

Dez. 6 Stadtentwicklung, Kultur und Welterbe

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0454/26

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“)

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

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 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 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.**

Die Stadtverwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

2.1 Städtebauliche Vereinbarkeit, Städtebau und Umweltschutz

Punkt 6

Eine Empfehlung der Verwaltung zur Änderung der möglichen moderaten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird nicht gegeben. Der Stadtrat ist frei in seiner Entscheidung zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in einem bestimmten Umfang mit Hilfe des neu eingeführten § 246e BauGB.

Punkt 8

Der Änderung des Punkt 8 kann wie vorgeschlagen von Seiten der Verwaltung zugestimmt werden.

2.2.1 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Der Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums orientiert sich bislang an der vom Stadtrat beschlossenen Richtlinie des Erfurter Wohnbaulandmodells. Die dort festgelegte Quote basiert auf umfassenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen und stellt einen Ausgleich zwischen wohnungspolitischen Zielsetzungen und der Realisierbarkeit von Vorhaben unter den jeweiligen Marktbedingungen dar.

Dem Stadtrat steht es im Rahmen des Bauturbo-Beschlusses selbstverständlich frei, hiervon abweichende Quoten festzulegen. Eine solche Entscheidung liegt im politischen Ermessen des Gremiums und ist im Rahmen der Abwägung zulässig.

Aus fachlicher Sicht ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Gesetz zum Bauturbo vorrangig darauf abzielt, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und tatsächlich zusätzlichen Wohnraum in nennenswertem Umfang zu schaffen. In angespannten Wohnungsmärkten liegt das zentrale Problem im strukturellen Angebotsdefizit. Eine nachhaltige Entlastung setzt daher in erster Linie eine quantitative Ausweitung des Wohnungsbestandes voraus. Sozialquoten können hierzu einen wichtigen Beitrag leisten, dürfen jedoch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Vorhaben nicht gefährden.

Eine Orientierung an der bestehenden Richtlinie des Erfurter Wohnbaulandmodells gewährleistet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialpolitischen Zielsetzungen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit und unterstützt zugleich das zentrale Anliegen des Bauturbo-Beschlusses, zügig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dauerhaft zu sichern. **Die Verwaltung empfiehlt daher dieser Änderung nicht zuzustimmen.**

2.2.3 Kostenbeteiligung an technischer Infrastruktur

Das Ersetzen des Worts „kann“ durch „wird“ ist **nicht erforderlich**, da die Notwendigkeit und Angemessenheit im Einzelfall ohnehin von der Verwaltung geprüft wird.

2.2.4 Baubeginn drei Jahre nach Genehmigungserteilung

Diesen im Änderungsantrag vorgeschlagenen städtebaulichen Vertrag mit dem Ziel, einen „umgehenden“ Baubeginn nach Erteilung der Baugenehmigung festzuschreiben, hält die Verwaltung prinzipiell für problematisch. Nach § 79 Abs. 1 ThürBO hat eine Baugenehmigung eine Gültigkeit von 3 Jahren.

Die Frist für die Geltungsdauer einer Baugenehmigung (BG), in welche die Zustimmung der Gemeinde einfließt, ist gesetzlich nach Landesrecht in der Thüringer Bauordnung vorgegeben und kann nicht durch kommunale Regelungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen geändert werden.

Bei einem fristgerecht eingehenden Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung nach § 79 Abs. 2 ThürBO muss dieser wiederum das Prüfprogramm der Ursprungsbaugenehmigung noch einmal durchlaufen. Hier wäre also auch eine erneute Prüfung nach Bauturbo erforderlich - gegebenenfalls auch mit einem anderen Ergebnis.

Die Zustimmung der Gemeinde kann und sollte bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarung verweigert werden. Die beantragte Verlängerung der BG wird dann nicht erteilt.

Eine Bauverpflichtung gibt es im Bauordnungsrecht Thüringens nicht.

Ein „umgehender Baubeginn“ ist zudem kein eindeutiger Rechtsbegriff, folglich also Einfallstor vermeidbarer Rechtsstreitigkeiten und praktisch kaum umsetzbar. Welcher Bauherr würde ein Bauunternehmen bereits binden, bevor die Baugenehmigung erteilt wurde? Und welches Bauunternehmen würde einen Bauvertrag mit einer Widerrufs Klausel unterschreiben, welche die Nichtigkeit dieses Bauvertrages bei ablehnendem Bescheid beinhaltet, gleichzeitig aber einen sofortigen Baubeginn bei Ausreichung einer Genehmigung enthielte?

Bei einem fristgerecht eingehenden Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung muss dieser wiederum das Prüfprogramm der Ursprungsbaugenehmigung noch einmal durchlaufen. Hier wäre also auch eine erneute Prüfung nach Bauturbo erforderlich, gegebenenfalls auch mit einem anderen Ergebnis. Eine Bauverpflichtung gibt es im Bauordnungsrecht Thüringens nicht.

Die Zustimmung der Gemeinde kann und sollte bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarung verweigert werden. Die beantragte Verlängerung der BG wird dann nicht erteilt.
Die Verwaltung lehnt die Änderung des Punktes aus o. g. Gründen ab.

3 Eigenständige Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltung (Punkt d) neu)
Eine Empfehlung der Verwaltung zur Einschränkung der Übertragung der Zustimmung nach § 36a BauGB auf die Verwaltung entsprechend Punkt d) wird durch die Verwaltung nicht gegeben. Der Stadtrat ist frei in seiner Entscheidung zur Übertragung der Zustimmung nach § 36a BauGB auf die Verwaltung.

Fazit:

Die Stadtverwaltung empfiehlt den vorgeschlagenen Änderungen bis auf Punkt 8 nicht zu folgen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

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

Anlagenverzeichnis

gez. Bredemeier

Unterschrift Beigeordneter

04.03.2026

Datum