06 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Satzungsbeschluss über die Anordnung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV675 "Wermutmühlenweg" - VS033

Drucksache	1756/25
	Entscheidungsvorlage
Stadtrat	
	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.08.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 97 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV675 „Wermutmühlenweg“ - VS033 beschlossen. Der beiliegende Satzungstext über die Veränderungssperre (Anlage 3) und der Lageplan im Maßstab 1:1000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

14.08.2025, gez. A. Horn
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling	Nein	[X]	Ja, siehe Anlage	**Demografisches Controlling**	Nein [X] Ja, siehe Anlage
Finanzielle Auswirkungen	[X] Nein	[ ] Ja	→	**Nutzen/Einsparung**	[ ] Nein [ ] Ja, siehe Sachverhalt
	↓			Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)	
Deckung im Haushalt	[ ] Nein	[ ] Ja		**Gesamtkosten**	**EUR**
	↓				

	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

[ ] **Deckung siehe Entscheidungsvorschlag**

Fristwahrung

[X] Ja [ ] Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – VS033 – Übersichtsskizze
Anlage 2 – VS033 – Geltungsbereich
Anlage 3 – VS033 – Satzungstext

Sachverhalt

Beschlusslage:

Flächennutzungsplan

- Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/18/2024.

Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2015 (DS 1328/15), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17/2015 vom 16.10.2015

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung Erfurt liegen zwei Anträge auf Bauvorbescheid für jeweils ein Bauvorhaben auf einem Grundstück im südöstlichen Bereich des Plangebietes vor. Die geplanten Vorhaben könnten unter Umständen dem Ziel der Neuordnung und Weiterentwicklung sowie der Sicherung einer Freiraumstruktur mit Durchwegung an der Schmalen Gera entgegenstehen. Die konkrete Ausgestaltung der beabsichtigten Freiraumstruktur wird im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes für den Vorentwurf des Bebauungsplanes näher untersucht. Die

© Stadt Erfurt

antragsgegenständigen Vorhaben wurden auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Diese Frist läuft am 16.11.2025 ab.

Die Veränderungssperre ist erforderlich, um die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Ziele zu sichern. Bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens könnten Vorhaben realisiert oder bauliche Nutzungen geändert werden, die den beabsichtigten Planungszielen widersprechen oder diese wesentlich erschweren würden. Insbesondere besteht die Gefahr, dass ohne die Veränderungssperre bauliche Entwicklungen eintreten, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen oder irreversible städtebauliche Fakten schaffen.

Die Veränderungssperre entfaltet ihre planungsrechtliche Wirkung insbesondere dahingehend, dass im betroffenen Bereich gemäß § 14 Abs. 1 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Damit dient die Veränderungssperre dem Zweck, den Planungswillen der Gemeinde zu sichern und das Bebauungsplanverfahren ungestört von planungswidrigen Entwicklungen fortzuführen. Sie ist somit ein notwendiges Instrument zur Sicherung der Planungshoheit und zur Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Strukturen
- Sicherung der Durchwegung an der Schmalen Gera mit einem Rad- und Fußweg
- mögliche behutsame Weiterentwicklung als Wohnstandort unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen
- Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera sowie Erlebbarkeit des Gewässerverlaufs

Herstellung eines Konzepts zur gesicherten Erschließung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist durch den Verlauf des Gewässers der Schmalen Gera geprägt, deren Uferbereiche zum Teil an- bzw. überbaut sind und somit in ihrer naturräumlichen Wahrnehmung eingeschränkt ist.
Insbesondere das städtebauliche Ziel der Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera sowie der Erlebbarkeit des Gewässerverlaufs ergibt sich aus dem Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen.
Die Flächen östlich des Wermutmühlenweges werden durch Kleingärten und Freiflächen geprägt. Auf den Grundstücken bestehen Schuppen, Gerätehäuser u. ä. Für die Grundstücke im südöstlichen Plangebiet ist die Erschließungssituation unklar und nicht geregelt.
Die Bereiche östlich der Schmalen Gera sind durch Frei- und Grünbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke an der Bogenstraße gekennzeichnet.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich im Osten das Mischgebiet des alten Ortsgebietes Ilversgehofen an der Bogenstraße an, der durch Wohnhöfe mit gewerblicher Nutzung geprägt ist. Hier befindet sich auch die Katholische Kirche und der Kindergarten in der Bogenstraße.
Im Süden befindet sich eine viergeschossige Altenwohnanlage, im Westen eine

© Stadt Erfurt

Reihenhausbebauung und im Norden ein Einzelhandelsbetrieb, ein großer Gewerbebetrieb sowie die Einzelhausbebauung des Plangebietes ILV574 "An der Martinikirche".

Insbesondere der Bereich zwischen Wermutmühlenweg und Schmaler Gera weist auf der einen Seite ein gewisses Entwicklungspotential auf, andererseits sind die Bestandsnutzungen zu berücksichtigen und die Erschließungssituation zu klären sowie die Freiraumplanung an der Schmalen Gera mit einer Durchwegung zu sichern. Diese Gemengelage unterschiedlicher Problematiken gilt es, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes konzeptionell zu untersuchen, so dass eine angemessene Weiterentwicklung und Neuordnung möglich ist.
Zu untersuchen sind hier einhergehend die Möglichkeiten der Erschließung der südöstlichen Grundstücke und wie eine Aufwertung der Grünstrukturen am Flussverlauf stattfinden kann sowie der Rad- und Fußweg, im Plangebiet des Bebauungsplanes ILV574 "An der Martinikirche", seine Fortsetzung in Richtung Süden finden kann.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung
Die Satzung über die Veränderungssperre wird gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

© Stadt Erfurt