

Titel der Drucksache:

Antrag der Fraktionen CDU, SPD & PIRATEN,
Die Linke und Mehrwertstadt zur Drucksache
2794/25 - Grunsatzbeschluss Bau-Turbo -
Baustein 1

Drucksache	2973/25
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	2794/25
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
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 bei der Gemeinde. Daher ermächtigt der Stadtrat die Stadtverwaltung befristet bis zum 09.12.2026 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 und in denen die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB außerdem keine schwerwiegenden/gewichtigen negativen Stellungnahme abgegeben oder Bedenken geäußert haben, die nicht unter Beachtung des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung zu lösen sind,

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).

02

Die Entscheidung liegt gemäß § 36a BauGB bei der Gemeinde. Daher ermächtigt der Stadtrat die Stadtverwaltung befristet zunächst bis zum 09.12.2026 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 1,5 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).

03

Die vom Stadtrat beschlossene Verpflichtung zum anteiligen Neubau von Sozialwohnungen gelten auch für unter Anwendung des Bauturbo genehmigten Bauvorhaben. Soziale Verpflichtungen können 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, soweit der Angemessenheitsgrundsatz dabei nicht verletzt wird.

04

In den nachfolgenden Fällen wird die Verwaltung die Zustimmung verweigern:

- a. Vorhaben mit einer Größe von über 1,5 ha Flächeninanspruchnahme i. S. v. Beschlusspunkt 2 außerhalb der unter Beschlusspunkt 1 genannten Kategorien
- b. Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten
- c. sofern und solange Vorhaben nicht vor Einreichung des Antrages umfänglich mit der Verwaltung vorberaten wurden

05

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert unverzüglich auf der Homepage der Stadt Erfurt Ihre Ansprechpartner zu benennen, welche Bauherren bei der Antragstellung im Zusammenhang mit dem Bauturbo (gemäß §§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3b und 246e BauGB) beraten und unterstützen.

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 Monate 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).

07

Nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Diese

Vorstellungen über die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt werden vom Stadtrat in einem Beschluss über einen Orientierungsrahmen für nach § 36a BauGB zustimmungspflichtige Vorhaben konkretisiert.

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert dazu bis Februar 2026 den „Grundsatzbeschluss Bau-Turbo- Baustein 2“ zu erarbeiten. Dabei sind ergänzend zu den Beschlusspunkten 1-6 insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- entsprechend des „Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)“ als auch der Wohnbedarfsprognose der Stadt: vorrangig Lückenbebauung/Aufstockung zu ermöglichen und bestehende Flächenpotenziale, versiegelte Flächen/Brachflächen oder Rückbauflächen zu nutzen (Verdichtung bestehender Wohn- und Infrastrukturen)
- Ausschluss von großen Ackerflächen (entsprechend § 246e (3): nur Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen möglich, Entfernung zum Siedlungsbestand ca. 100m)
- Beachtung des Klima- und Umweltschutzes
- Berücksichtigung der Umweltbelange: Maßnahmen zur klimafreundlichen und klimaresilienten Siedlungsentwicklung
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr ist über alle Entscheidungen nach § 36a BauGB quartalsweise schriftlich zu informieren. Bei Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher oder sozialer Relevanz ist der Stadtrat zwingend vorab zu beteiligen.

08

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung des Bauturbo eine dedizierte Personalstelle in der Stadtverwaltung einzurichten oder zu widmen, die die Koordination, Beratung und Steuerung der Verfahren nach § 36a BauGB voranbringt.

Darüber hinaus sind in den genehmigenden und zuarbeitenden Fachämtern die notwendigen personellen Voraussetzungen zu schaffen, um eine zügige und priorisierte Bearbeitung der Vorhaben im Rahmen des Bauturbo sicherzustellen.

Anlagenverzeichnis

16.12.2025, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion CDU

16.12.2025, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion SPD & PIRATEN

16.12.2025, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion Die Linke

16.12.2025, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion Mehrwertstadt