

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Mehrwertstadt
Herr Perdelwitz
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Drucksache 1499/23; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Potenziale der Nachverdichtung von Einfamilienhaussiedlungen; öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Perdelwitz,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Welche Potenziale sieht die Stadtverwaltung im Weiterbau des Bestandes von Einfamilienhaussiedlungen in Erfurt?

Eine Gewinnung von zusätzlichen Wohneinheiten innerhalb von bestehenden Einfamilienhaussiedlungen kann prinzipiell neben Neubauten auch durch Umbauten an den Gebäuden erfolgen. Hierfür sind – sofern existent – die Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes maßgebend. In den meisten Fällen stehen die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der Erfurter Einfamilienhausgebiete Umbaumaßnahmen wie einer Teilung der Wohnfläche, gewissen Erweiterungen oder Dachausbauten nicht entgegen. Unter Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl sind zudem auch Aufstockungen in einigen Bereichen durchaus denkbar. Entsprechende Bauanträge gehen regelmäßig bei der Stadtverwaltung ein und werden im Fall der Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben bewilligt.

In anderen Einfamilienhausgebieten ohne Bebauungsplan dürfen etwaige Planungen der Nachverdichtung nicht im Widerspruch zur vorhandenen Bebauung treten. Zusätzlich sind begrünungs-, erhaltungs- und denkmalschützende Vorschriften zu beachten. So gilt es, in durchgrünten Wohnsiedlungen wertvolle Baumbestände zu schützen. In historisch gewachsenen Ortslagen ist das städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren.

Für die flächendeckende Ermittlung des vorhandenen Potenzials zur Nachverdichtung in den Erfurter Einfamilienhausgebieten wäre ein umfangreicher und sehr zeitintensiver Prüfaufwand zu leisten. Hierbei ist jedoch auch zu beachten, dass selbst im Fall eine Eignung einzelner Grundstücke zur Nachverdichtung für die jeweiligen Eigentümer keine Baupflicht besteht bzw. nachträglich auferlegt werden kann. So stünde das aufwändig ermittelte Nachverdichtungspotenzial für den Erfurter

Seite 1 von 2

Sie erreichen uns:

E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 2, 3, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

Wohnungsmarkt dennoch nicht unmittelbar zu Verfügung, so lange der Eigentümer keine Entwicklungsabsichten hegt.

2. Welche juristischen Möglichkeiten hat die Stadt bzw. was müsste geändert werden um Aus- und Umbauten im Bestand von Einfamilienhaussiedlungen zu ermöglichen?

Aus- und Umbauten in bestehenden Einfamilienhausgebieten unterliegen dem zu Frage 1 erläuterten Planungs- bzw. Baurecht.

Sollten jedoch Änderungen des Planungsrechtes notwendig werden, so müssten diese entsprechend vom Satzungsgeber initiiert werden.

Hierzu ist vorab die Leistungsfähigkeit der vorhandenen technischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur zu prüfen und evtl. auch die Notwendigkeit einer neuen Bodenordnung im Bestand (meist mit wenig Aussicht auf Erfolg), da für die Errichtung von neuen Erschließungstrassen ins Privateigentum an Grund und Boden eingegriffen werden müsste. Dies kann dann in der Folge wie ebenfalls unter 1. erläutert, zwar zu einem erweiterten Baurecht, nicht jedoch zu einer Baupflicht für die Eigentümer der Bestandsgrundstücke führen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein