

Titel der Drucksache:

Antrag der Fraktion Mehrwertstadt zur Drucksache 0347/27 - Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Landeshauptstadt Erfurt für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur (...) („Bauturbo“)

| | |
|--------------------------|----------------|
| Drucksache | 0454/26 |
| Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.: | 0347/26 |
| Stadtrat | öffentlich |

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|--|------------|------------|---------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr | 05.03.2026 | öffentlich | Vorberatung |
| Stadtrat | 18.03.2026 | öffentlich | Entscheidung |

Änderungs/Ergänzungsantrag

Die Anlage 1 der Drucksache 0347/26 wird wie folgt geändert (Änderungen fett hervorgehoben, Streichungen durchgestrichen):

Städtebau und Umweltschutz

~~6) Moderate Siedlungsarrondierung im Außenbereich (jedoch nicht in Landschaftsschutzgebieten), welche die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich für benachbarte Flächen nicht verändern und damit nicht zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen könnte~~

6 neu) Außenbereichsflächen werden grundsätzlich nicht im Sinne des § 246e BauGB überplant. Ausnahmen sind Flächen, die an einseitig bebauten Straßen liegen, die eine ausreichende Ausstattung bzw. Anschlussmöglichkeiten an technischer Infrastruktur aufweisen und für geplante zusätzliche Verkehrsbelastung geeignet sind. Die Ausnahme gilt nicht für Landschaftsschutzgebiete.

8) vorrangig Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken im Bebauungsplan (bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB); bei Befreiung von diesen Festsetzungen: Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück; Einhaltung aller Vorgaben gemäß der **aktuell gültigen** Begrünungssatzung (~~Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 25.02.1995~~) im unbeplanten Innenbereich (bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB) sowie analoge Übertragung der Vorgaben bei Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB im bisherigen Außenbereich und Sicherung ihrer Umsetzung

2.2.1 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Schaffung eines Anteils von insgesamt ~~20%~~ **30 %** mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen - Konkretisierung siehe Anlage 2 Mietpreis- und Belegungsbindungen.

2.2.3 Kostenbeteiligung an technischer Infrastruktur

Die Zustimmung der Gemeinde ~~kann~~ **wird** wenn notwendig unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Antragstellende einen städtebaulichen Vertrag zur Schaffung der für sein Vorhaben notwendigen technischen Infrastruktur auf der Grundlage einer durch die Stadtverwaltung vorgenommenen Angemessenheitsprüfung wirksam geschlossen hat.

2.2.4 Baubeginn drei Jahre nach Genehmigungserteilung

Die Zustimmung der Gemeinde wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernimmt, **umgehend, innerhalb von drei Jahren** nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung ~~maßgeblich~~ **(Rohbautätigkeiten) begonnen zu haben zu beginnen**. Kommt der Antragstellende dieser Verpflichtung aus dem städtebaulichen Vertrag nicht nach, wird die Zustimmung der Gemeinde zu einer beantragten Verlängerung der Baugenehmigung verweigert. **Durch eine sachliche Begründung kann die Frist auf maximal 1,5 Jahre verlängert werden.**

Diese Regelung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragstellenden dienen und Bodenspekulation unterbinden.

3 Eigenständige Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltung

- c) in Gebieten liegt, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans so wie 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 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 **und**

- d) **nicht im Außenbereich liegt.**

Begründungen:

Begründung 6 neu

Europaweit wurde die Innenentwicklung und die Reduzierung neu versiegelter Fläche als übergeordnete Ziele Stadtentwicklung definiert (z.B. Charta von Leipzig). Um die Rechnung zu tragen, werden Außenbereiche für die den Verzicht auf Regelungen des BauGB grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind Außenbereiche an vorhandenen Erschließungen die bereits eine technische und verkehrstechnische Ausstattung aufweisen. Hierdurch können Kosten gespart und somit auch die Umlage auf den Endkunden verhindert werden. Zusätzlich werden einseitige Erschließungen effizienter.

Begründung zu 2.2.1

Eine geringere Ansatzhöhe erscheint nicht ausreichend. Um die künftig wegfallenden geförderten Wohnungen zumindest teilweise zu kompensieren, ist ein höherer Umfang erforderlich. Denkbar sind auch Modelle der Querfinanzierung über höherpreisige Wohnungen. Dabei sollte jedoch sichergestellt werden, dass weiterhin ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum besteht, insbesondere für Haushalte im mittleren Einkommensbereich.

Begründung zu 2.2.4

Wenn im allgemeinen Sprachgebrauch von einem „Bauturbo“ die Rede ist, sollte sich dies auch in der praktischen Umsetzung widerspiegeln. Eine Zustimmung, die über mehrere Jahre hinweg nicht genutzt wird, trägt nicht zur angestrebten Beschleunigung bei. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, Vorhabenträger zu einem zeitnahen Baubeginn zu verpflichten, beispielsweise mit einer Frist von spätestens 1,5 Jahren nach Zustimmung.

Für begründete Ausnahmefälle können Fristverlängerung vorgesehen werden, wie Finanzierungsbeschaffung durch Planungssicherheit, unvorhergesehene Preissteigerung durch globale Ereignisse, Verfügbarkeit von Gewerken, usw., es sollte aber von liquiden und solventen Vorhabenträgern ausgegangen werden bzw. eine entsprechende Vorbereitung der Vorhabenträger zur umgehenden Aktivierung aller Mittel und Gewerke unterstellt werden.

Begründung zu 3d

Außenbereiche im Innenbereich können eine geeignete Nachverdichtung darstellen. Hier sollte allerdings vorab durch die Verwaltung geprüft werden, ob die Flächen eine wichtige Funktion für die Siedlungsstrukturen (z.B. wichtige Fläche für Abkühlung, Frischluft oder Versickerung) haben, die nicht leichtfertig versiegelt werden sollten. Deswegen wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für die Freigabe von Außenbereichen im Innenbereich gesondert erteilt.

Anlagenverzeichnis

27.02.2026, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift