

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion SPD & PIRATEN

Herr Frenzel

Fischmarkt 1

99084 Erfurt

Drucksache 1753/26; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO; Wohnbauvorhaben im Ortsteil Marbach; öffentlich

Sehr geehrter Herr Frenzel,

Erfurt,

zuerst bitte ich die verspätete Beantwortung zu entschuldigen. Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Wie bewertet die Stadtverwaltung grundsätzlich die Möglichkeit einer weiteren Wohnbauentwicklung im genannten Außenbereich von Marbach?

Die Flurstücke 151 und 152 sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Flächen für den Gartenbau dargestellt. Die Flurstücke 175/3 und 177/3 sind als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die Kennzeichnung als Fläche für den Gartenbau erfolgte, um die hochwertigen Böden im Umland Erfurts für den Gartenbau und die Samenvermehrung zu erhalten. Dem Gartenbau und der damit verbundenen landwirtschaftlichen Nutzung kommt in Erfurt eine wichtige Bedeutung für die Stadt zu. Vor diesem Hintergrund wird eine Entwicklung der Flächen als schwierig eingeschätzt.

Laut Wohnbedarfsprognose ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Mehrbedarf an Einfamilienhäusern von 2.500 sowie 4.000 Wohneinheiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Dieser Bedarf muss innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden, um eine weitere Suburbanisierung zu vermeiden. Die damit einhergehenden zusätzlichen Flächenverbräuche wären in dem Zusammenhang stadtgesellschaftlich und –politisch zu diskutieren und abzuwägen.

Vor dem Hintergrund der Lage der Flächen innerhalb der Klimaschutzzone 1 sowie dem Feldhamsterschwerpunktgebiet Nr. 24 ist eine bauliche Nutzung, wie vorgesehen, in diesem Gebiet ausgeschlossen.

Seite 1 von 2

2. Unter welchen städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen wäre eine solche Entwicklung aus Sicht der Stadtverwaltung möglich?

Soll eine Fläche im Außenbereich zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden, muss in der Regel neues Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden, insbesondere durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). Der B-Plan legt verbindlich fest, ob und in welcher Form auf einer Fläche gebaut werden darf. Zusätzlich muss die erforderliche Erschließung gesichert sein.

Eine Entwicklung im Außenbereich ist deshalb deutlich komplexer: Allein ein bestehender Wohnungsbedarf oder die grundsätzliche Eignung einer Fläche reichen nicht aus. Es müssen unter anderem der Bedarf, mögliche Alternativen der Innenentwicklung sowie Fragen der Infrastruktur, des Verkehrs, des Umwelt- und Naturschutzes, des Landschaftsbildes, des Wasserhaushalts und weitere öffentliche Belange geprüft und gegeneinander abgewogen werden. Genau hier kommt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eine besondere Bedeutung zu.

Eine Entwicklung wäre grundsätzlich nur dann denkbar, wenn sie städtebaulich erforderlich und geeignet ist, mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar bleibt und die erforderliche Bauleitplanung einschließlich der Schaffung von Baurecht möglich ist. Für die konkret betrachtete Fläche ist dabei zunächst zu berücksichtigen, dass sie im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Grünfläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Eine Entwicklung zu Wohnbauflächen würde daher eine entsprechende planerische Änderung voraussetzen und müsste mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung vereinbar sein.

Gleichzeitig müssten die betroffenen Natur-, Arten-, Klima-, Boden-, Wasser- und Freiraumbelange geprüft werden. Eine hilfreiche Grundlage für eine erste Prüfung dieser möglichen Konflikte bietet das Geoportal der Stadt Erfurt, in dem verschiedene städtebauliche, naturschutzfachliche und klimatische Belange räumlich dargestellt werden können. Die betrachteten Flächen liegen in der Klimaschutzzone 1. Ordnung sowie einem Feldhamsterschwerpunktgebiet.

Diese Belange wären bei einer möglichen Entwicklung entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere wäre zu prüfen, ob daraus rechtliche oder fachliche Ausschlussgründe entstehen oder ob bestehende Konflikte gegebenenfalls durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden könnten.

Aus aktueller Sicht kann der Verlust an Lebensraum für den Feldhamster nicht ausgeglichen werden. Eine Beeinträchtigung des Feldhamsterschwerpunktgebietes ist ausgeschlossen, ebenso die Bebauung der Klimaschutzzone 1.

Mit freundlichen Grüßen

A. Horn