

Titel der Drucksache:

Antrag der Fraktionen CDU, SPD & PIRATEN und Die Linke zur DS 0347/26 - Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB in der Landeshauptstadt Erfurt für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (...) („Baturbo“)

Drucksache	0675/26
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	<b>0347/26</b>
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	18.03.2026	öffentlich	Entscheidung

### Änderungs/Ergänzungsantrag

Die Drucksache 0347/26 wird wie folgt ergänzt (Änderungen fett, Streichungen durchgestrichen):

05

Die Stadtverwaltung prüft bis zum 3. Quartal 2026, welche rechtlich zulässigen Folgeregelungen nach Ablauf der Bindungsdauer getroffen werden können, um den sozialen Wohnungsbau langfristig zu sichern.

06

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung des Baturbo eine dezidierte 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 Baturbo sicherzustellen.

07

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Konzept vorzulegen, wie die KOWO mbH durch Eigenkapitalstärkung oder weitere Instrumente so unterstützt wird, dass dauerhaft preisgünstiger Wohnraum in kommunaler Hand geschaffen wird.

Änderung in den Anlagen:

Die Anlage 1 – Grundsätze des Zustimmungsverfahrens wird wie folgt geändert (Änderungen fett bzw. gestrichen:

## Städtebau und Umweltschutz

6) keine Anwendung in Gewerbe- und Industriegebieten  
**und auf gewerblichen Bauflächen**

7) **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 kann

7) nur maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder Bebauungs-plangebieten (§ 30 BauGB) möglich; Entfernung zum Siedlungsbestand max. 100 m (Abstand der neuen Außengrenze der Wohnbebauung zu bisheriger Grenze des Innenbereichs oder zum letzten planungsrechtlich zulässigem Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an der Grenze zum Außenbereich). **Dies gilt nicht bei Rückbauflächen der KoWo mbH und Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften oder bei Flächen für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Stadtrat bereits gefasst ist.**

### 2.2.4 Baubeginn 1,5 Jahre nach Genehmigungserteilung

Die Zustimmung der Gemeinde wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernimmt, **innerhalb von 1,5 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung maßgeblich (Rohbautätigkeiten) begonnen hat. Nach diesen 1,5 Jahren kann eine Verlängerung mithilfe begründender Unterlagen beantragt werden.**

### 3 Eigenständige Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltung

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des § 36a BauGB und der Grundsätze dieses Papiers die gemeindliche Zustimmung zu erteilen. Die ermessensgerechte Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB darf durch die Verwaltung eigenständig erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, es vor Einreichung des Antrages umfangreich **mit** in der Verwaltung **vorberaten** vorgestellt wurden und es

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 Rahmender Abwägung zu lösen sind.

### 4. 2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Zustimmungsverfahren erfordert die Erklärung, dass der Antragstellende sich bereit erklärt, dass das Vorhaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antrags-unterlagen vorgestellt und diskutiert wird, **z. B. im Gestaltungsrat oder in anderen Formaten**. Dazu ist auch die Zustimmung zu einer Veröffentlichung geeigneter Unterlagen nötig.

#### 4.3.1 Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)

Widerspricht ein Vorhaben den unter Punkt 3 aufgeführten Kriterien, wird nach Prüfung durch die Verwaltung aber eine Zustimmung dennoch empfohlen, so ist für die Zustimmung der Gemeinde

nach § 36a BauGB ein Beschluss des beschließenden Ausschusses SBUKV herbeizuführen, sofern nicht mehr als 20 WE entstehen und die durch das Vorhaben in allen seinen Teilen in Anspruch genommene Fläche nicht größer als 1,5 ha. Den Ortsteilräten ist bei Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen entsprechend § 45 ThürKO Gelegenheit zur Befassung zu geben. Ist der nötige Beschluss der Zustimmung durch den beschließenden Ausschuss zeitlich nicht in der gesetzlich vorgesehenen Fristmöglich, **ist zwingend eine Sondersitzung anzuberaumen.**

#### **4.4 Information zur Entscheidung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)**

Der Fachausschuss SBUKV ist **regelmäßig in jeder Sitzung** über erteilte Zustimmungen und Verweigerungen der Zustimmung **in geeigneter Form** zu informieren. Gleiches gilt für die Ortsteilräte zu Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen.

#### **Die Anlage 2 Mietpreis und Belegungsbindung wird wie folgt geändert**

- c) Wenn mit dem Vorhaben neuer Wohnraum mit einer Wohnfläche ab einschließlich 510 qm und bis unter 3.500 qm (nach WBLM bis zu ca. 40 Wohnungen<sup>3</sup>) geschaffen wird, sind 20 % der Wohnfläche
  - a. für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFGum bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS<sup>4</sup>+80“) mit einer Einstiegsrente von maximal ~~15,00~~ **14,00** €/qm (nettokalt) vorzusehen.
- d) Wenn mit dem Bauvorhaben neuer Wohnraum mit einer Wohnfläche ab einschließlich 3.500 qm (WBLM) geschaffen wird<sup>5</sup>,
  - b. Weitere 15 % der Wohnfläche sind für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsrente von maximal ~~15,00~~ **14,00** €/qm (nettokalt) vorzusehen.

#### **Die Anlage 3 Änderungssatzung der Hauptsatzung wird wie folgt geändert Artikel 1 – Änderungen**

§ 10 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

~~8) – Satz 4 y) erhält folgende Fassung:~~

~~die Verwendung von Stellplatzablösebeträgen bis 250.000 Euro~~

#### **Anlagenverzeichnis**

17.03.2026, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion CDU

17.03.2026, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion SPD & PIRATEN

17.03.2026, gez. i. A. [REDACTED]

Datum, Unterschrift Fraktion Die Linke

