

Titel der Drucksache:
Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg",
Teilbereich B-D - Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss

Drucksache

0846/26

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen
öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	23.07.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	31.08.2026	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	03.09.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 28.07.2023 für das Vorhaben Bebauungsplan SCH718 „Am Knotenberg“ Teilbereich B und D wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen nicht zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren für die Teilbereiche B und D wird auf Grundlage der im Sachverhalt dargestellten Gründe nicht eingeleitet.

23.07.2026, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2026	2027	2028	2029
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

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Gestaltungsplan vom 22.01.2020
 Anlage 2 Anschreiben der Fa. G&S Projektgesellschaft (nicht öffentlich)
 Anlage 3 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB
 (nicht öffentlich)

Sachverhalt

Beschlusslage

- Mit Beschluss zur Drucksache 2297/18 "Billigung der Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014)" wurde die städtebauliche Rahmenplanung für den Ortsteil Schmira (SCH014) am 13.03.2019 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung durch den Stadtrat gebilligt.
- Mit Beschluss zur Drucksache 1384/21 „Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" Teilgebiet A - Abwägungs- und Satzungsbeschluss“ wurde Teilbereich A des Bebauungsplans SCH718 „Am Knotenberg“ mit Änderungen beschlossen. Der Bebauungsplan Teilbereich A wurde am 30.10.2024 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 rechtsverbindlich.

Sachverhalt

Dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung liegt mit Datum vom 28.07.2023 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für Teilbereich B und D zur Weiterentwicklung des Wohngebiets „Am Knotenberg“ (Bebauungsplan SCH718 Teil A) im Ortsteil Schmira vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Knotenberg“ zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Im Antragsschreiben wird erläutert, dass nur die Teilbereiche B und D entwickelt werden sollen, wovon für den Teilbereich D nur die 1. Baureihe beantragt wird.

Insgesamt sollen mit diesem Planungsstand bis zu 32 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Die Antragsteller können nur für zwei von fünf für den Bebauungsplan notwendigen Privatgrundstücke die Verfügungsberechtigungen vorlegen. Bis heute haben die Antragsteller erforderliche Verfügungsberechtigungen für weitere notwendige Privatgrundstücke nicht nachweisen können. Ferner gibt es keine vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt Erfurt zur Entwicklung des Teilbereichs B auf dem betroffenen städtischen Flurstück. Die Voraussetzungen zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens liegen dementsprechend nicht vor. Darüber hinaus sprechen weitere, nachfolgend genannte Gründe gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Knotenberg“ Teilbereich B bis D.

Altlastenverdacht

Das Umwelt- und Naturschutzamt führt das städtische Flurstück 57, Flur 1, Gemarkung Schmira als Verdachtsfläche im Altlastenkataster (ehemalige Hausmülldeponie). Selbst bei geringen stofflichen Belastungen im Bereich des ehemaligen Deponiekörpers sind nach Einschätzung des Fachamtes umfangreiche Maßnahmen zur Baugrund- und Wohnbaulandertüchtigung erforderlich. Der damit verbundene finanzielle Aufwand ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar.

Entwässerung

Das Gelände im Plangebiet Teilbereich B-D fällt in südlicher bzw. südöstlicher Richtung Altdorf Schmira. Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes in den Eselsgraben ergeben sich, wie auch im Teilgebiet A, notwendige Maßnahmen zur Regenwasserableitung- und Zwischenspeicherung, um die Dorflage und die Erfurter Innenstadt im Bereich des Gothaer Platzes vor Überschwemmungen zu schützen.

Im Zuge der weiterführenden Planungen für den Teilbereich A hat sich herausgestellt, dass für eine ordnungsgemäße Entwässerung der Teilbereiche B–D die Errichtung eines zusätzlichen Regenrückhaltebeckens (RRB3) erforderlich ist. Dieses Becken war nicht Bestandteil der ursprünglichen Erschließungsplanung und ist im Gestaltungsplan (Anlage 1) vom 22.01.2020 folglich nicht dargestellt.

Die für das RRB3 vorgesehene Fläche befindet sich derzeit auf einem privaten Grundstück, für das bislang keine Verfügungsberechtigung nachgewiesen wurde. Die Entwässerung der Teilbereiche B–D hängt maßgeblich von der Herstellung des RRB3 ab. Ohne das zusätzliche Regenrückhaltebecken kann ein ausreichender Schutz vor Überschwemmungen des Altdorfes und der Erfurter Innenstadt im Bereich des Gothaer Platzes nicht gewährleistet werden.

Zudem ist der mit der Planung, Herstellung und Einbindung des RRB3 verbundene technische und finanzielle Aufwand im Rahmen des erforderlichen Regenwassermanagements erheblich. Vor diesem Hintergrund bestehen wesentliche Unsicherheiten hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Erschließung der Teilbereiche B–D.

Abwicklung der Erschließung im Bebauungsplanverfahren SCH718 „Am Knotenberg“, Teil A

Die Herstellung der Erschließungsanlagen hat sich gegenüber dem, im städtebaulichen Vertrag zur Erschließung des Baugebietes "Am Knotenberg" im Bebauungsplangebiet SCH 718, Teilgebiet A, Erfurt-Schmira, (Erschließungsvertrag), festgelegten Bauzeitenplan deutlich verzögert. Entsprechend des Bauzeitenplans war die Fertigstellung der Straßen und Nebenanlagen Endausbau (2. Ausbaustufe) nach Fertigstellung 80% der Wohnbebauung für die 17. KW im April 2023 vorgesehen. Abnahmen der Erschließungsanlagen erfolgten schlussendlich erst am 11.08.2025 für den Leistungstitel Kanalbau und am 07.11.2025 für die Leistungstitel Straßenbeleuchtung und Straßenbau.

Die abweichende Herstellung der Erschließungsanlagen führte für die Bauherren im Bebauungsplangebiet teilweise zu erheblichen Mehraufwänden im Baugenehmigungsverfahren. In mehreren Fällen waren umfangreiche Geländeanpassungen (u. a. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützwände) infolge nicht übereinstimmender Höhenangaben der Erschließungsstraßen erforderlich. Dies hatte wiederum Verzögerungen in den Bauantragsverfahren – insbesondere durch notwendige Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes mit städtebaulich und entwässerungstechnisch nicht zufriedenstellenden Lösungen – sowie teils zusätzliche Kosten für die Bauherren zur Folge.

Die Nichteinhaltung der vorgegebenen Höhen am Einleitbauwerk in den Eselsgraben führten zu einer notwendigen Nachprofilierung des Eselsgrabens. Auf Grund des geänderten Gefälles wird der Gewässerunterhaltungsverband zukünftig mit regelmäßigen Mehraufwendungen zu rechnen haben, um den Abfluss im Eselsgraben sicher zu stellen. Eine weitere Verschärfung der Situation ist zwingend zu vermeiden.

Im Ergebnis zeigte sich die Zusammenarbeit mit den Antragstellern als nicht verlässlich. Die wiederholten Abweichungen von vertraglichen Vereinbarungen sowie die unzureichende Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern lassen Zweifel an einer belastbaren und erfolgreichen Zusammenarbeit im Hinblick auf die weitere Entwicklung und Qualifizierung des Wohngebietes erkennen.

Fazit

Gesetzliche Grundlage für einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist § 12 Abs. 2 BauGB. Danach hat die Gemeinde über den Antrag nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Der den Gemeinden aufgrund ihrer Planungshoheit zustehende Ermessensspielraum wird letztlich nur durch das Willkürverbot begrenzt. Willkürlich ist eine Entscheidung, wenn sie sachgrundlos ist, insbesondere auf beliebigen außerhalb des Planungsermessens der Gemeinde liegenden Beweggründen beruht, nicht aber dann, wenn sie Rahmen der Planungshoheit getroffen wurde (vgl. Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, Urteil vom 21. Januar 2021 – 1 A 1191/18 –, Rn. 54-56, juris). Die Ablehnungsempfehlung wurde im vorliegenden Fall weder sachgrundlos noch aufgrund beliebiger Beweggründe getroffen, die außerhalb der gemeindlichen Planungshoheit lagen. Die hiermit vorliegende Empfehlung zur Nichteinleitung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte auf Grundlage der zuvor dargelegten Belange.

Die Antragsteller wurden pflichtgemäß nach § 12 Abs. 2 BauGB über die Ablehnungsgründe zum Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und dem weiteren Verfahren telefonisch am 12.03.2026 informiert.

Aus zuvor genannten Gründen wird auch die Entwicklung einzelner Teilbereiche nicht weiterverfolgt. Es ist planerisch nicht zielführend einzelne Teilbereiche zu entwickeln. Die Entwicklung des Wohngebietes in Richtung West kann nicht voneinander losgelöst erfolgen.