

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0675/26

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“)

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 Beschlussvorlage wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen fett hervorgehoben, 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 **umfänglich 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 Antragsunterlagen 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 Wohnungen³) geschaffen wird, sind 20 % der Wohnfläche
 - a. für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 10 Abs. 2 und 3 ThürWoFGum bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS⁴+80“) mit einer Einstiegsmiere 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 wird⁵,
 - 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 Einstiegsmiere 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**

Die Stadtverwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

zu 05:

Ein spezifisches Förderprogramm für Folgeregelungen nach Ablauf bestehender Bindungen (Anschlussbindungen) gibt es in Thüringen derzeit nicht in systematischer Form. Die Förderung konzentriert sich vor allem auf den Neubau oder Modernisierung mit neuen Bindungsfristen, nicht auf die Verlängerung bereits ausgelaufener Bindungen.

Die letzte Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen (Programmjahre 2023-2025) unterstützt hauptsächlich den Neubau bzw. die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Die Förderung erfolgt als Darlehen mit Zuschüssen und begründet neue Mietpreis- und Belegungsbindungen von mindestens 20 Jahren (teilweise 25 Jahren). Eine Förderung speziell zur Verlängerung oder erneuten Begründung von Bindung bei bereits auslaufenden Sozialwohnungen war in dieser Richtlinie nicht vorgesehen.

Ein neues Förderprogramm zum Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen befindet sich derzeit in der Aufstellung. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch keine Aussage dazu getroffen werden, ob künftig Fördertatbestände für rechtlich zulässige Folgeregelungen nach Ablauf bestehender Bindungen vorgesehen sein werden.

zu 06:

Mit dem Bau-Turbo soll der Wohnungsbau, neben der auch weiterhin erforderlichen Bauleitplanung, einen zusätzlichen spürbaren Impuls erhalten. Schon jetzt sind innerhalb der Verwaltung daher Personalressourcen mit der Bearbeitung von Bau-Turbo-Fällen gebunden. Mit der Wohnungsbaukoordinatorin gibt es z. B. bereits eine Anlaufstelle für Vorhabenträger, die beratend und koordinierend tätig ist. Insoweit wird die im Antrag formulierte Aufgabe also bereits teilweise erledigt.

Da in diesem Zusammenhang allerdings bisher nur Ressourcen umverteilt wurden, fehlen sie teilweise an anderer Stelle. Es ist darüber hinaus bereits jetzt erkennbar, dass der Koordinationsaufwand aufgrund der Vielzahl von Anfragen der Wohnungsbauträger weiter steigen wird. Im Rahmen der bereits begonnen verwaltungsweiten Aufgabenkritik sind durch Organisationsuntersuchungen und Stellenbemessungen auch die konkret durch diese neue zusätzliche Aufgabe ausgelösten Bedarfe zu ermitteln und einer ganzheitlichen Kosten-Nutzen-Abwägung zu unterziehen, um eine fundierte Entscheidung zum effektiven Personaleinsatz und über etwaige Stellenneuschaffungen treffen zu können. **Abschließend wird auf die Personalhoheit des Oberbürgermeisters hingewiesen. Neue Stellen kann der Stadtrat nur im Rahmen der Beschlussfassung des Stellenplans im Rahmen der Haushaltssatzung fassen. Neue Stellen sind derzeit im Haushalt nicht dargestellt und finanziert.**

Aus Sicht der Verwaltung sollte keine Beschlussfassung des Punktes erfolgen.

Stellungnahme zu Anlage 1:

Zu Punkt 6) (eigentlich Punkt 4) Städtebau und Umweltschutz)

Die Unterscheidung von Gewerbe- und Industriegebieten und **gewerblichen Bauflächen** ergibt sich aus Unterscheidung zwischen den Festsetzungen in einem Bebauungsplan (-gebiete) und den Darstellungen im Flächennutzungsplan (-flächen) gem. § 1 Abs. 1 + 2 BauNVO. Dabei sind die im Flächennutzungsplan für eine perspektivische gewerbliche Nutzung ebenso wichtig wie bestehende Gewerbegebiete. Dies ist vor dem Hintergrund knapper gewerblicher Flächenressourcen bei gleichzeitig sehr hohem Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen (auch aufgrund fehlender Flächen hat Erfurt deutlich weniger Gewerbesteuer-Einnahmen als Vergleichsstädte) und möglicher Nutzungskonflikte bzw. zu befürchtender Einschränkungen für künftige gewerbliche Entwicklungen nicht sinnvoll. Darüber hinaus gerade auf an Hauptstraßen gelegenen Gewerbeflächen auch aufgrund erheblicher Schallemissionen Wohnungsbauvorhaben nicht sinnvoll.

Der Bauturbo für den Wohnungsbau darf nicht zu einer Beeinträchtigung des Wirtschaftsstandortes führen.

Die Verwaltung lehnt die Änderung des Punktes aus o. g. Gründen ab.

Zu Punkt 7)

Das Einfügen der Formulierung „*Dies gilt nicht bei Rückbauflächen der am Stadtumbau beteiligten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften*“ würde in der Konsequenz bedeuten, dass bei Rückbauflächen der am Stadtumbau beteiligten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften auch eine maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) nicht erfolgen darf und somit der Bauturbo dort nicht anzuwenden ist. Dies ist sicher nicht so gemeint.

Zudem geben wir zu bedenken, dass die Bevorzugung einzelner Grundstückeigentümer (KOWO / Wohnungsbaugenossenschaften) dem Gleichbehandlungsgrundsatz rechtlich widersprechen könnte. Deshalb schlagen wir eine neutrale Formulierung wie folgt vor:

„Die Einschränkungen bezüglich der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und den genannten Abständen gelten jedoch nicht bei Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen 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

Hinweis: Die Frist für die Geltungsdauer einer Baugenehmigung, 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.

Dies berücksichtigend schlagen wir zur Klarstellung folgende Formulierung vor:

„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 diese Bauverpflichtung verlängert werden, wenn dies vom Antragsteller nachvollziehbar begründet wird. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bleibt unberührt.“

3. Eigenständige Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltung

Durch die Streichung der umfänglichen **Vorberatung** und die Ersetzung durch eine umfängliche **Vorstellung** der Planung (bloße Abgabe von Planungsunterlagen) wird es der Verwaltung nicht möglich sein, Vorhaben auch nur ansatzweise zu durchdringen und eine fundierte Entscheidung treffen zu können. Das zeigen die bereits jetzt vorliegenden Erfahrungen. Im Zweifel müsste hier fristwährend abgelehnt werden, um eine Genehmigungsfiktion zu vermeiden. Um zu erreichen, dass die Unterlagen so ausreichend ausgearbeitet sind, dass das Vorhaben realisierbar ist, schlagen wir folgende Formulierung vor:

„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 hinreichend konkret mit in der Verwaltung abgestimmt wurde und es...“

Zu 3 c)

Den gesetzlichen Anforderungen an einen Aufstellungsbeschluss ist genüge getan, wenn ein Vorhaben räumlich (etwa durch einen Katasterauszug mit einem Geltungsbereich) hinreichend konkret lokalisiert und es in groben Zügen nach Art und Maß der Bebauung umrissen ist. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass es dadurch dem Stadtrat im Regelfall nicht möglich sein wird, durch einen Aufstellungsbeschluss seine Vorstellungen einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung ausreichend konkret zum Ausdruck zu bringen. Sie hält es daher für angebracht, den Stadtrat darauf hinzuweisen, dass in diesem Fall der Verwaltung ein sehr weiter Beurteilungsspielraum zugestanden wird.

Diese Entscheidung liegt jedoch im Ermessen des Stadtrates, sodass die Verwaltung sich einer Empfehlung enthält.

Anlage 2 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Nach einer ersten Einschätzung des von der Verwaltung beauftragten Gutachterbüros Quaestio können folgende Ergebnisse dem Stadtrat zu Kenntnis gegeben werden:

- Für ein ausgeglichenes Ergebnis (0 € Gewinn) benötigen wir im Innenstadtbereich (BRW 510 €/m²) einen Mietpreis von 14,50 €/m². In den Innenstadtnahen Gebieten (BRW 310 €/m²) wären es 13,80 €/m². Dabei ist jedoch zu beachten, dass das kein wirtschaftlich tragfähiges Investitionsmodell wäre und deshalb nicht wirklich als angemessen bezeichnet werden kann.
- Für ein Ergebnis in Höhe des Liegenschaftszinssatzes (2,9% Eigenkapitalrendite), was als Untergrenze einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit angesehen werden kann, benötigen wir im Innenstadtbereich einen Mietpreis von 15,60 €/m² bzw. 14,80 €/m² in den innenstadtnahen Gebieten.
- Für ein auskömmliches Ergebnis, das die Risiken der Entwicklung abdeckt (ca. 4,2% Eigenkapitalrendite), wo ich keine Bauchschmerzen mehr hätte, das als angemessen zu bezeichnen, benötigen wir im Innenstadtbereich einen Mietpreis von 16,30 €/m² bzw. 15,50 €/m² in den innenstadtnahen Gebieten.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen 15 €/m² bilden somit einen Wert zwischen Innenstadtbereich in den innenstadtnahen Gebieten der als Untergrenze einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit betrachtet werden kann und bleibt unterhalb dessen, was vom Gutachterbüro als angemessen für ein auskömmliches Ergebnis bezeichnet wird.

Das Gesetz zum Bau-Turbo zielt vorrangig darauf ab, den dringend benötigten Wohnungsneubau insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten zu beschleunigen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Anwendung des Instruments nicht mit zu umfangreichen zusätzlichen Bedingungen und Belastungen zu verknüpfen, um die intendierte Beschleunigungswirkung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu erhalten.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Änderungsantrag in diesem Punkt nicht zu folgen, wenn aber politisch ein Wert von 14 €/m² beschlossen wird, die festgelegten Mietpreise im Rahmen der ohnehin geplanten Evaluierung der Bauturbo-Regelungen zu überprüfen.

Stellungnahme zur Anlage 3 Änderungssatzung der Hauptsatzung

Der Streichung der Regelung in § 10 Abs. 2 y) hinsichtlich der Verwendung von Stellplatzablösebeträgen kann nicht gefolgt werden.

Die Aufnahme der Regelung in Anlage 3 der Drucksache 0347/26 erfolgte redaktionell. Bisher endet die Aufzählung mit Buchstabe y) und am Ende mit einem Punkt ("."). Nun soll ein weiterer Aufzählungspunkt, nämlich z), hinzugefügt werden. Daher endet der Aufzählungspunkt unter y) nun mit dem Verbindungswörtchen "und".

Die Streichung ergibt daher keinen Sinn und würde das Gesamtgefüge der Regelung von § 10 Abs. 2 der Hauptsatzung, welche mit den § 25 Abs. 3 der GeschO nur gemeinsam betrachtet werden kann, ad absurdum führen.

Insofern sollte die Hauptsatzungsänderung in Fassung der Drucksache 0347/26 beschlossen werden.

Fazit: Die Verwaltung schlägt auf Grundlage des vorliegenden Änderungsantrages die nachfolgenden Änderungen vor.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

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

05

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

07-06

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 in den nachfolgend aufgeführten Punkten wie folgt geändert (Änderungen fett bzw. gestrichen:

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 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.~~

Die Einschränkungen bezüglich der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und den genannten Abständen gelten jedoch nicht bei Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen 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, wenn dies vom Antragsteller nachvollziehbar begründet wird. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bleibt unberührt

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 ~~umfänglich~~ hinreichend konkret mit in der Verwaltung abgestimmt ~~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 Antragsunterlagen vorgestellt und diskutiert wird, ~~z. B. im Gestaltungsrat oder in anderen Formaten~~. Dazu ist auch die Zustimmung zu einer Veröffentlichung geeigneter Unterlagen nötig.

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.

Anlagenverzeichnis

gez. Bredemeier

Unterschrift Beigeordneter

17.03.2026

Datum