Entscheidung zu treffen. Die Zustimmung kann dabei unter Bedingungen (kleiner Zustimmungsvertrag und/oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) erteilt werden. Hierunter fällt insbesondere die Möglichkeit der Aufnahme einer Verpflichtung des Bauherrn zur baulichen Umsetzung des beantragten Vorhabens innerhalb angemessener Frist (Bauverpflichtung). Die Aufnahme dieser Verpflichtungen steht im pflichtgemäßen Ermessen der

Verwaltung.

02

Die Entscheidung liegt gemäß § 36 a BauGB beim Stadtrat.

Daher ermächtigt der Stadtrat die Stadtverwaltung befristet bis zum 16.09 2026 die Entscheidung über die Zustimmung zu Vorhaben außerhalb der unter Beschlusspunkt 1 genannten Kategorien und/oder vom Stadtrat beschlossener städtebaulicher Konzepte zu treffen als laufende Angelegenheit nach § 29 Abs. 2 Ziff. 1 ThürKO zu behandeln und die notwendige Entscheidung zu treffen, sofern die durch das Vorhaben in allen seinen Teilen in Anspruch genommene Fläche nicht größer als 2 ha ist. Die Zustimmung kann dabei unter Bedingungen (kleiner Zustimmungsvertrag und/oder Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) erteilt werden. Hierunter fällt insbesondere die Möglichkeit der Aufnahme einer Verpflichtung des Bauherrn zur baulichen Umsetzung des beantragten Vorhabens innerhalb angemessener Frist (Bauverpflichtung). Die Aufnahme dieser Verpflichtungen steht im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltung. Hierunter fällt insbesondere die Verpflichtung des Bauherrn zur baulichen Umsetzung des beantragten Vorhabens innerhalb angemessener Frist (Bauverpflichtung).

03

Die vom Stadtrat beschlossene Verpflichtung zum anteiligen Neubau von Sozialwohnungen sind auch auf vom Bauturbo genehmigten Bauvorhaben anzuwenden, bzw. können soziale Verpflichtungen bereits im kleinen Zustimmungsvertrag vereinbart werden. Hierbei kann im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltung unter Abwägung der Wertschöpfung durch Schaffung neuen und zügigen Baurechts und der zeitlich begrenzten Verfügbarkeit von Fördermitteln auch eine individuelle Vereinbarung mit dem Vorhabensträger unter Vernachlässigung der öffentlichen Förderung gefunden werden.

04

In den nachfolgenden Fällen wird die Verwaltung die Zustimmung verweigern:

- a. Vorhaben mit einer Größe von über 2 ha Flächeninanspruchnahme i. S. v. Beschlusspunkt 2 außerhalb der unter Beschlusspunkt 1 genannten Kategorien bis zum 16.09.2026
- b. Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten
- c. sofern und solange Vorhaben nicht vor Einreichung des Antrages umfänglich mit der Verwaltung vorberaten und abgestimmt wurden

05

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert unverzüglich auf der Homepage der Stadt Erfurt Ihre Ansprechpartner zu benennen, welche Investoren, Bauträger, Wohnungsunternehmen, Ortsteilbürgermeister und private Häuslebauer in der Antragstellung des Bauturbo berät und unterstützt.

06

Zum Stadtrat am 16.9.2026 mit der Möglichkeit zur regulären Vorberatung in den Fachausschüssen erhalten die Stadträte unaufgefordert eine schriftliche Evaluation der ersten 6 Monaten des Bauturbo (Wie viele Gespräche zur Antrags-Beratung wurden geführt, wie viele Anträge sind gestellt, bearbeitet, genehmigt, abgelehnt - jeweils mit Begründung, sowie Bericht über erlassene Auflagen).

### **Begründung:**

Der Stadtrat hat das Interesse an einer zügigen Umsetzung der Regelungen des Bauturbo. Dabei

ist er sich seiner Verantwortung und Zuständigkeit bewusst und gibt diese nur aus Gründen der Verfahrensvereinfachung übergangsweise an die Verwaltung weiter. Dies geschieht ausdrücklich auch zur Vermeidung von Verfahrensrisiken (zum Beispiel Verfristung). Die Ermächtigung ist daher befristet und soll rechtzeitig vor Ablauf der Frist evaluiert werden.

Der Umfang der positiven Leitplanken wird durch den FNP, bestehende Rahmenpläne oder auch laufende Verfahren, die mindestens den Status Vorentwurf erreicht haben, definiert, wobei Abweichungen im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltung stehen und möglich sind. Die Möglichkeit zur Aufnahme von Nebenbestimmungen wird begrüßt, hierbei sieht der Stadtrat aber auch die Notwendigkeit der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Verwaltung. Eine Bauverpflichtung sollte da als probates Mittel in Betracht kommen, wenn zum Beispiel Spekulationen möglich sind und vermieden werden sollen. Gleichzeitig kann hierauf auch verzichtet werden, wenn die Besorgnis einer Spekulation weitestgehend ausgeschlossen ist (zum Beispiel Vorhaben lokaler, langfristig bekannter Bestandshalter als Vorhabenträger).

Der Stadtrat sieht dabei neben der Aktivierung heute noch nicht betrachteter Flächen gerade auch die zügige Aktivierung der bereits in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanverfahren als notwendig und sinnvoll an. Soweit der Stadtrat bereits die Vorhaben im Zuge des Vorentwurfs und der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung bestätigt hat, haben diese Vorhaben in ihren Grundzügen prinzipiell ein positives Votum für eine zukünftige Entwicklung. Dies soll die Verwaltung entsprechend in ihrem Abwägungsprozess berücksichtigen, um die in den letzten Jahren definierten Leitplanken zu nutzen. Sofern im Abwägungsprozess des konkret zu betrachtenden Vorhabens Abweichungen zum Vorentwurf stehen, liegt die Entscheidung hierüber im pflichtgemäßen Ermessen der Stadtverwaltung und Abweichungen sind denkbar. Insofern stimmt der Stadtrat prinzipiell einem Parallelverfahren oder Verfahrenswechsel zum Bauturbo zu, den der Stadtrat als Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Handlungsoptionen begreift.

Auch ist die Verwaltung gehalten, die Anwendung des Baulandmodells zu prüfen, um eine Umgehung durch den Bauturbo zu vermeiden. Auch hier gilt die Anwendung des Ermessens vor dem Hintergrund der Ermöglichung zügigen Bauens in Abgleich zur Wertschöpfung durch Schaffung neuen Baurechts. Ggf. sind hier auch individuelle Lösungen mit dem Vorhabenträger zu verhandeln. Dies kann in Anbetracht der Fristen für eine öffentliche Förderung und dem entgegenstehenden Gedanken einer zügigen Baurechtsschaffung auch in der individuellen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger unter Vernachlässigung der öffentlichen Förderung abgestimmt und versucht werden.

## Anlagenverzeichnis

02.12.2025, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion CDU

02.12.2025, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion SPD & PIRATEN