

Dez. 6 Stadtentwicklung, Kultur und Welterbe

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2892/25

Titel der Drucksache

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

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung nimmt zu o. g. DS wie folgt Stellung:

Der Antrag ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich zustimmungsfähig. Er greift den Gedanken eines abgestuften Vorgehens zur Regelung des Umgangs mit den Instrumenten des Bau-Turbos auf. Wie in der Verwaltungsdrucksache 2794/25 auch sind die Beschlusspunkte zunächst als erste grobe Rahmensetzung zu verstehen, die in einer weiteren Drucksache Anfang 2026 in einer weiteren Drucksache detailliert ausgestaltet werden soll. Damit wird die Stadtverwaltung zunächst in die Lage versetzt, über die Zustimmung gem. § 36a BauGB zu entscheiden und so drohende städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Zu den einzelnen Beschlusspunkten nimmt die Verwaltung darüber hinaus wie folgt Stellung:

1.

Laut BauGB liegt die Zuständigkeit bei der „Gemeinde“. Die Zuständigkeit eines spezifischen Gemeindeorgans ergibt sich aus der ThürKO ggf. i.V.m. der Hauptsatzung der LHE. Das Befristungsdatum sollte deutlich nach dem Datum der schriftliche Evaluation liegen, damit eine ausreichende Zeit für die Erarbeitung und Vorlage gegeben falls erforderlicher neuer Beschlüsse möglich sind.

2.

Laut BauGB liegt die Zuständigkeit bei der „Gemeinde“. Die Zuständigkeit eines spezifischen Gemeindeorgans ergibt sich aus der ThürKO ggf. i.V.m. der Hauptsatzung der LHE.

Der letzte Satz kommt zweimal vor und kann daher gestrichen werden.

6.

Der Beschlusspunkt ist wie folgt zu ändern:

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~~ **Zustimmungen der Gemeinde sind gestellt, bearbeitet, genehmigt, abgelehnt wurden**

erteilt, wie viele wurden verweigert - jeweils mit Begründung, ~~sowie Bericht über erlassene Auflagen)~~

Begründung:

Es kann keine „Anträge zum Bauturbo“ geben. Nur Anträge, die nach „altem“ Baurecht“ (vor dem 30.10.2025) abzulehnen sind, müssen auf der Rechtsgrundlage der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB (sogen. Bauturbo) geprüft werden. Somit umfassen erteilte und verweigerte Zustimmungen der Gemeinde alle in Frage kommenden Fälle des Bauturbos.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

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~~ **bei der Gemeinde..**

Daher ermächtigt der Stadtrat die Stadtverwaltung befristet bis zum ~~16.09 2026~~ **31.12. 2026** die Entscheidung über die ermessensgerechte Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zu Vorhaben

- a. innerhalb der FNP-Kategorien „Wohnflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ und/oder
- b. beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und/oder
- c. 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~~ **bei der Gemeinde.**

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~~ **Zustimmungen der Gemeinde sind gestellt, bearbeitet, genehmigt, abgelehnt wurden erteilt, wie viele wurden verweigert** - jeweils mit Begründung, ~~sowie Bericht über erlassene Auflagen~~)

Anlagenverzeichnis

i.A. Rugenstein

Unterschrift Beigeordneter

04.12.2025

Datum