

Ökolöwe | Bernhard-Göring-Straße 152 | 04277 Leipzig

Herr Thomas Dienberg
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

Nachhaltige
Stadtentwicklung
Tino Supplies
upa@oekoloewe.de

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: STN26000

Leipzig, den 9. Januar 2026

Stellungnahme „Bauturbo“

Sehr geehrter Herr Dienberg,

der Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V. bedankt sich für die Beteiligung und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V. lehnt die (für die Kommune freiwillige) Nutzung des „Bauturbos“ ab. Er verfehlt das Ziel, die Mietbelastung der Leipziger:innen stabil zu halten bzw. zu senken. Stattdessen werden Errungenschaften für demokratische Teilhabe sowie grüne Baustandards geschliffen.

Vorbemerkung

Die Bundesrepublik hat sich spätestens seit den 1980er Jahren immer weiter von einer sozialen Wohnraumpolitik entfernt. Sämtliche Bundesregierungen überlassen die Wohnfrage der Stadtbevölkerung seitdem zunehmend gewinnorientierten Akteur:innen und entziehen Staat, Kommunen und Stadtgesellschaft kontinuierlich ihre Gestaltungsmöglichkeiten. Die Folgen sind zunehmende Bodenspekulationen und der allseits zu beobachtende Automatismus von Mietsteigerungen, der gesetzlich fest verankert ist.

Der sogenannte „Bauturbo“ täuscht sprachlich eine Lösung des Problems vor, die er nicht einhalten kann – im Gegenteil. Statt einfach nur „Bauen, bauen, bauen“ zu rufen, sollte die Bundesregierung stattdessen zu einer sozialen Wohnraumpolitik zurückkehren.

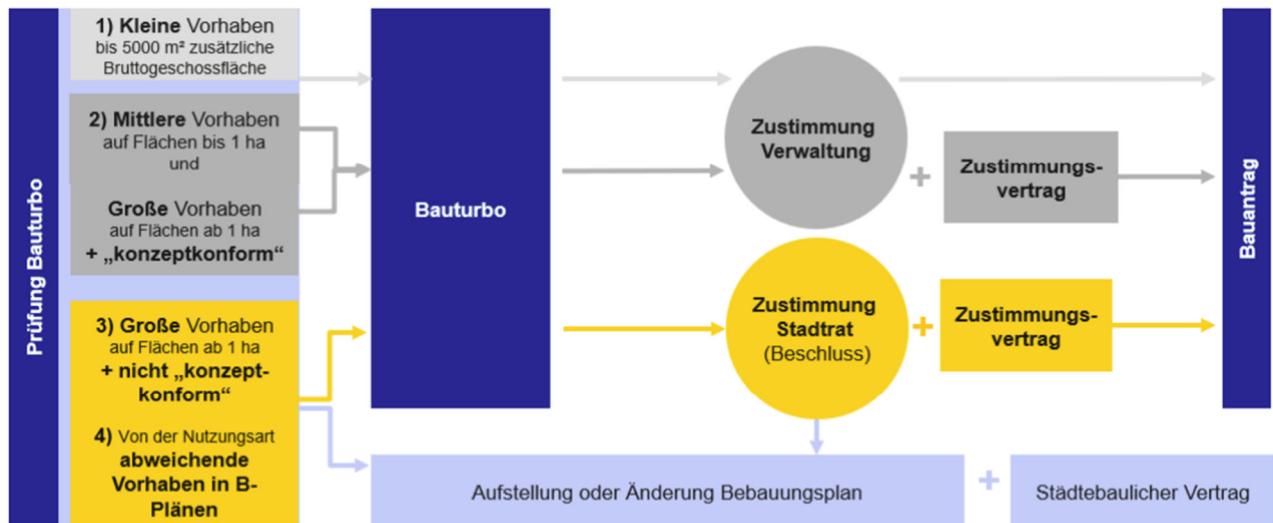
Vorlage Bauturbo

Wir empfehlen der Stadt Leipzig der **Nutzung des „Bauturbos“ grundsätzlich nicht zuzustimmen und die Hauptsatzung nicht zu ändern**. Eine Ausnahme könnte die Aufstockung im Bestand in §34-Gebieten sein. Doch selbst dann ist sicherzustellen, dass die **Umweltstandards z.B. aus der Begrünungssatzung uneingeschränkt, verbindlich umzusetzen** sind.

Wir haben in Leipzig jetzt schon das Problem, dass zu wenige Gebiete einer geordneten, nachhaltigen Stadtentwicklung über Bebauungspläne folgen. Der Gesetzgeber hatte vorgesehen, dass §34-Gebiete nur die Ausnahme darstellen sollen.

B-Pläne sollen der Regelfall sein. In Leipzig ist die Gebietskulisse, die über §34 bedient wird aus Sicht des Ökolöwe e.V. deutlich zu groß. Wir brauchen in Leipzig demnach mehr B-Pläne und nicht weniger, um die **notwendige Nachverdichtung stadt- und umweltverträglich zu gestalten. Die Vorlage zeigt in entgegengesetzte Richtung.**

Vorgesehen ist nachfolgende Unterscheidung:



- „konzeptkonform“: Entspricht FNP Wohn- oder Gemischte Baufläche und beschlossenen städtebaulichen Konzepten, wie z.B. den Stadtentwicklungskonzepten...

Die Verwaltung will dem Stadtrat und der Stadtgesellschaft bei der Zustimmung zu Vorhaben nach „Bauturbo“ die Entscheidungs- und Mitbestimmungsgewalt entziehen. Dies lehnen wir, wie erwähnt, grundsätzlich ab, gehen nachfolgend jedoch noch auf die angedachten Kriterien ein.

Die Verwaltung will den Stadtrat nur noch einbeziehen bei:

- a) **der Zustimmung zu Wohnbauvorhaben auf einer unbeplanten Fläche größer einem Hektar, die im Widerspruch zu vom Stadtrat beschlossenen Konzepten bestehen.**

Aus Sicht des Ökolöwe e.V. ist die **Zustimmung des Stadtrats zumindest für alle „Mittleren Vorhaben“ (Kategorie 2)** einzuholen. Die Wahl der 1 ha Grenze ist deutlich zu hoch. Bereits bei der Grenze von 5000 m² BGF besteht die Gefahr von „Bausünden“, die über Jahrzehnte das Stadtbild prägen werden und bestehende Konzepte konterkarieren. Der Argumentation, dass eine Abweichung bis 1ha nur eine geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan (FNP) sei und man deswegen „analog zugrunde legen könne, dass Beschlüsse des Stadtrats bei dieser Größenordnung nicht in ihren Grundsätzen berührt seien,“ kann nicht gefolgt werden. **Alle Abweichungen vom FNP sowie von beschlossenen Umwelt- sowie Stadtentwicklungskonzepten sind in der Vorlage in die Entscheidungshoheit des Stadtrats zu legen.**

Darüber hinaus ist **unklar, was die Verwaltung als „konzeptkonform“ interpretiert**. Es ist in der Vergangenheit deutlich geworden, dass es mitunter große Unterschiede zwischen Stadtverwaltung auf der einen Seite und Stadtrat sowie Stadtgesellschaft auf der anderen Seite in der Einschätzung dessen gibt, was als „konzeptkonform“ zu werten sei. Die Verwaltung kann dazu jeweils für die aufgelaufenen Fälle gern eine Einschätzung vorlegen, die aus Sicht des Ökolöwe e.V. jedoch **zwingend durch den Stadtrat abschließend zu entscheiden** ist.

Darüber hinaus kann nicht allein auf „städtebauliche Konzepte“ abgestellt werden. **Umwelt- und Klimaschutzkonzepte sind ebenfalls einzubeziehen** (Biotopverbundplanung, Stadtklimaanalyse, etc.).

b) der Zustimmung zu Befreiungen zu Gunsten von Wohnen von der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne bei Vorhaben ab 5000 m² Bruttogeschoßfläche.

Der Stadtrat ist aus Sicht des Ökolöwe e.V. grundsätzlich bei allen „Bauturbo-Anträgen“ einzubeziehen, die sich auf Bebauungspläne beziehen, die der Stadtrat beschlossen hat. Es ist denkbar, dass andernfalls Bauturbo-Anträge in mehrere Projekte unterhalb von 5000 m² BGF gestückelt werden.

weitere Punkte zur Vorlage „Bauturbo“

- Grundsätzlich ist denkbar, dass man versucht sein könnte, begonnene B-Pläne abzukürzen, ohne Stadtrat und Stadtgesellschaft adäquat einzubinden (z.B. Jahrtausendfeld). Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Vorlage deutlich verbindlicher zu formulieren.
- In §36a BauGB heißt es: „Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.“ Aus Sicht des Ökolöwe e.V. ist in der Beschlussvorlage zu verankern, dass die **Gelegenheit zur Stellungnahme grundsätzlich einzuräumen** ist.
- In §246e BauGB heißt es: „Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen **nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen**, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.“ Aus Sicht des Ökolöwe e.V. ist in der Vorlage festzuschreiben, dass die Verwaltung gegenüber dem Stadtrat für alle Bauturbo-Anträge (auch unter 5000 m² BGF) transparent darzulegen hat, was ihre überschlägige Prüfung zu den Umweltauswirkungen ergeben hat, bevor die Stellungnahmefrist für eine Zustimmung zu einem Bauturbo-Antrag beginnt.
- Auch für „Bauturbo-Anträge“ unter 5000 m² ist zumindest ein **Zustimmungsvertrag** abzuschließen.
- Eine Zustimmung zum Bauturbo in Außenbereichen ist mit der Vorlage grundsätzlich auszuschließen, ebenso in Landschaftsschutzgebieten.
- Das Jahresarbeitsprogramm der städtebaulichen Abteilung ist so anzupassen, dass ausreichend Kapazitäten für die Prüfung von Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB verbleiben. Grundsätzlich sind die personellen Ressourcen in den Planungsabteilungen aufzustocken.
- Im Falle des Beschlusses der Vorlage ist der Ausbau der juristischen Unterstützung in der Stadtplanung erforderlich. Es wird zusätzliche Unterstützung der Bauaufsicht in Bezug auf Maßnahmen u.a. zu Städtebau, Klima, Landschaft, Verkehr und zum Abschluss städtebaulicher Verträge erforderlich. Alle antragsrelevanten Belange sind im Vorfeld der Antragstellung zu klären (To-do-Listen / Checklisten für die Antragstellenden)

Bitte nehmen Sie unsere Hinweise in die weitere Planung auf und beteiligen Sie uns an den nächsten Schritten

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen



Tino Supplies
Geschäftsführung
Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V.