

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1683/13

Titel

Festlegung aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates zum TOP 10.39, Drucksache 1495/13 - Reiterhof Stotternheim; hier: Prüfung und Bewertung des eingereichten Konzeptes

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

### Vorbemerkung:

Die Reithalle liegt innerhalb der Ortslage von Stotternheim in einem Bereich, der planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet zu betrachten ist. Die ehemals historische Nutzung im Sinne eines Dorfgebietes ist aufgegeben. Die Prägung der unmittelbaren Umgebung hat sich nachhaltig verändert und wird durch stark überwiegende Wohnnutzungen geprägt. Die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB für den Reiterhof ist deshalb ausgeschlossen.

Folglich müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Reiterhofes über einen Bebauungsplan geschaffen werden, was wie bereits mehrfach dargestellt grundsätzlich möglich ist. In diesem Bebauungsplan ist dann ein Sondergebiet "Wohnen mit Pferdehaltung" festzusetzen.

In diesem Planverfahren sind jedoch neben den Interessen des Reit- und Therapiehofes auch die vertrauensgeschützten Interessen der Eigentümer derjenigen Wohngrundstücke angemessen zu berücksichtigen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden müssen. Die hierbei ohne Zweifel zu erwartenden planerischen Konflikte müssen innerhalb des Planverfahrens bewältigt werden.

Dies setzt jedoch voraus, dass **mit hinreichender Sicherheit von einem tatsächlichen Fortbestand des Reiterhofes am Standort ausgegangen werden können** muss. Hierzu sind **mindestens ein schlüssiges Umsetzungs- und Betriebskonzept** sowie eine **gesicherte Finanzierung für eine den Vorschriften entsprechende bauliche Ertüchtigung der vorhandenen Anlagen** erforderlich. Im Rahmen dieses Konzeptes sind die erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Kosten zur Ertüchtigung des Reiterhofes an diesem Standort prüfbar nachzuweisen.

Nur unter den genannten Voraussetzungen ist der Eingriff in das private Eigentum mit einem derartigen Bebauungsplan gerechtfertigt. Andernfalls wäre das **gesetzlich zwingend nachzuweisende Planerfordernis** nicht gegeben, der **Bebauungsplan wäre folglich rechtsfehlerhaft**.

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass jedes Bebauungsplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss aus rechtssystematischen Gründen als ergebnisoffen anzusehen ist, da sich aus eingehenden Stellungnahmen von Behörden oder der Öffentlichkeit neue Sachverhalte ergeben können. Nach dem Stand der Erkenntnisse erscheint die Durchführung des Planverfahrens nicht unproblematisch und konfliktfrei, aber denkbar.

Sollte der Reiterhof planungsrechtlich gesichert werden, ist ein Geruchsgutachten für alle geplanten Pferde unter Berücksichtigung der Haltungsbedingungen und der Vorbelastung durch den Vorhabensträger zu erstellen. Dabei ist nachzuweisen, dass die gebietspezifischen Geruchswerte gemäß Geruchsimmissionrichtlinie 2008 eingehalten werden. Für ein Dorfgebiet sind dies 15% der Jahresstunden und für eine Wohn- bzw. Mischgebiet 10 % der Jahresstunden.

Der Reiterhof Stotternheim ist im aktuellen Sportstätten-Leitplan DS 00896/08 als Sondersportanlage im Planungsbereich 10: Nord-B auf Seite 45 unter der Nummer E-521 dargestellt. In der Tabelle 7.2: Übersicht weiterer erforderlicher Maßnahmen-Kategorie B sind 16 vorgesehene Maßnahmen in Verantwortung des ESB mit einem Finanzbedarf von ca. 5,6 Mio. EUR (Grobkostenschätzung aus dem Jahr 2008) aufgeführt. Dem Reiterhof wurde seinerzeit weder seitens der Verwaltung, noch vom Stadtrat oder vom Ortschaftsrat Stotternheim eine solche Bedeutung beigemessen, die eine Aufnahme in diese Vorhabensliste gerechtfertigt hätte.

Der Konzeptentwurf der Stadt wurde mit der DS 2067/12, Anlage 4 - Studie Reithalle Stotternheim vom Planungsbüro PAB erstellt und dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben. Das Konzept geht von einem Status Quo (unbeschadet der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit), d.h. von 10 - 15 (max.16) Pferden am jetzigen Standort in Stotternheim aus. Die in der Untersuchung benannten Kosten für eine Ertüchtigung betragen für den Erhalt und die Sanierung des Bestandes ca. 850.000 EUR (brutto) und für den Abbruch und die Neuordnung des Bestandes ca. 830.000 EUR (brutto).

Eine eigene zeitgleich durchgeführte Recherche des ESB auf einer internetbasierenden Plattform (Anlage 1) vom 18.10.12 kommt zu einem ähnlichen Ergebnis unter Vernachlässigung der standortspezifischen Probleme, d.h. es ist mindestens mit Nettobaukosten in Höhe von 500 - 720 TEUR zu rechnen.

Um das vorliegende Konzept vom "Förderverein des Erfurter Reitsportes e.V." **in Kooperation** mit dem "Reit- und Therapiehof Kinderleicht e.V." prüfen zu können, mussten von dort noch einige grundlegende Fragen (Anzahl der Pferde Verein/Pension, Umsetzungen der Baukosten, Finanzierung) beantwortet werden.

Hierzu wurde sowohl mit der Vorsitzenden vom "Förderverein des Erfurter Reitsportes e.V." als auch mit dem im Konzept benannten Architekten Hans Winkler Kontakt aufgenommen.

### **Im Ergebnis lässt sich folgendes feststellen:**

1.

Das vorliegende Konzept beschreibt die kurzfristige Lösungsmöglichkeit eines bauordnungsrechtlichen (Teil)Problems "Sperrung des Reitstalls wegen statischer Probleme" und blendet die planungsrechtliche Seite, d.h. die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit am derzeitigen Standort völlig aus (vgl. hierzu Schreiben des Architekten Hans Winkler Anlage 2).

2.

Das Hauptaugenmerk des Vereins liegt nach eigener Aussage, vorrangig auf der Kinder- und Jugendförderung sowie der Therapie von behinderten Kindern und Erwachsenen und eher nachrangig im sportlichen Bereich.

Der Reiterhof in Stotternheim ist dem Jugendamt als Träger der Jugendhilfe bzw. als Erbringer von Jugendhilfeleistungen nicht bekannt.

Im Rahmen der Gewährung von Leistungen zur Hilfe zur Erziehung im Rahmen des SGB VIII - Kinder- und Jugendhilfe - besteht u. U. im Einzelfall die Notwendigkeit therapeutische Leistungen einzusetzen. Für therapeutisches Reiten hat das Jugendamt einen Partner, mit dem eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen worden ist und der die fachlichen Voraussetzungen (ausgebildeter Therapeut) mitbringt.

Dabei handelt es sich nicht um den Reiterhof in Stotternheim.

Auch im Bereich der offenen Kinder- und Jugendarbeit ist der Reiterhof nicht für die Stadt Erfurt tätig. In dem beschlossenen Kinder- und Jugendförderplan der Landeshauptstadt Erfurt von 2012 bis 2014 ist der Reiterhof Stotternheim nicht erwähnt.

3.

Die Sanierung des Nebengebäudes (fälschlicherweise oftmals als Vereinsgebäude bezeichnet) mit Umkleide- und Vereinsräumen ist nicht Gegenstand der finanziellen Betrachtung und wird kurzfristig seitens des Vereins als nicht notwendig erachtet.

4.

Für Paddock 1 (Freifläche/Auslauf) liegt kein langjähriger Mietvertrag vor. Dieser wird seitens des Vereins als nicht notwendig erachtet.

5.

Der zukünftige Betrieb geht nach Angaben des Fördervereins von 6 Pensionspferden (privat, wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb) und 8 Vereinspferden (gemeinnütziger Bereich, Nachweis fehlt bis heute) aus. Damit ist eine wirtschaftliche Betreuung schwer, - eine Refinanzierung der notwendigen Investitionen nicht realisierbar.

6.

Soweit das von dieser Stelle abschließend beurteilt werden kann, sind laufende Ausgabepositionen in der Höhe des Ansatzes (z.B. Tierarztkosten, Hufschmied) mindestens diskussionswürdig oder fehlen in der Aufstellung ganz (z.B. Stromkosten). Der zum Ansatz gebrachte "Überschuss / freie Mittel" (siehe S. 21) in Höhe von 9.623,88 EUR/Jahr speist sich fast ausschließlich aus "weichen" Einnahmen wie Spenden, öffentlichen Mitteln und sonstiges.

Gemessen am gegenwärtigen Zinsniveau und bei einer Laufzeit von 20 Jahren lässt sich damit keine Investition in der dargestellten Höhe (vgl. hierzu Schreiben des beteiligten Architekten Anlage 2) refinanzieren.

7.

Eine langfristige Standortsicherung allein auf den Grundstücken, über die die Stadt das Zugriffsrecht hat, scheint aufgrund der begrenzten räumlichen Situation und der vorliegenden wirtschaftlichen Parameter nicht möglich.

Sanierungs- und Neubauvorhaben von Sportvereinen mit geringerem Investitionsvolumen und größerer Mitgliedschaft (z.B. Marbach, Vieselbach) sind dabei in der Vergangenheit bereits an ihre Grenzen gestoßen.

8.

Sämtliche Angaben im Konzept konnten nur auf eine gewisse Plausibilität hin geprüft werden. Belastbare Nachweise zu den Einzelpositionen wurden nicht explizit angefordert. Zu weitergehenden Fragen z.B. des Tierschutzes, der

Behindertengerechtigkeit (siehe konzeptionellen Therapieansatz) kann in der gegenwärtigen Phase keine Aussage getroffen werden.

Zusammenfassend kann aus Sicht der Verwaltung nach einer umfänglichen Bewertung und Prüfung des vom Verein vorgelegten Konzeptes aus den o.g. Gründen dem Projekt nicht zugestimmt werden.

Anlagen

Anlage 1 - Kostenkalkulation

Anlage 2 - Schreiben vom 27.09.2013 des beteiligten Architekten

gez. K. Hoyer

Unterschrift Beigeordnete

18.10.2013

Datum