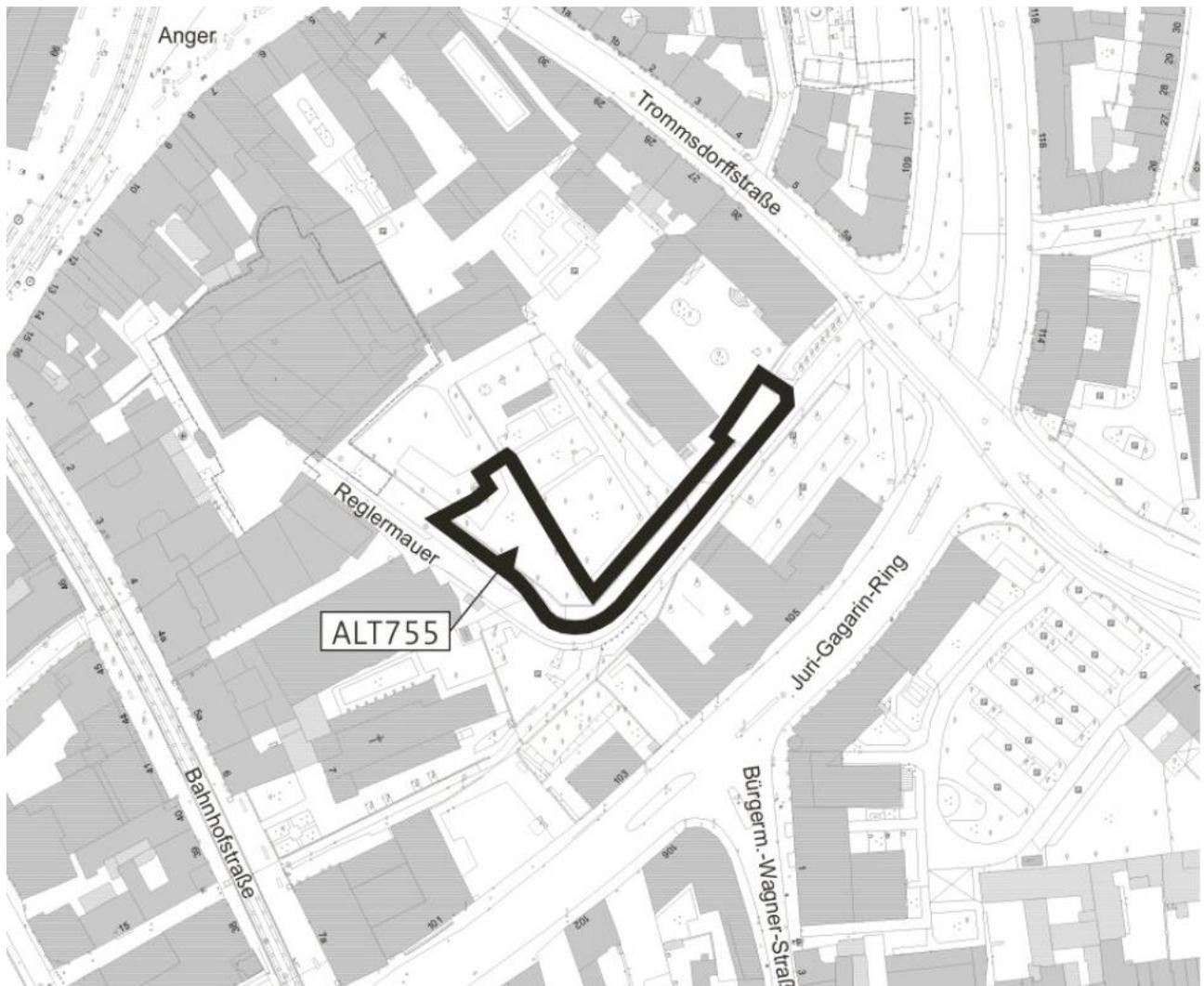


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT755 “Edith-Stein-Schule“

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
31.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Begründung	5
1.1 Plananlass und -erfordernis	5
1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	5
1.2.1 Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2 Verfahrensablauf	5
1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung	6
1.4 Übergeordnete Planungen	8
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2 Flächennutzungsplan	9
1.4.3 Landschaftsplan	10
1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
1.4.5 Klimaschutzkonzept der Stadt Erfurt	11
1.4.6 Sanierungssatzung SA EFM 101 „Altstadt“ und Erhaltungssatzung EH001	12
1.4.7 Bebauungspläne EFM123 „Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstr.“ und ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	12
1.4.8 Durchführungsvertrag	15
1.5 Bestandsdarstellung	16
1.5.1 Lage und Bebauung	16
1.5.2 Denkmalschutz und Archäologie	16
1.5.3 Eigentumsverhältnisse	17
1.5.4 Verkehrliche Erschließung	17
1.5.5 Stadttechnische Erschließung	18
1.5.6 Umweltbelange	19
1.6 Allgemeine Planungsziele	21
1.7 Vorhaben	22
1.8 Planungsalternativen	23
2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB	25
2.1 Art der baulichen Nutzung	25
2.2 Maß der baulichen Nutzung	25
2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	26
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	28
2.5 Verkehrsflächen	28
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	29
2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	31
2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	33
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	33
3.2 Einfriedungen	33
4. Hinweise zum Planvollzug.....	34
5. Folgekosten für die Gemeinde	37
6. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern.....	37
7. Anlagen.....	37

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Plananlass ist die Absicht des Vorhabenträgers (Bistum Erfurt) als Träger der katholischen Edith-Stein-Schule in der Trommsdorffstraße 26, auf einer Teilfläche des kircheneigenen Grundstücks zwischen Reglermauer und Trommsdorffstraße einen Schulneubau inkl. Schulhof in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Schulgebäude zu errichten. Der Bedarfsbau soll mit der Errichtung von zusätzlichen Kursräumen für die Oberstufe die räumlich angespannte Situation in den Bestandsgebäuden verbessern. Damit wird die Grundlage geschaffen, dass die räumlichen Begebenheiten auch im Bestand so angepasst und umstrukturiert werden können, dass der durch pädagogische Anforderungen (z.B. Inklusion, Differenzierungsräume) gestiegene Raumbedarf bei gleichbleibender Schülerzahl umgesetzt werden kann. Der Bedarfsbau mit dem vorgelagerten Schulhof soll über die Straße Reglermauer erschlossen werden.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans EFM 123 nicht gegeben ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT755 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau mit Schulnutzung bzw. Umsetzung des Vorhabens "Edith-Stein-Schule" geschaffen werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT755 "Edith-Stein-Schule" überplant einen Teilbereich des Geltungsbereichs des seit 20.08.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 „Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße“ sowie einen kleinen Teilbereich des seit 30.03.2022 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7", welcher unmittelbar angrenzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 755 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Um dennoch den naturschutzfachlichen und –rechtlichen Aspekten Genüge zu tun, wurde im Rahmen der B-Plan-Erarbeitung ein Grünordnungsplan (GOP) mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 21.06.2021 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Realisierung des Vorhabens "Edith-Stein-Schule" auf Teilflächen der Flurstücks 3/4 und 9/3, Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Der Stadtrat Erfurt hat am 01.06.2022 mit Beschluss Nr.0214/22 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 11.02.2022 und den Erläuterungsbericht als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT755 „Edith-Stein-Schule“ und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Die Planung lag zur Einsichtnahme im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt aus und konnte zudem gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB unter www.erfurt.de/ef111560 eingesehen werden. Ort und Dauer der Offenlage wurden unter der Bezeichnung ALT755 „Edith-Stein-Schule“ im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT755 "Edith-Stein-Schule" umfasst die Fläche des Vorhabens sowie angrenzende Grundstücks- und Verkehrsflächen und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt.

Die Plangebietsgröße beträgt insg. 1.070,3 m² (0,1 ha).

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 130 Teilflächen folgende Flurstücke: 3/3, 3/4, 9/3, 9/4, 9/5, 12, 16/1 und 17/1. Für das geplante Bauvorhaben sollen eine Teilfläche des Grundstücks Flur 130, Flurstücksnummer 3/4, und geringfügige Teilflächen des Grundstücks Flurstücksnummer 9/3, die derzeit durch den Kindergarten St. Ursula und das Ursulinenkloster genutzt werden, der Edith-Stein-Schule zugeordnet werden, um darauf den neuen Bedarfsbau zu errichten. Entsprechende Abstimmungen zur Neuaufteilung der Flächen sind durch den Vorhabenträger mit dem Konvent des Ursulinenklosters getroffen. Eine Grundstücksregulierung mit Neuordnung der Flurstücksgrenzen erfolgt nach Errichtung des Gebäudes.

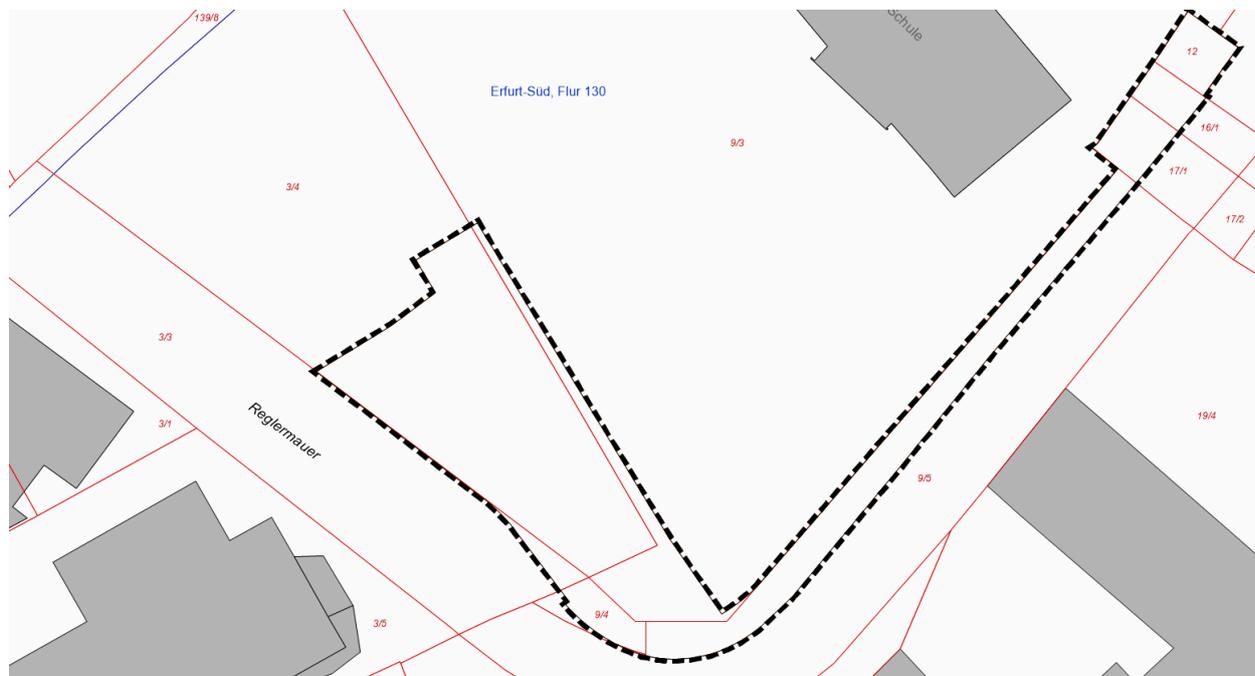


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT755, ohne Maßstab

Für die Anpassung des bestehenden Mauerverlaufs ist ein Grundstückstausch von zwei kleinen Teilflächen des städtischen Grundstücks Flurstücksnummer 9/5 und des Flurstücks 9/3 mit dem Amt für Liegenschaften vereinbart. Der Mauerverlauf wurde so geplant, dass die beiden Teilstücke die gleiche Größe aufweisen. Nach Errichtung der neuen Mauer wird hier eine Grenzfeststellung erfolgen, die die vertragliche Grundlage für den Grundstückstausch bildet.

Für die Zuwegung zum Schulhof und der Ausführung des geplanten Mauerverlaufs im Bereich des Schulhofzugangs sind Teilstücke der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3/3 und 9/4, die sich in privatem Eigentum befinden, erforderlich. Für diese Grundstücksflächen werden privatrechtliche Einigungen mit den Grundstückseigentümern getroffen. Entsprechende Vorabstimmungen wurden bereits geführt. Detaillierte Abstimmungen mit den Eigentümern sind in Vorbereitung. Der Vorhabenträger strebt eine Einigung an, bei der die künftige funktionale Trennung der Grundstücksteile mit den nach der Umsetzung des Vorhabens bestehenden Nutzungsgrenzen in Übereinstimmung stehen. Dies kann durch Zukauf der Grundstücksteile und einer Flurstücksbereinigung erfolgen oder durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch. Eine mögliche Neuordnung der Flurstücksgrenzen erfolgt nach Abschluss des Bauvorhabens.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus (2.2.5 Z). In den Oberzentren sind zur Hochschulreife führende Schulen zur Verfügung zu stellen (2.5.4. Z).

Durch die positive Geburtenentwicklung in der Stadt Erfurt in den letzten Jahren und die anhaltende positive Bevölkerungsprognose ist die bestehende Edith-Stein-Schule mit einer Schülerzahl zwischen 780 und 790 Schülern und einer angestrebten Klassengröße von 27 Schülern bereits heute ausgelastet und kann in der gegenwärtigen Gebäudesituation den für die Schülerzahl pädagogisch benötigten Raumbedarf nicht adäquat erfüllen. Um das Fortbestehen und die Existenz der Schule langfristig zu sichern ist unter Beibehaltung der Schülerzahlen der pädagogisch benötigte Raumbedarf entsprechend anzupassen.

Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (Prinzip „Innen-vor-Außenentwicklung“, LEP 2025, Grundsätze zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2)

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Ziel G 2-1) soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“ Der Geltungsbereich des B-Planes liegt gemäß Regionalplan Mittelthüringen innerhalb der Kernstadt mitten im Siedlungsbereich des Verdichtungsraumes.

Die Errichtung des Bedarfsbaus auf einem innerstädtischen Grundstück in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Edith-Stein-Schule unter Nutzung vorhandener verkehrlicher, technischer und sozialer Infrastrukturen sowie die Standortsicherung des Schulstandortes entsprechen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der übergeordneten Raumplanung.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen wird der Geltungsbereich vom Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz HW-3 (Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zu Unstrut) durch die Nähe zur Gera bzw. dem Gera Flutgraben überlagert. Die Entfernung zum Gera-Flutgraben beträgt ca. 270 m und zur Gera knapp 500 m.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten dient dem Schutz vor den nachteiligen Auswirkungen von Hochwasserereignissen. Die Möglichkeiten des Wasserrückhaltes in der Fläche sollen sowohl bei allen baulichen Maßnahmen und Vorhaben, als auch bei der land- und forstwirtschaftlichen Flächennutzung verstärkt umgesetzt werden. Durch die Lage des Geltungsbereiches als Siedlungsbereich (Verdichtungsgebiet) im Regionalplan beschränkt sich der Hochwasserschutz auf bautechnisch durchführbare Maßnahmen. Entsprechend sind Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und -nutzung vorgesehen, um das Ansteigen des Abflusspegels in den Flüssen zu mindern.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/2022 vom 20.04.2022.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT755 "Edith-Stein-Schule" ist im FNP als Fläche für Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr.2a BauGB ausgewiesen. Diese Darstellung umfasst einen größeren, kompakten Bereich auf ca. 1,4 ha mit weiteren, bereits bestehenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf südöstlich des Angers und wird mit folgenden Symbolen spezifiziert:

- Schulen und Bildungseinrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Schulsporthallen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan sind unter Punkt 3.7.2 Flächen für den Gemeinbedarf/ Planungsziele in Bezug auf Bildungseinrichtungen die folgenden Ziele formuliert: „Sanierung und Planung der Bildungseinrichtungen haben auf der Grundlage der Entwicklung der Schülerzahlen, eines wohnortnahen Schulangebots, eines kommunal ausgeglichenen Bildungsangebotes zu erfolgen.“

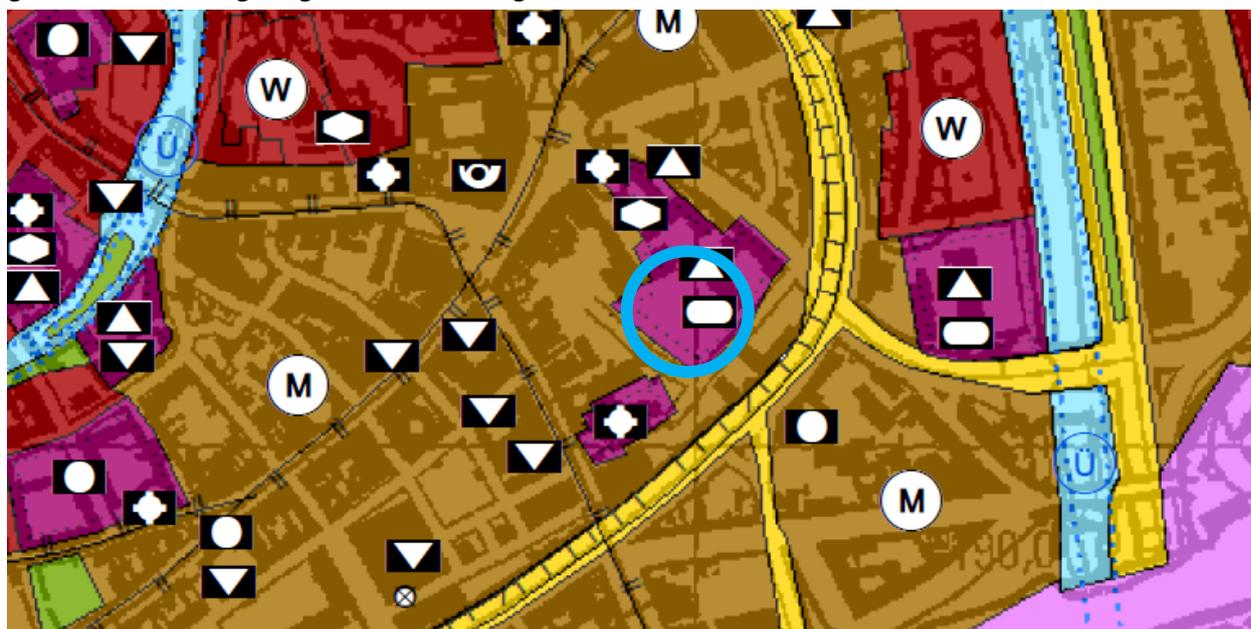


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Erfurt mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Angrenzend an diese Flächendarstellung enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT755 befindet sich innerhalb der denkmalrechtlich geschützten baulichen Gesamtanlage „Altstadt“ (Denkmalensemble). Naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete (VSG, LSG, NSG) sowie Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs bzw. werden nicht tangiert.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für einen Bedarfsschulbau ist übereinstimmend mit den Zielen des Flächennutzungsplanes und kann nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus der Darstellung des FNP entwickelt werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT755 sieht dazu die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf vor. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bleibt somit gewahrt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 3 BauGB.

1.4.3 Landschaftsplan / Masterplan Grün

Im Landschaftsplan Erfurt (1997) sowie im Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ (2015) der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches der „Erweiterten Altstadt“ bzw. der „historischen Kernstadt“ zugeordnet. („Die historische Kernstadt präsentiert sich als Stadt am Wasser. Stadtgrün, Parkanlagen (Petersberg, Flutgraben, Geraaue) und Zugangsmöglichkeiten zum Wasser sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.“, Erfurter Grünes Leitbild, Stand 03/2011.) Dieser Bereich ist durch eine starke Verdichtung mit vereinzelt Siedlungsgrün gekennzeichnet. Der Geltungsbereich ist in der Ziel- und Entwicklungskarte des Landschaftsplans als Grünfläche dargestellt.

Die Fließgewässer Gera und Gera-Flutgraben sind Teil der Biotopverbundachsen mit Erholungsfunktion, grenzen jedoch nicht direkt an den Geltungsbereich. Gleiches gilt für verbindende Grünachsen.

Das Vorhaben befindet sich in der Klimazone 4 „Sanierungszone“, welche Flächen mit mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima umfasst. Bauliche Verdichtungen können für Teilbereiche dieser Flächen unter Berücksichtigung klimafunktionaler Zusammenhänge vorgenommen werden. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten überwärmungsmindernde bzw. durchlüftungsfördernde Maßnahmen erfolgen (Entsiegelung, Begrünung).

Der Landschaftsplan sieht als Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für die Altstadt u.a. Fassaden- und Dachbegrünung vor. Ebenso sollen Gärten und Grünanlagen vor Neubebauung oder weiterer Versiegelung geschützt werden – allerdings wird hier ausdrücklich auf den Ausnahmetatbestand der Stadtreparatur und die Schließung von Straßenfronten an markanten Stellen hingewiesen, wie diese im Falle des Bebauungsplans vorliegt.

Das Vorhaben setzt die Ziele des Masterplans mit der Gestaltung einer intensiven Fassadenbegrünung an drei Gebäudeseiten (insbesondere zum versiegelten Verkehrsraum Reglermauer), einer extensiven Begründung der Flachdächer sowie einer auf das Minimum beschränkten überbaubaren bzw. versiegelnden Fläche um.

1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Im ISEK Erfurt 2030 wird aufgrund der anhaltend positiven Einwohnerentwicklung Erfurts bzw. einer konstanten Geburtenentwicklung eine wachsende Schülerzahl prognostiziert. Entsprechend wird als Zielstellung formuliert:

„Mit Blick auf die Schulbildung sollte zur dauerhaften Sicherung eines vollständigen Schulangebotes das ausgewogene Netz aller Schularten und Schulformen erhalten und den stadtstrukturellen Veränderungen und der Bevölkerungsentwicklung angepasst werden. Hier liegt ein wesentliches Aufgabenfeld zunächst in der weiteren Verbesserung der baulichen Zustände an Erfurter Schulen sowie in der Erweiterung der Schulkapazitäten als Reaktion auf weiter ansteigende Schülerzahlen.“ (ISEK Erfurt 2023, S. 161, L 24 BILDUNGSSTADT ERFURT)

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielstellungen des ISEK.

1.4.5 Klimaschutzkonzept der Stadt Erfurt

Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten und die stadtklimatischen Auswirkungen des Klimawandels begrenzen zu können, wurde das Klimaanpassungskonzept "Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt" (März 2018) erarbeitet.

Im Bericht erfolgt in der zugehörigen Planungshinweiskarte eine Einteilung des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Erfurt in Klimaschutzzonen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT755 ist der „Sanierungszone“ zuzuordnen.

In der Klimafunktionskarte werden die einzelnen Bereiche der Stadt in Klimatope eingeordnet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT755 ist hier mit Überwärmungspotential gekennzeichnet, das entspricht dem Klimatop „Vorstadtklima“. Der umliegenden Bebauung und den angrenzenden Verkehrsflächen wird eine moderate Überwärmung zugeordnet, das entspricht dem Klimatop „Stadtklima“. Die Randbebauungen des Blocks in Richtung Anger zeigen eine starke Überwärmung und fallen in die Kategorie „Innenstadtklima“.

Für die verschiedenen Klimatope werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Vorstadtklimatop: „Weitere Versiegelung vermeiden, Arrondierung möglich. Emissionsarme Energieversorgung anstreben.“ (siehe INKEK-Institut für Klima- und Energiekonzepte, Bericht „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“, Stand März 2018, S.81)
- Stadtklimatop: „Entsiegelung und Begrünung, Blockentkernung, Fassaden- Dach- und Hofbegrünungen anstreben, hohe Verkehrsdichte in engen Straßenschluchten vermeiden, Verkehrsberuhigung und emissionsarme Energieversorgung anstreben, z. B. Fernwärme.“ (ebd., S.83)
- Innenstadtklimatop: „Diese Gebiete sind aus stadtklimatischer Sicht sanierungsbedürftig. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Vergrößerung des Vegetationsanteils sowie Sicherung und Erweiterung der Belüftungsflächen ggf. Entfernung und Verlagerung störender Bauwerke. Entsiegelung und Begrünung, Blockentkernung, Fassaden-, Dach- und Hofbegrünungen anstreben, hohe Verkehrsdichte in engen Straßenschluchten vermeiden, Verkehrsberuhigung und Vorrang für emissionsarme Energieversorgung, z.B. Fernwärme.“ (ebd., S.84)

Vorhabenträger und Planer des geplanten Bauvorhabens sind sich der Problematik einer Überbauung von bestehenden Grünflächen vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der Stadt Erfurt bewusst und reagieren hierauf mit einem Gebäude, das nicht nur die Planungsziele des Klimaschutzes in der Sanierungszone mit Dach- und Fassadenbegrünung umsetzt und in seiner Ausrichtung auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht nimmt, sondern eine gesamtheitlich ökologische Betrachtung der Bauaufgabe anstrebt. Dies wird umgesetzt durch die Verwendung von überwiegend nachhaltigen und regionalen Rohstoffen, die im geplanten Holz-Tafelbau Verwendung finden, durch ein energetisches Konzept, das nicht nur eine nachhaltige Herstellung vorsieht, sondern auch den Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet und z.B. durch Nutzung von Regenwasser durch Retentionssysteme für die Fassadenbegrünung auch einen ressourcenschonenden Betrieb anstrebt.

Durch die geplante Begrünung des Gebäudes kann den negativen Auswirkungen der Versiegelung und der umliegenden Umgebungsbebauung auf das Stadtklima entgegengewirkt werden. Mit der Vermeidung von harten Oberflächen in Verbindung mit der Begrünung wird der Forderung nach „klimatischen Trittsteinen“ nachgekommen, die Luftschadstoffbelastung wird vermindert, Strahlungstemperaturen werden im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen reduziert. Das Baumaterial Holz bindet CO₂ und begünstigt ein angenehmes Mikroklima im Stadtblock.

Die geplante Ausführung des Gebäudes kann somit nicht zuletzt als modellhaft für einen zukunftsfähigen Umgang mit städtischer Bebauung in Bezug auf nachhaltige Klimaschutzkonzepte für lebenswerte Stadträume gesehen werden.

1.4.6 Sanierungssatzung SA EFM 101 „Altstadt“ und Erhaltungssatzung EH001

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes EFM101 „Altstadt“ (gemäß § 142 BauGB, vereinfachtes Verfahren, rechtswirksam seit 24.06.1992, mit Beschluss Nr. 0314/21 vom 09.06.2021, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 15 am 20.08.2021 wurde der Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2030 verlängert) und ist somit Gegenstand des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 bis 191 BauGB.

In der Sanierungssatzung ist folgendes Oberziel definiert: „Der historische Kern von Erfurt soll wieder zum politischen und gesellschaftlichen Zentrum der Gesamtstadt aufgebaut werden. Er soll erneut als zentraler Ort der Versorgung mit Waren und Diensten für Stadt und Umland dienen.“ (siehe Untersuchungsbericht für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in Erfurt, S. 2)

Als sektorale Ziele werden unter anderem definiert:

- „Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur und des Wohnumfeldes. [...] Frei- und Grünräume, die dem historisch vorgeprägten Gefüge entsprechen.“
- „Auf- und Ausbau des Kernbereichs um den Anger herum in der vorhandenen, überwiegend schützenswerten Baustruktur. [...] Entwicklung neuer verträglicher Formen der Arbeitsstätten an Höfen und im Blockinnenbereich.“
- „Erhaltung bestehender kultureller Einrichtungen.“
- „Ausbau vorhandener Flächen für Freizeit und Erholung, Vernetzung nach innen (Straßen und Plätze, halböffentliche Flächen der öffentlichen Einrichtungen, s.o.) und nach außen.“

Mit der Stärkung des Schulstandorts Edith-Stein-Schule durch den geplanten Bedarfsbau werden wesentliche Ziele der Sanierungssatzung umgesetzt, insbesondere die Verbesserung der zentrumsnahen schulischen Infrastruktur sowie die Aufwertung von Blockinnenbereichen durch Nutzungskonzentration und Ausbildung von neuen stadträumlichen Bezügen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb der Erhaltungssatzung "Altstadt Erfurt" (EH001, (rechtskräftig seit 25.06.1992). Demnach bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt von Erfurt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

1.4.7 Bebauungspläne EFM123 „Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstr.“ und ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT755 "Edith-Stein-Schule" überplant einen Teilbereich des Geltungsbereichs des seit 20.08.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 „Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße“ sowie einen kleinen Teilbereich des seit 30.03.2022 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7", welcher unmittelbar angrenzt.

Der Bebauungsplan EFM123 wurde mit dem Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer" (seit 11.12.2015 rechtsverbindlich) sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" zugunsten von übergeordneten stadtplanerischen Zielen wie der Schaffung innerstädtischer Parkmöglichkeiten oder der Ausweitung der gewerblichen Flächen im Umkreis des Angers bereits teilweise überplant. Für diese Bereiche gelten die Regelungen der neueren Bebauungspläne.

Im Bebauungsplan EFM123 ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT755 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Garten“ festge-

setzt. Diese sind flächig zu bepflanzen, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Zugänge, Zufahrten, Wege oder Spielflächen (textliche Festsetzung 10.2). Mit dem geplanten Bauvorhaben und der Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf für Schulnutzung wird die Zielstellung für die Teilfläche geändert. Daher wurden entsprechende Maßnahmen auf der Grundlage der alten Bilanzierung für die Kompensation und den Ausgleich der Inanspruchnahme und der Eingriffe auf dieser Fläche durch eine Bebauung im Grünordnungsplan formuliert und in den Bebauungsplan ALT755 übernommen.

Mit dem Bebauungsplan EFM123 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebauliche Neuordnung des Blockinnenbereichs
- Behebung städtebaulicher Missstände im Blockrand
- Erhaltung des Klostergartens
- Weitestgehende Erhaltung vorhandener Grünbestände
- Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft zur historischen Bausubstanz
- Ermöglichung eines Wohnanteils im Planungsgebiet
- Sicherung der Funktion von Anger und Bahnhofstraße als Haupteinkaufsachsen
- Schaffen zusätzlicher Fußwegebeziehungen

Diese allgemeinen Planungsziele werden durch das geplante Bauvorhaben weitestgehend umgesetzt.

Die stadträumliche Qualität des Blockinnenbereiches und des Straßenraums wird durch die Anordnung des Schulgebäudes verbessert und der historische Klostergarten städtebaulich klar gefasst. Durch die Neugestaltung der Klostergartenmauer und die Ausbildung des Gehwegs entlang der Mauer werden bisherige Restflächen im Straßenraum qualitativ aufgewertet und die Bedeutung der Straße Reglermauer als Verkehrsfläche auch für Fuß- und Radverkehr und die Vernetzung angrenzender Freibereiche gestärkt.

Eine weitgehende Erhaltung der vorhandenen Grünbestände wird mit dem geplanten Bauvorhaben angestrebt. Das Gebäude ist so platziert, dass wichtige Gehölze erhalten bleiben können. Für dennoch notwendige Baumfällungen werden Ersatzpflanzungen vorgesehen. Durch die Dach- und Fassadenbegrünung wird der Grünflächenanteil im Blockinnenbereich trotz Überbauung erhöht.

Eine Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft zur historischen Bausubstanz ist mit dem geplanten Bauvorhaben gegeben - das Gebäude fügt sich in seiner Größe in die Nachbarbebauung ein. Durch das geplante Vorhaben wird das innerstädtische Wohnen im Viertel durch eine Stärkung der schulischen Infrastruktur aufgewertet. Die Funktion von Anger und Bahnhofstraße als Haupteinkaufsachsen wird nicht beeinträchtigt.

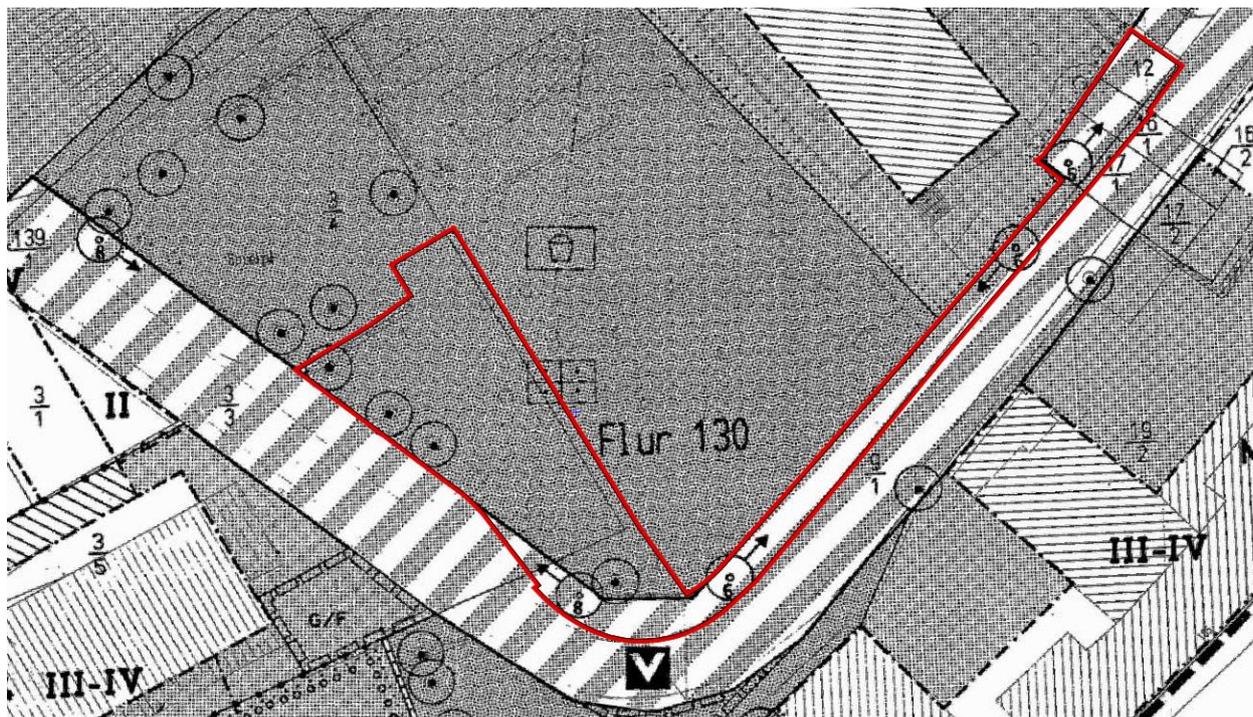


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan EFM123 mit Überlagerung des Geltungsbereichs von ALT755
Unter Punkt 2.9. „Gestaltungsvorschriften“ der Begründung zum Bebauungsplan EFM 123 vom 15.03.1999 heißt es: „Durch die minimierten gestalterischen Festsetzungen soll insbesondere im Bereich der rückwärtigen Neubauten ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit im Sinne einer zeitgemäßen Architektursprache ermöglicht werden, die eine rückwärtige Bebauung bewusst als additives Element von der bestehenden Struktur abhebt.“ (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Anger, Trommsdorffstraße, Juri-Gagarin-Ring, Bahnhofstraße“ EFM 123, vom 15.03.1999, S. 13).

In diesem Sinne entspricht der geplante Neubau den Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Mit dem geplanten Bedarfsneubau entsteht ein modernes Gebäude, welches zudem konzeptionell durch den Leitgedanken einer nachhaltigen Planung, Konstruktion und Funktion zeitgemäße Architektur repräsentiert.

Der vorhabenbezogene B-Plan ALT755 überplant einen kleinen Teilbereich (Flur 130, Flurstück 3/3, ca. 18 m²) des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7", welcher seit dem 30.03.2022 wiederum einen Teilbereich des B-Plans ALT580 „Parkhaus Reglermauer“ überplant. Die Einbeziehung dieses kleinen Bereichs ist für die Führung des Gehwegs und den Zugang zum Schulhof an dieser Stelle notwendig. Die als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesene Fläche wird mit der Fläche für den Gemeinbedarf für Schule überplant. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT755 entspricht in diesem Bereich dem gebauten und umgesetzten Straßenverlauf, der durch die Bordsteineinfassung der Straße Reglermauer gegeben ist. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage des EKZ Anger 7 wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT755 nicht beeinträchtigt und bleibt voll funktionsfähig.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ALT698 mit Überlagerung des Geltungsbereichs von ALT755

Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT755 soll das Planungsrecht für den Bedarfsbau der „Edith-Stein-Schule“ geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT755 bleiben als Rechtsgrundlage die Bebauungspläne EFM123 und ALT698 weiterhin anwendbar. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT755 rechtsverbindlich, verdrängt er die älteren Normen lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT755. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes EFM123 außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

1.4.8 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Bebauung

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im zentralen Altstadtbereich der Stadt Erfurt an der Straße Reglermauer zwischen der bestehenden Edith-Stein-Schule und den Freiflächen der Kindertagesstätte St. Ursula sowie dem Garten des Ursulinenklosters, welche in Teilen überplant werden.

Die für das geplante Bauvorhaben vorgesehene Teilfläche befindet sich im Wesentlichen auf dem südlichen Teil des Flurstücks Nr. 3/4. Der nördliche Teil des Grundstücks wird als Außenfläche für den katholischen Kindergarten, der südliche Teil durch das Ursulinenkloster als Gartenfläche genutzt. Durch die Umwidmung der Teilgrundstücksfläche für die Schulnutzung werden von den ca. 2.095 m² der Außenflächen, die momentan durch den katholischen Kindergarten St. Ursula genutzt werden, ca. 545m² für den Bau und die Außenflächen des Bedarfsbaus vorgesehen, ca. 120 m² des neuen Schulgrundstücks werden gegenwärtig durch das Ursulinenkloster genutzt. Die verbleibende Außenfläche des Kindergartens mit ca. 1.550 m², die sich in eine befestigte Fläche und eine Gartenfläche teilt, ist aber - bezogen auf die erforderliche Außenfläche pro Kindergartenkind von 10m²/ Kind (gemäß ThürKigaG §15, Abs.1) - bei 80 zu betreuenden Kindern mit 19m²/ Kind ausreichend groß.

Das Grundstück wird im Nord-Osten von einem Rest der historischen Klostermauer begrenzt. Im Süden und Westen wird das Grundstück von der Straße „Reglermauer“ umschlossen. Die Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 9/3 verläuft in etwa parallel zum historischen Mauerverlauf. Dieser stellt auch die historische Abgrenzung zum denkmalgeschützten Klostergarten des Ursulinenklosters dar, der sich auf dem süd-westlichen Teil des Flurstücks Nr. 9/3 befindet. Im Nord-Osten des Grundstücks Nr. 9/3 befindet sich der Alt- und Erweiterungsbau der Edith-Stein-Schule.

Die Verbindung der beiden Schulbereiche erfolgt über die Straße Reglermauer – hier wird ein neuer Fußweg südlich der Mauer zum Klostergarten angelegt, weshalb dieser Bereich in den Geltungsbereich integriert wurde. Die derzeit in dem Bereich befindlichen drei Stellplätze, die im Hinblick auf eine Nutzung als Carsharingplätze dort verortet wurden, werden derzeit nicht als solche genutzt. Sofern sich in Zukunft ein Bedarf für Carsharing-Stellplätze in diesem Gebiet einstellt, können diese gemäß Aussage des Tiefbau- und Verkehrsamtes unproblematisch im Bereich der nördlich liegenden Anliegerstraße parallel zum Juri-Gagarin-Ring 109-113 ausgewiesen werden.

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Landgericht Erfurt (Vorderfront zum Juri-Gagarin-Ring), südwestlich befinden sich die Reglerkirche, eine Fußwegeverbindung zur Bahnhofstraße sowie das „Parkhaus Reglermauer“, und im Norden das neue Einkaufszentrum „Anger 7“.

Das Gelände ist im Bestand nahezu eben.

1.5.2 Denkmalschutz und Archäologie

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im Denkmalensemble Bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" sowie in unmittelbarer Umgebung der gemäß Denkmalliste der Stadt Erfurt (Stand 04.11.2022) ausgewiesenen Einzeldenkmale Reglerkirche (Bahnhofstraße 7), Ursulinenkloster (Anger 5), bauliche Gesamtanlage Juri-Gagarin Ring 103 und 105.

An der Grenze zwischen den Flurstücken 9/3 und 3/4 (Flur 130) befindet sich der historische Verlauf der alten Klostermauer des heutigen Ursulinenklosters. Fragmente der Mauer sind noch im Bereich der Kita St. Ursula mehr oder weniger im Original erhalten. Die geplante Einordnung des neuen Gebäudes orientiert sich an dem vorherbeschriebenen Mauerverlauf im

Grenzbereich der Flurstückes 9/3 und 3/4 - hier ist kein aufgehendes Bauwerk der ehemaligen Klostermauer mehr ersichtlich.

Um dieser besonderen Lage gerecht zu werden, wurde im Vorplanungsprozess frühzeitig Kontakt mit der unteren Denkmalschutzbehörde Erfurt aufgenommen. Ein Vorgespräch mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) am 20.11.2020 ergab eine positive Bewertung der geplanten Baumaßnahme aus denkmalpflegerischer Sicht. Das Aufgreifen des historischen Mauerverlaufs mit der geplanten Gebäudekante und das daraus resultierende Einfassen des Klostersgartens wird positiv gewertet und die Umsetzung des Bauvorhabens aus denkmalpflegerischer Sicht befürwortet.

Der Geltungsbereich befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet „Altstadt Erfurt“. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden könnten. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT755 derzeit wie folgt dar:

- Flurstücke 3/4 und 9/3: Eigentümer: Ursulinenkloster, Anger 5, 99084 Erfurt
Für diese Flurstücke ist im Zuge der Errichtung des Bedarfsbaus eine Neuaufteilung vorgesehen. Dabei sollen die nördlich durch den Kindergarten beanspruchte Freifläche sowie der Klostersgarten im Eigentum der Ursulinen verbleiben. Die im B-Plan als Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche wird dem Bistum Erfurt im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages übertragen. Der Konvent des Ursulinenklosters hat seine Zustimmung zu dem Bauvorhaben erteilt und das Bistum Erfurt als Bauherr für das Vorhaben bestätigt. Die Neuaufteilung wird bis zum Satzungsbeschluss des B-Plans angestrebt.
- Flurstücke 3/3 und 9/4: Privateigentum
Hierfür werden privatrechtliche Einigungen zu Baulasten, Wegerecht, Grunddienstbarkeiten getroffen
- Flurstücke 9/5, 12, 16/1 und 17/1: Landeshauptstadt Erfurt
Diese verbleiben im Eigentum der Stadt Erfurt, um die Rechtssicherung als öffentlicher Gehweg zu gewährleisten. Die Herstellung dieser Flächen durch den Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrags vertraglich vereinbart. Durch den Vorhabenträger und die Stadt Erfurt werden nach Abschluss des Bauvorhabens die durch den neuen Mauerverlauf neu festzulegenden Flurstücksgrenzen im Rahmen eines Grundstückstausches neu geordnet.

Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers wird bis zum Satzungsbeschluss hergestellt.

1.5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Reglermauer, die Trommsdorffstraße im Osten bzw. weiterführend über den Juri-Gagarin-Ring (Stadtring) an das städtische Straßennetz angeschlossen.

Für die Edith-Stein-Schule wurden im Zuge des Erweiterungsbaus von 1996 insgesamt 24 Tiefgaragenstellplätze und 157 Fahrradstellplätze errichtet, um den Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder abzudecken. Mit dem geplanten Bedarfsbau geht - im Gegensatz zu der Erweiterung von 1996 - keine Erhöhung der Schülerzahlen einher. Da sich die Bemessung der Stellplätze nach den Schülerzahlen der Schule richtet (gem. VollzBekThürBO zu § 49 ThürBO sowie der Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen), wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf generiert – entsprechend sind keine zusätzlichen PKW-Stellplätze vorgesehen. Die vorhandenen PKW-Stellplätze im Bestand werden weiterhin für die gesamte Schule genutzt.

Gleiches gilt für die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen. Neben den vorhandenen Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage (157 Stück) des Erweiterungsbaus von 1996, die auch mit dem geplanten Neubau weiterhin von den Schülern der Oberstufe genutzt werden können, gibt es weitere 27 Fahrradstellplätze, die durch die Stadt bereits auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 12, 16/1 und 17/1 für die Nutzung durch die Schule errichtet wurden. Im Zuge der Gehwegherstellung für die Fußwegverbindung zwischen Bestands- und Neubau ist hier eine Neuordnung erforderlich. Die Flächen wurden daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Mit der Neuordnung und Optimierung dieses Bereichs können hier zusätzliche 30 Fahrradstellplätze geschaffen werden. Insgesamt stehen der Schule damit 214 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Eine weitere mögliche Kapazitätserhöhung der Fahrradstellplätze im Bestand wird durch den Vorhabenträger geprüft. Die Planung zur Neuordnung des Fußwegbereichs wird mit dem Durchführungsvertrag abgestimmt.

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen ist durch den geplanten Bedarfsbau mit keiner Erhöhung des Straßenverkehrs zu rechnen, da die Gesamtschülerzahl und damit das Verkehrsaufkommen insgesamt auch mit dem Neubau konstant bleiben.

Lediglich die fußläufige Verbindung zwischen Bestandsgebäuden und Schul-Neubau wird während der Schulzeiten zu einem erhöhten fußläufigen Verkehr durch Oberstufenschüler führen, da Fachräume weiterhin im Bestandsgebäude verbleiben und somit während der Unterrichtszeiten fachbezogene Gebäudewechsel durch die Schüler stattfinden werden.

Die Verkehrsführung der Straße „Reglermauer“ wird durch den geplanten Bedarfsbau der Edith-Stein-Schule nicht geändert, die derzeit vorhandene Straßenbreite für die Erschließung und Entsorgung der Gebäudekomplexe „Parkhaus Reglermauer“ und „Einkaufszentrum Anger 7“ bleibt uneingeschränkt gewährleistet. Lediglich der bisherige Mauerverlauf entlang der Straße Reglermauer wird im Eingangsbereich zum geplanten Schulhof an den Verlauf der Straße angepasst und geändert.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist sehr gut und erfolgt durch Stadtbahn- und Buslinien. Die Haltestellen Anger und Hauptbahnhof befinden sich fußläufig in ca. 4 bzw. 8 Gehminuten nördlich bzw. südlich des Plangebiets (Zone I gem. Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen).

1.5.5 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser:

Das Areal ist trinkwasserseitig durch die Stadtwerke Erfurt Gruppe / ThüWa ThüringenWasser GmbH erschlossen, in der Straße Reglermauer liegt jedoch keine Trinkwasserleitung an. Für die Erschließung des geplanten Schul-Bedarfsbaus kann der vorhandene Trinkwasseranschluss DN 100 PE für das bestehende Schulgebäude in der Trommsdorffstraße genutzt werden. Im Rahmen der geplanten Schulerweiterung muss die Leistungsfähigkeit dieses Anschlusses ermittelt werden. Bei erforderlicher Dimensionserhöhung ist ein Antrag auf Änderung eines Anschlusses zu stellen.

Abwasser:

Der Geltungsbereich kann voraussichtlich über den anstehenden Mischwasserkanal (DN400) angeschlossen werden. Die Abwassererschließung wird im weiteren Planungsprozess mit dem Entwässerungsbetrieb unter Einbeziehung des vorgesehenen Regenwasser-Bewirtschaftungskonzepts geklärt. Durch die untere Wasserbehörde bestehen gemäß Stellungnahme vom 03.01.2022 keine grundsätzlichen Einwände gegenüber dem Vorhaben.

Fernwärme:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt (Fernwärmesatzungsgebiet „Altstadt 01“) vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öf-

fentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005. Die Nutzung von Fernwärme ist durch den Vorhabenträger vorgesehen.

Strom:

Das Bestandsgebäude der Schule besitzt einen eigenen NS-Hausanschluss, dieser soll jedoch nicht erweitert werden.

Nach Anfrage bei den Stadtwerken wurde bestimmt, dass der Bedarfsbau einen eigenen Anschluss benötigt. Dazu wird ein neuer Abgang an der Trafostation „Reglerkirche“ hergestellt und eine neue Leitung zum Bedarfsbau gelegt. Der Anschluss erfolgt im HV-ELT-Raum des Bedarfsbaus an die Niederspannungshauptverteilung.

Gas:

Eine gastechnische Versorgung des Vorhabens ist nicht vorgesehen.

Löschwassergrundschutz:

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar. Dafür stehen im Bestand die Löschwasserentnahmestellen im Bereich der Kreuzung Trommsdorffstraße (DN200) sowie im Hof zwischen Schul-Bestandsgebäude, Kindergarten und Bildungshaus (DN100) zur Verfügung. Die für die Gebäude entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge (Grundschutz) ist somit gegeben.

Telekommunikation:

Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Das Datennetz und Telekommunikationsnetz des Bedarfsbaus ist an den Bestandsbau anzubinden. Im Datennetzverteiler der Schule sind dafür freie LWL-Ports bereitgestellt. Über eine Leerrohrverbindung zwischen den beiden Gebäuden soll eine Schwachstromtrasse (LWL- u. Kupferleitungen) hergestellt werden.

Im Bestandsgebäude sind revisionierbare Trassen vorhanden, welche eine Erweiterung der Netze ermöglichen. Die Anbindung erfolgt im DNV-Raum des Bedarfsgebäudes.

Die elektroakustische Anlage für Hinweistöne und Sprachdurchsagen soll ebenfalls erweitert werden und vom Bedarfsbau aus bedient werden können.

1.5.6 Umweltbelange

Lärm

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsfläche Reglermauer, welche hauptsächlich der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Gebäudekomplexe „Parkhaus Reglermauer“ mit mehr als 200 Stellplätzen und „Einkaufszentrum Anger 7“ dient. Außerdem ergeben sich Lärmbeeinträchtigungen durch das vorhandene Einkaufszentrum (Gewerbelärm).

Gemäß Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ist für das Vorhaben lediglich eine schalltechnische Betrachtung zum eigenen Gebäudeschallschutz erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung im Vollzug der Satzung. Ein Schallschutzgutachten wurde daher im Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren nicht durchgeführt.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in der klimatischen Sanierungszone mit mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Die Flächen in der Sanierungszone

besitzen thermische und lufthygienische Defizite. Die Flächen müssen klimatisch saniert werden.

Die Zone umfasst hochversiegelte und dicht bebaute Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten überwärmungsmindernde Maßnahmen erfolgen. Maßnahmen zur Teilentsiegelung in den Innenhöfen sind anstrebenswert. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) sollten zwingend erfolgen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen klimatisch aufzuwerten. (siehe hierzu auch Kapitel 1.4.5)

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer. Die nächst gelegenen Flüsse sind der Gera-Flutgraben mit ca. 270m Entfernung und die Gera (Gewässer 1. Ordnung) mit knapp 500 m Entfernung.

Vegetation und Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplans (GOP) wurde im Herbst 2022 und Frühjahr 2023 eine Biotopkartierung einschl. -bewertung durchgeführt. Für die bestehenden Großgehölze wurde im Herbst/Winter 2022 ein Baumgutachten mit einer detaillierten Erfassung des Gehölzbestandes für das gesamte Areal erstellt – dieses ist neben der Berücksichtigung im GOP Anlage der Begründung.

Es besteht kein begründeter Verdacht der Beeinträchtigung von nach europäischem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen des beschleunigten Planverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht durchgeführt. Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Schutzgebietsausweisungen sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG vor.

Durch Siedlungseinflüsse entwickelte sich die bestehende reale Vegetation, wodurch kaum noch naturnahe Pflanzengesellschaften der potenziell natürlichen Vegetation vorkommen. Die Vegetationsbestände im Geltungsbereich sind ausschließlich anthropogen geprägt. Es handelt sich bei dem untersuchten Gelände um ein vorbelastetes Gebiet durch die Lage im innerstädtischen Bereich und den Nutzungsdruck. Versiegelte Bereiche (Beton- und Natursteinpflaster) sind als Zufahrt zum Gelände der Ursulinen und dem Parkplatz vorhanden. Wege innerhalb des Gartens sind als unversiegelte Gartenwege mit wassergebundener Decke ausgeführt. Der Geltungsbereich ist im Bestand durch einen geringen Strukturreichtum geprägt. Es herrscht ein Wechsel von intensiv genutzten Gartenflächen der Kita und des Ursulinenklosters und bereits vorbelasteten straßenbegleitende Grünflächen, welche Rest- oder Abstandsflächen darstellen.

Im Geltungsbereich befinden sich 11 Einzelbäume bzw. Stammbüsche. Davon werden zwei Bäume erhalten, zwei Apfelbäume werden vorab in den Bereich der Kita umgesetzt und insgesamt 9 Bäume bzw. Stammbüsche sind zu fällen, wovon vier unter die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt fallen. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bäume wurden mit erfasst, um Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen ableiten zu können.

Geologie / Boden

Der Standort in der Erfurter Innenstadt ist durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehme, über gut tragfähigen, sandigen und mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet. Die quartären Lockergesteine werden von den triassischen Festgesteinen des Unteren bzw. Mittleren Keupers unterlagert. Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst.

Lagebedingt ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Die inhomogenen Lockergesteinsverhältnisse als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Naturnaher Boden und die ursprüngliche Bodenqualität sind im Geltungsbereich durch die intensive Nutzung als Gartenbereich der Kita und als Klostergarten nicht mehr gegeben. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die Flächen anthropogen überformt, das ursprüngliche Bodengefüge wurde gestört. Für die bereits vorbelasteten Böden ist von keiner großen Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen.

Altlasten

Gemäß Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 03.01.2022 sind auf der überplanten Fläche keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes Bodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist im Umfeld des BP ALT755 (Vorentwurf) eine Vielzahl von aktiven Altstandorten aus, die nächstgelegenen in ca.70 m Entfernung.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT755 „Edith-Stein-Schule“ werden die Erhaltungs- und Sanierungsziele der Satzung über das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet EFM101 "Altstadt" und die Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt (EH001) gebietsbezogen konkretisiert. Dazu zählen insbesondere die Verbesserung der zentrumsnahen schulischen Infrastruktur sowie die Aufwertung von Blockinnenbereichen durch Nutzungskonzentration und Ausbildung von neuen stadträumlichen Bezügen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für das Bauvorhaben zur Errichtung eines Bedarfsbaus für die bestehende Edith-Stein-Schule hergestellt werden. Unter Bezugnahme auf die Sanierungs- und Erhaltungsziele werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung des Planungsrechts für die Errichtung eines Bedarfsbaus zur Entspannung der Raumsituation in der Edith-Stein-Schule
- die Ziele des Klimaschutzes sollen mit Dach- und Fassadenbegrünung umgesetzt werden
- städtebauliche Neufassung des Klostergartens der Ursulinen entlang der historischen Mauer

Die Planungsziele basieren auf dem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorhabenbeschreibung und ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen – er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann weitere aber nicht engere Regelungen als im Vorhaben- und Erschließungsplan treffen. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung werden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug vorzugsweise bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausgedeutete Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

1.7 Vorhaben

Mit dem Entwurf des Architekturbüros raum33 | architekten liegt für den Vorhabenbereich ein städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmt wurde und nun im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT755 „Edith-Stein-Schule“ umgesetzt werden soll. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Das Vorhaben umfasst die Herstellung des Bedarfsbaus der Edith-Stein-Schule als kompakten Baukörper, die Herstellung des notwendigen Schulhofes und eines kleinen grünen Innenhofes, die Erneuerung der Umfassungsmauer sowie die Herstellung des Gehweges bis zum Eingang der Edith-Stein-Schule.

Städtebaulich fügt sich das Bauvorhaben in die bauliche Struktur des Stadtblocks ein. Der Baukörper reagiert auf die umliegenden Gebäudekubaturen und vermittelt zwischen schützenswertem Bestand (Klostergarten, Schul-Altbau, gegenüberliegendes ehem. Postscheckamt und Reglerkirche) und den im Blockinneren bereits errichteten Neubauten (Parkhaus, Einkaufszentrum Anger 7, Schulerweiterung von 1996). Die dadurch erreichte Abschirmung des Klosters zum Parkhaus wertet dessen Ruhefunktion im städtebaulichen Kontext auf.

Durch die Aufnahme des historischen Verlaufs der Klostermauer im geplanten Gebäude (Nordseite) und der Neugestaltung der Umfassungsmauer von Klostergarten und Schulhof wird eine städtebauliche Rahmung des Klosters erreicht und der Charakter des Klosters und des Blockinneren mit seinen vorhandenen Mauerbezügen (an der Reglerkirche und dem ehem. Postscheckamt) erhalten.

Der Charakter des Blockinneren mit seinem hohen Grünanteil bleibt durch den weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Baubestandes und der Unterordnung des Gebäudes in die vorhandenen Grünflächen, sowie der Ausbildung des Gebäudes selbst als „Grünes Objekt im Garten“ gewahrt.

Der Bedarfsneubau für die Edith-Stein-Schule ist als viergeschossiges Gebäude geplant, das als Grenzbebauung zum benachbarten Klostergarten auf dem historischen Verlauf der Klostermauer errichtet werden soll. In Richtung Nord-Westen staffelt sich das Dachgeschoss mit einer nutzbaren Dachterrasse ab.

Das Raumprogramm des Gebäudes beinhaltet in den drei Obergeschossen 9 bis 11 Kursräume (z.T. variabel zusammenschaltbar) sowie Räume für ein individuelles Lernangebot für die Schüler der Oberstufe. Die Unterrichtsräume orientieren sich nach Nord-Osten in Richtung des Klosters. Im Erdgeschoss sind allgemeine Nutzungen angeordnet. Der Eingangsbereich ist als Mehrzweckraum für die Nutzung als Aula, als Pausenfläche sowie der Möglichkeit einer flexiblen Nutzung konzipiert. Im hinteren Gebäudeteil befinden sich Lehrer- und Büroräume mit Lagermöglichkeiten für Lehrmaterial sowie der Möglichkeit für individuelle Beratung. Das Gebäude wird teilunterkellert.

Nach Süd-Westen sind die Erschließungsflächen der Schule angeordnet, die über eine Treppe die Geschosse miteinander verbinden. Der geplante Bedarfsbau wird die Anforderung an einen barrierefreien Zugang zu den Unterrichtsräumen sowie entsprechenden Sanitärräumen erfüllen.

Der Eingang erfolgt von der Straße „Reglermauer“ und orientiert sich zur fußläufigen Erschließung von der Bahnhofstraße entlang der Reglerkirche. Die fußläufige Verbindung zwischen Bedarfsbau und Altbau erfolgt für die Schüler der Oberstufe über den neu zu errichtenden Gehweg entlang der Klostergartenmauer. Durch diesen werden auch die fußläufigen Wegebeziehungen im Blockinneren gestärkt.

Das Schulgebäude soll nahezu komplett in Holz-Massivbauweise erstellt werden. Die Grundtragstruktur besteht aus einem Stützen-Träger-System aus heimischer Baubuche. Wände und Decken sind in Tafelbauweise aus Brettsperrelementen geplant. Lediglich die Teilunterkellerung sowie die Bodenplatte und Teilbereiche der Erdgeschosswände werden in Stahlbeton errichtet.

Die Dachflächen werden mit extensiver Dachs begrünung (teilweise in Kombination mit Photovoltaik elementen) ausgeführt, um einen Teil der negativen Aspekte einer Überbauung der vorhandenen Grünfläche zu kompensieren.

Darüber hinaus ist die zur Straße „Reglermauer“ orientierte Fassade als flächig begrünte Fassade mit einer Mischung aus einem bodengebundenen und einem Fassadengebundenen System geplant. Dem Stadtraum wird dadurch eine vertikale Grünfläche hinzugefügt, die sich positiv auf das Mikroklima des Stadtblocks durch die Verbesserung der Luftqualität und Verringerung der lokalen Lufttemperatur auswirkt. Mit einer dadurch erfolgten Vergrößerung des Vegetationsanteils am Gebäude werden wesentliche Zielsetzungen für eine klimagerechte Planung gemäß dem Bericht „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ umgesetzt sowie der Forderung nach bio-klimatischen Ausgleichsmaßnahmen bei nutzungsändernden Planungen in der Sanierungszone Rechnung getragen. Darüber hinaus kann die Fassade in Teilen als vertikale Schulgartennutzung fungieren. Für die Fassadenbewässerung wird das anfallende Regenwasser genutzt.

Da es sich bei dem Bauvorhaben lediglich um eine räumliche Erweiterung der Schule handelt – und nicht um eine Erweiterung im Sinne einer Erhöhung der Schülerzahlen – wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf generiert – entsprechend sind keine zusätzlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze vorgesehen. Die vorhandenen Stellplätze im Bestand werden weiterhin für die gesamte Schule genutzt. Gleiches gilt für die Abfallbehälter.

Das geplante Gebäude verfügt für alle Geschosse über zwei baulich sichergestellte Rettungswege. Der erste Rettungsweg führt über die Treppe des notwendigen Treppenraums ins Freie in den angrenzenden Klostergarten auf dem Flurstück Nr. 9/3. Der zweite Rettungsweg führt über die notwendige Treppe über die Halle ins Freie in den Schulhof, von dort auf die angrenzenden Verkehrsflächen des Flurstücks Nr. 9/4. Die Rettungswege führen über die benachbarten Flurstücke, hierfür wird eine öffentlich-rechtliche Sicherung (z.B. Eintragung Grunddienstbarkeit / Wegerecht) erforderlich.

1.8 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Planung umfasst einen Teilbereich des seit 20.08.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 „Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße“, der bereits durch die Bebauungspläne ALT580 "Parkhaus Reglermauer" (2015) und ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" (2022) in Teilbereichen überplant wurde.

Die Edith-Stein-Schule besteht aus einem dreizügigen Gymnasium und einer einzügigen Realschule, welche mit einer Schülerzahl zwischen 780 und 790 Schülern und einer angestrebten Klassengröße von 27 Schülern bereits heute ausgelastet ist. Der pädagogisch benötigte Raumbedarf für einen modernen Unterricht, in dem inklusiv und binnendifferenziert sowie mit kooperativen Lernformen gearbeitet wird, kann in der gegenwärtigen Gebäudesituation nicht adäquat erfüllt werden.

In den vergangenen Jahren wurde die mögliche Nutzungsfläche der Schule bis an die Grenzen erweitert. Die Ausbaureserven Dachboden im Altbau sowie eine bis dahin ungenutzte Fläche

im Dachgeschoss des Neubaus wurden als Unterrichtsräume erschlossen. Im Rahmen der bisherigen Kubatur bietet die Schule keine Ausweichreserven mehr. Eine Aufstockung ist aus statischen Gründen nicht möglich. Weitere Anbauten an die bestehenden Schulgebäude sind einerseits im laufenden Schulbetrieb nicht möglich und andererseits in dem erforderlichen räumlichen Bedarf auf den vorhandenen Grundstücksflächen der Schule nicht realisierbar und gingen zu Lasten der bereits neu gestalteten vorhandenen Begrünung.

Die Inanspruchnahme vorhandener Bausubstanz im Umfeld kann den Bedarf nicht befriedigen, insbesondere nicht das zwischen Juri-Gagarin-Ring und der Reglermauer gelegene ehemalige Postscheckamt, welches zudem für die nächsten Jahre durch das Landgericht beansprucht wird.

Eine Erweiterung der Schule durch einen eventuell möglichen Zukauf städtischer Flächen auf dem Grundstück mit Flurstücksnummer 19/3 direkt am Juri-Gagarin-Ring wurde geprüft. Neben dem notwendigen Zukauf stellt vor allem die zwischen den Schulteilen liegende Straße „Reglermauer“ eine Gefahrenquelle für Schüler, Lehrer und weitere Verkehrsteilnehmer dar. Im Ergebnis würde dies also zu höheren Baukosten durch zusätzlichen Grundstückserwerb, Maßnahmen für Schallschutz und künstliche Belüftung der Räume führen und brächte funktionale Defizite, insbesondere in der fußläufigen Verbindung zwischen Altbau und Neubau mit sich, die insgesamt gegen eine derartige Lösung der Raumsituation der Schule sprechen.

Der geplante Bedarfsbau soll die Existenz der Schule langfristig sichern, die räumlichen Voraussetzungen für Schüler und Lehrer spürbar verbessern und gleichzeitig den Altbau räumlich entlasten. Mit dem Ausgliedern der 11. und 12. Klassen in den Bedarfsbau werden räumliche Kapazitäten im Altbau frei, durch die der besondere Raumbedarf der Regelschule sowie der Unter- und Mittelstufe des Gymnasiums angepasst werden kann. Durch diese räumliche Entlastung des Altbaus durch den Bedarfsbau kann die Schule als Gesamtheit den geänderten pädagogischen Anforderungen gerecht werden. Der Neubau von 1996 bleibt durch die installierten naturwissenschaftlichen Fachkabinette sowie den Musikbereich im Obergeschoss und die Sporthalle im Untergeschoss weitgehend unverändert.

Mit den oben erläuterten schulischen Rahmenbedingungen wird die Dringlichkeit des Bauvorhabens ersichtlich. Ein Erhalten und Stärken des Schulstandorts Edith-Stein-Schule mit allen Klassenstufen in der derzeitigen Schülerstärke ist nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen für die Trägerschaft der Schule geboten, sondern auch aus stadtplanerischer Sicht entsprechend der planerischen Zielstellungen aus Sanierungssatzung und Flächennutzungsplan im Sinne des Wohles der Allgemeinheit zu befürworten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplanes im Jahre 1999 von den damaligen demographischen Prognosen (rückläufige Bevölkerungsentwicklung) ausgegangen wurde. Eine erforderliche Schulerweiterung wurde daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in Betracht gezogen. Die derzeitige Bevölkerungsentwicklung zeigt jedoch, dass eine dringende Notwendigkeit besteht, dem gestiegenen Bedarf an modernen Schulplätzen in der Innenstadt Erfurts mit baulichen Maßnahmen Rechnung zu tragen und die Bauleitplanung für den Standort dementsprechend anzupassen.

Weiterhin lässt sich feststellen, dass das Vorhaben durch die gute Erreichbarkeit, sei es zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV den Forderungen des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes der Stadt Erfurt entspricht und somit ein Erhalt der Schule an diesem innerstädtischen Standort geboten ist.

Das Vorhaben wird durch das Amt für Bildung gemäß Stellungnahme vom 19.01.2022 grundsätzlich begrüßt und befürwortet.

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1.1

Zur Umsetzung des Vorhabens wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht sowohl dem Vorhaben (der Errichtung eines Erweiterungsbaus für die bestehende Edith-Stein-Schule) als auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Die ausgewiesenen Baufelder sollen den vorliegenden architektonischen Entwurf mit seiner Baukörpermodulation ermöglichen. Für Gemeinbedarfsflächen (GB) sind durch die BauNVO keine Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen festgelegt. Aufgrund der baukörperkonkreten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Planzeichnung und Pkt. 2.1, Satz 2) wurde von Festsetzungen zur Obergrenze der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl abgesehen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen, die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Die durch Baulinien und -grenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 und 2 hat eine Größe von 472,1 m² - das entspricht bei Annahme der Fläche für Gemeinbedarf (700,6 m²) als maßgebende Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,67.

Bei Berücksichtigung der sonstigen versiegelten Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 169 m² (Schulhof) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,91. Durch die zeichnerische Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-3 in einer Größenordnung von 60 m² ist eine weitere Versiegelung und Erhöhung der GRZ ausgeschlossen.

Die Geschossfläche des Vorhabens umfasst ca. 1.660 m² (ohne Berücksichtigung der Rankgerüste), das entspricht bei der Größe der Gemeinbedarfsfläche (700,6 m²) als maßgebende Fläche des Baugrundstücks einer Geschossflächenzahl von 2,37.

Die Festsetzung der Zahl der zwingend zu realisierender Vollgeschosse dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Baufelder 1 und 2 als Höchstmaß definiert. Die festgesetzten Ansichten mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen entsprechen dem Vorhabenkonzept.

Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Attika soll der Verträglichkeit des Vorhabens sowie dem Umgebungsschutz für die Reglerkirche, das Ursulinenkloster sowie die bauliche Gesamtanlage Juri-Gagarin Ring 103 und 105 Rechnung getragen werden.

Die Kubatur des Gebäudes orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Festsetzungen für die umliegenden Kerngebiete MK 3-5 aus dem bestehenden Bebauungsplan EFM 123. So entspricht die Geschossigkeit mit vier Vollgeschossen im Baufeld 1 bzw. drei Vollgeschossen im Baufeld 2 der mit III-IV als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Geschossigkeit. Die festgesetzten maximalen Oberkanten des Gebäudes liegen mit 210,0m üNHN (14,55m) bzw. 206,5m üNHN (11,05m) unterhalb der in EFM123 maximal zulässigen Traufhöhen bzw. maximalen Oberkanten (MK 1 und 5: max. Traufhöhe bei III Geschossen 12m, bei IV Geschossen 15m; MK 2-4: max. Traufhöhe bei III Geschossen 11,5m, bei IV Geschossen 14,5 bzw. max. OK Gebäude bei III Geschossen 16m und bei IV Geschossen 19m).

Textliche Festsetzungen Nr. 2.3

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante innerhalb der in Baufeld 1 gekennzeichneten Fläche „T“ soll hier die zusammenfassende Einordnung von technisch notwendigen größeren Aufbauten (Lüftung, Gebäudekühlung) in Form eines Technikbauwerks ermöglichen. Somit ist eine geringere optische Störwirkung als von sichtbaren Einzelanlagen zu erwarten. Diese Vorgehensweise wurde mit Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Bauamtes sowie der unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt. Die Fassadengestaltung dieses technischen Bauwerks ist mit der Festsetzung 8.2 geregelt.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch technisch bedingte Aufbauten ist aus der technischen Infrastruktur Schulnutzung erforderlich. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll die Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglichen.

Die Festsetzungen zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.4

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante im Baufeld 2 ermöglicht die Ausbildung eines notwendigen Geländers (Umwehrung) im Bereich der hier angeordneten Dachterrasse, da die Höhe der Attika nicht für eine Absturzsicherung ausreicht. Die zurückhaltende Gestaltung des Geländers ist über die Festsetzung 8.2 geregelt (Ausführung als Stahlgeländer).

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zeichnerische Festsetzungen: Baulinien und Baugrenzen i.V.m. Teil A2 – Ansichten und textliche Festsetzung 3.1: abweichende Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien beziehen sich dabei an der Südost-, Südwest- und Nordwestfassade auf die äußeren Kanten der dem Gebäude an diesen Fassaden vorgelagerten Konstruktion für die Fassadenbegrünung.

Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage des Baukörpers und den damit verbundenen Abstandsflächen.

Der Baukörper ist nach den zeichnerisch festgesetzten Baulinien i.V.m. den in Teil A 2 – Ansichten getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend festgesetzt. Durch die Baukörperanordnung und -höhe kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Den getroffenen zeichneri-

schen Festsetzungen im Teil A 2 – Ansichten i.V.m. den Festsetzungen zu Baulinien kommen damit Rechtswirkungen entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO zu.

Diese Festsetzungen dienen der Bestimmung der Abstandsflächentiefen abweichend von der Thüringer Bauordnung, indem damit vorhabenspezifische Regelungen zur Lage und Höhe der Außenwände getroffen werden. Die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen finden daher in diesen Bereichen keine Anwendung.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen im Westen, Osten und Norden ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens sowie aus funktionalen Gründen erforderlich.

Die Überschreitungen resultieren im Wesentlichen aus der Einordnung des Bedarfsbaus auf einem kleinen Grundstück, welches aus dem möglichst geringen Eingriff in die angrenzenden Flächen und Nutzungen resultiert. Mit der geplanten Bebauung wird eine Oberkante Attika von 14,55 bzw. 11,05 m erreicht. Durch ein Abrücken von der Grundstücksgrenze würde sich die Grundfläche des Gebäudes so reduzieren, dass eine Schulnutzung nicht mehr möglich wäre.

Andere Bestandsgebäude befinden sich jedoch nicht an bzw. in direkter Nähe der Grundstücksgrenze. Auch auf den Nachbargrundstücken befinden sich, wie in einem Blockinnenbereich in der Altstadt üblich zum Teil grenzständige Gebäude.

Die geplante Abstandsflächenunterschreitung wird dort wo notwendig durch die Festsetzung einer zwingenden Höhe in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt. Zwar wäre auch, wie im Kommentar der Thüringer Bauordnung von Jäde/Dirnberger/Michel des § 6 Abs. 5 Satz 4 Rdn. 179 ausgeführt, die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend und eine zwingende Höhenfestsetzung nicht erforderlich, jedoch wurde hier auf Grund des konkreten Vorhabenbezuges diese weiter gehende Festsetzung getroffen.

Des Weiteren wurde für die Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude dort, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammen fällt ohne Grenzabstand zu dieser errichtet werden und in den übrigen Bereichen ist ein Grenzabstand z. T. in geringerer Tiefe entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind wie folgt gegeben:

Ausreichende Belichtung:

Durch das geplante Vorhaben wird die Situation für die nördlich, östlich und westlichen Nachbarn gegenüber dem Bestand nur unmaßgeblich bis gar nicht verschlechtert.

Im Nordwesten befindet sich die Freifläche des Kindergartens, welche durch das Vorhaben kaum verschattet wird. Das Gebäude des Kindergartens wird durch dessen Entfernung und Lage nicht beeinträchtigt. Im Nordosten befindet sich eine große Freifläche, der Klostersgarten, dessen Randbereiche zwar durch das Gebäude im Tagesverlauf teilweise verschattet werden können, jedoch tritt dies auch bereits heute durch die auf dem Baugrundstück stehenden Bäume auf. Im Südwesten liegt die Zufahrt zum Parkhaus und zur Tiefgarage und zum Grundstück der Nachbarn, so dass es hier zu keiner Einschränkung der Belichtung kommt.

Trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen und zum Teil der Errichtung von Gebäudeteilen auf der Grundstücksgrenze können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden

Ausreichende Belüftung:

Bei den vorgesehenen Gebäudeabständen und -höhen ist dies regelmäßig als gegeben anzusehen.

Einhaltung der Brandschutzanforderungen:

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. Der erforderliche Mindestabstand vor Fassaden mit Fenstern von 5 m wird gewährleistet. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt

textliche Festsetzung Nr. 3.2

Ein Zurücktreten von den Baulinien der Südwest- und Nordwestfassade im Erdgeschoss um bis zu 0,80 m wird zugelassen, da die der Gebäudehülle vorgeschaltete Konstruktion zur Fassadenbegrünung, auf deren äußere Kante sich die Baulinien beziehen, erst ab dem 1. Obergeschoss beginnt.

textliche Festsetzung Nr. 3.3

Die zulässige Überschreitung der nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Baulinien ermöglicht die Ausformulierung von Fenstererkern entsprechend dem Vorhabenentwurf. Diese sind neben der Fassadenbegrünung entwurfsbestimmende Elemente und ermöglichen u.a. eine geschickte Drehung der Fenster, so dass beispielsweise dadurch die Fenster an der Nordostfassade nicht frontal zum Klostergarten orientiert sind, um so Einblicke in diesen angrenzenden Ruhebereich so zu reduzieren.

textliche Festsetzung Nr. 3.4

Die zulässige Überschreitung der Baulinien des Baufeldes 1 durch eine Dachterrasse im 2. Obergeschoss auf der Dachfläche des Baufeldes 2 ermöglicht die Nutzung einer Teilfläche des Flachdachs und damit einen Freiraum mit direkter Anbindung an das Gebäude.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

textliche Festsetzung Nr. 4.1

Hochbauliche Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen, Spielanlagen und Fahrradstellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, um eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches und die wenigen nicht überbaubaren Flächen sicher zu stellen.

Die Einordnung von Abfallbehältern ist im Bereich des Bedarfsbaus nicht notwendig – dafür wird der vorhandene Standort am Bestandsgebäude genutzt.

textliche Festsetzung Nr. 4.2

Da es sich bei dem Bauvorhaben nicht um eine Erweiterung im Sinne einer Erhöhung der Schülerzahlen, sondern um eine räumliche Erweiterung handelt, ist keine Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen erforderlich. Bemessungsgrundlage für die Zahl von Stellplätzen ist gemäß Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradstellplätzen und KFZ-Stellplätzen die Anzahl der Schüler (siehe hierzu auch Punkt 1.5.4).

2.5 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung

Der entlang der Mauer zum Klostergarten neu zu errichtende Fußweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fußweg festgesetzt. Dieser Fußweg dient u.a. der Verbindung der beiden Schulbereiche (Bestandsgebäude und Bedarfsbau), da Fachräume weiterhin im Bestandsgebäude verbleiben und somit während den Unterrichtszeiten fachbezogene Gebäudewechsel durch die Oberschüler stattfinden werden.

Die Verkehrsführung der Straße „Reglermauer“ wird durch den geplanten Gehweg nicht geändert, die derzeit vorhandene Straßenbreite für die Erschließung und Entsorgung der Gebäudekomplexe „Parkhaus Reglermauer“ und „Einkaufszentrum Anger 7“ bleibt uneingeschränkt gewährleistet.

In Abstimmung mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt wurden die Grundsätze der Gestaltung des Gehwegbereichs für die weitere Planung festgelegt. Die Festlegungen zur Pflanzung von 3 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 12-14 im Gehwegbereich wurden im GOP, sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Stadtmobiliar im Bereich des Gehwegbereichs wird nicht vorgesehen. Die weiteren Festlegungen zur Gestaltung der Verkehrsflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Als Ersatz für Carsharingplätze im Bereich des geplanten Fußweges können in unmittelbarer Nähe in der nördlich der Trommsdorffstraße liegenden Anliegerstraße parallel zum Juri-Gagarin-Ring Stellplätze als Carsharingplätze ausgewiesen werden. Eine Regelung hierzu erfolgt ebenfalls im Durchführungsvertrag.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan ALT755 wurde ein Grünordnungsplan (GOP) einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells erarbeitet. Zwar ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB kein Ausgleich der Eingriffe kraft des Gesetzes notwendig, da hier jedoch in eine vorher festgesetzte Grünfläche (B-Plan EFM123) eingegriffen wird, soll ein Ausgleich in Anlehnung an das Thüringer Bilanzierungsmodell erfolgen.

Die im GOP ermittelten Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert. Darüber hinaus wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände festgesetzt.

Textliche Festsetzung 5.1 - Oberflächenbefestigungen

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Anpflanzflächen dienen der Dämpfung des Regenwasserabflusses um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion.

Ebenso sollen die Festsetzungen zur Ausführung des Schulhofes und der Fahrradstellplätze als teilversiegelte Flächen einen Beitrag zur Minderung der Versiegelung und Dämpfung des Regenwasserabflusses beitragen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2 - Wurzelraum

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen von 18 m³ des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Für Bestandsbäume sind mindestens 10 m² von Versiegelung frei zu halten. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3 - Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebäudes wird über ein Retentionsdach zeitlich verzögert und gedrosselt in eine Zisterne abgeführt. Mit dem abgeführten Wasser soll die wandgebundene Fassadenbegrünung bewässert werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation erfolgt nur über einen Notüberlauf – hierfür liegt eine Einleitbeschränkung für den anstehenden Mischwasserkanal (DN400) von max. 10l/s (Drosselabfluss) vor – siehe Hinweis Nr. 7.

Das Oberflächenwasser des Schulhofes soll zum Teil am Standort versickert (ungebundene Bauweise, Pflasterfugen 3cm) bzw. in eine Zisterne eingeleitet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4 – externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der im Rahmen des Grünordnungsplans erstellten Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung kann der benötigte Kompensationsbedarf als Ausgleich für die Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich realisiert werden. Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes als externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Aus der Gegenüberstellung der Flächenwertigkeit vor und nach dem Eingriff ergibt sich unter Einbeziehung der im Geltungsbereich umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 4.487 Flächenwertpunkten. Um eine vollständige Kompensation zu realisieren, muss ein externer Ausgleich erfolgen. Dazu wird im Bereich der Freifläche der Kindertagesstätte (Teilfläche des Flurstücks 3/4, Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd) eine 210 m² große mit Sträuchern und Stauden bepflanzte Freifläche hergestellt. Diese Flächen sind derzeit unbeplant und liegen als offene Bodenflächen da. Diese Ersatzmaßnahme (E1 lt. GOP) wird als Vorabmaßnahmen durchgeführt. Damit kann der durch das Vorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig in unmittelbarer Nähe zum Standort ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Darüber hinaus erfolgt durch diese Neugestaltung der Kita-Freiflächen auch eine Aufwertung und Anpassung an die neue Raumsituation.

Außerdem werden für die Gehölzverluste Ersatzmaßnahmen festgelegt. Für das Bauvorhaben werden drei Bäume mit einem Stammumfang über 100 cm gefällt sowie eine mehrstämmige Eibe (Stammumfang 47 cm), welche unter den Schutz der Baumschutzsatzung Erfurt fallen (Baumfällgenehmigung notwendig). Für die Fällung der vier Gehölze ist der Ersatz von 7 Bäumen mit einem STU 12/14 cm notwendig.

Der Ausgleich für 6 Gehölze erfolgt über Ersatzpflanzungen. Zwei der neu zu pflanzenden Bäume werden außerhalb des Geltungsbereichs von ALT755 im Bereich des Klostergartens (Flurstück 9/3, Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd) durch den Vorhabenträger gepflanzt. Dafür sind Laub- oder Obstbäume 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 12/14 zu verwenden. Die anderen vier Bäume können innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden (siehe Festsetzungen 7.3 und 7.4), hier erfolgt ein höherwertiger Ersatz mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm.

Der Ausgleich für die mehrstämmige Eibe wird als externe Flächenmaßnahme im Bereich des Flurstücks 9/3, Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd umgesetzt. Hier wird eine 150m² große Pflasterfläche entfernt/entsiegelt und als Pflanz- und Rasenfläche hergestellt. Auf eine Baumersatzpflanzung wird verzichtet, um den Konkurrenzdruck innerhalb des mit Großgehölzen stark bewachsenen Innenhofes nicht weiter zu erhöhen. Diese Ersatzmaßnahme (E4 lt. GOP) wird ebenfalls als Vorabmaßnahmen durchgeführt.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 6.1

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Das Verbrennen fester Brennstoffe in Kaminen, Öfen oder anderen Heizungssystemen (als Regel- und Zusatzheizungen) verursacht gegenüber anderen Medien (Gas, alternative Energien) einen sehr hohen Emissionseintrag an Stickoxyden, Feinstaub und Krebs erzeugende polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Asche und Abluft. Feinstaub und Stickoxide belasten das Herz-Kreislauf-System oder führen zu Bronchitis und Asthma.

Insbesondere in dichter besiedelten Stadtgebieten sind die Emissionsbeiträge von Schadstoffen an die Luft am höchsten, auch aufgrund der vielfältigen Nutzungen (Wohnen, Verkehr, Gewerbe). Zudem führt die städtebauliche Struktur häufiger zu einer mangelhaften Durchlüftung und Frischluftzufuhr, so dass der Abtransport der lokal emittierten Schadstoffe behindert wird und eine Anreicherung geschieht.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO₁ bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt (Fernwärmesatzungsgebiet „Altstadt 01“) vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005. Die Nutzung von Fernwärme ist durch den Vorhabenträger vorgesehen.

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 7.1 - Dachbegrünung

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung (A-1) auf den Dachflächen des Gebäudes (Baufelder 1 und 2) dient der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Habitaten u.a. für Insekten. Die Festsetzungen zur Ausführung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen der Sicherung der zu erreichenden ökologischen Funktionen. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil der Begrünung daher nur geringfügig minimiert wird.

Die Begrenzung der zu begrünenden Flächen ermöglicht die Anordnung erforderlicher technischer Aufbauten im Baufeld 1 sowie die Einordnung einer Dachterrasse im Baufeld 2.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 7.2 - Fassadenbegrünung

Sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen werden die Fassadenflächen der Nordwest-, Südwest- und Südostfassade mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt (A-2).

Die in Feldern des Fassadenrasters je nach Lage und funktioneller Nutzungsmöglichkeit verschiedene Begrünungs- und Pflanzarten können mit einer möglichen vertikalen Schulgarten-nutzung kombiniert werden. Dem Stadtraum wird dadurch eine weitere vertikale Grünfläche hinzugefügt, die sich positiv auf das Mikroklima des Quartiers durch eine Verbesserung der Luftqualität und Verringerung der lokalen Lufttemperatur auswirkt. Mit einer dadurch erfolgten Vergrößerung des Vegetationsanteils werden wesentliche Zielsetzungen für eine klimagerechte Planung gemäß dem Bericht „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“ umgesetzt sowie die Forderung nach bioklimatischen Ausgleichsmaßnahmen bei nutzungsändernden Planungen in der Sanierungszone Rechnung getragen.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 7.3 – „Hortus conclusus“

Mit der Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzfläche (A-3) durch Sträucher, Stauden, Gräsern und Frühjahrsblühern sowie einen Baum soll deren ökologisch hochwertige Gestaltung, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden. Zudem sollen die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden gesichert werden. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 7.4 - Straßenbäume

Die Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt (siehe hierzu auch Begründung zu Festsetzung 5.4) sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen.

Entsprechend der städtebaulichen und gestalterischen Absicht sind innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung drei Laubbäume als Reihenpflanzung gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dafür sind Bäume 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 zu verwenden. Die Artenauswahl der Bäume ist in der Ausführungsplanung mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen.

Die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung des Baumbestands im Stadtgebiet zur Erhaltung der Funktionen für das Lokalklima, das Ortsbild sowie als Lebensraum für Brutvögel.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 7.5 - Baumbestand

Die Festsetzungen zum Erhalt von 2 Bestandsbäumen ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume für die Tierwelt. Die Festsetzungen umfassen einen Baum im Bereich des neuen Schulhofs westlich des Bedarfsbaus sowie einen Baum im Bereich der Reglermauer.

Die Wurzelbereiche sind auf einer Fläche von mind. 10 m² von Versiegelung frei zu halten (siehe Festsetzung 5.2) und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen, um optimale Entwicklungsbedingungen zu gewährleisten. Bei Abgang der Bäume sind diese durch klimawandelresistente, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen. Dabei sind primär heimische, standortgerechte Laubholzarten, z.B. gemäß des Erfurter Stadtgrünkonzeptes (SikEF) in der aktuellen Fassung zu verwenden.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 8.1

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenansichten des auf der Planzeichnung unter Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Textliche Festsetzung Nr. 8.2 - Fassaden

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Die Festsetzung zur Materialität der Fassade erfolgt aus städtebaulichen Gründen und objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und soll die Realisierung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern. Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3 -Dachform

Die Festsetzung von Flachdächern entspricht dem Vorhaben und ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen.

3.2 Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 9.1

Für die Gemeinbedarfsfläche der Schule besteht mit dieser Festsetzung eine allseitige Pflicht zur Einfriedung.

Durch die Aufnahme des historischen Verlaufs der Reglermauer im geplanten Gebäude (Nordostseite) und der Neugestaltung der Umfassungsmauer von Klostergarten und Schulhof wird eine städtebauliche Rahmung des Klostergartens erreicht. Die Höhe der Mauer kann dabei variieren, sollte aber an den Anschlussstellen an bestehende Mauerabschnitte deren Höhe aufnehmen. Die Mauer kann ggf. begrünt werden – auf eine explizite Festsetzung zur Begrüpfungspflicht wird jedoch verzichtet.

In Richtung Kindertagesstätte ist die Errichtung einer Einfriedung nutzungsbedingt unabdingbar.

4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

4.1 Denkmalschutz

Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet „Altstadt Erfurt“. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden können. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 ThürDSchG).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Kulturdenkmale

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich folgendes Denkmalensemble betroffen:

- Bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt"

Umgebungsschutz

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes finden sich folgende einzelne Kulturdenkmale:

- Reglerkirche, Bahnhofstraße 7
- Ursulinenkloster, Anger 5
- bauliche Gesamtanlage Juri-Gagarin Ring 103
- bauliche Gesamtanlage Juri-Gagarin Ring 105

Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

4.2 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Natur-

schutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz spätestens 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Rechtsgrundlagen: „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoldG)“ i.V.m. der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“

4.3 Bodenschutz

Gemäß § 1a und § 202 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben.

Für den nachhaltigen Erhalt der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden bzw. die weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen bei Einwirkungen auf den Boden sind im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden. Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. (Vermeidungsmaßnahme 4)

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung,
- DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten.

4.4 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen

4.5 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Gehölzrodungen:

Notwendige Rodungsmaßnahmen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Rodungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Außerhalb des o.g. Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutzzäune:

Im Bereich der angrenzenden Freiflächen der Kindertagesstätte St. Ursula hat keine Befahrung mit Fahrzeugen sowie Lagerung von Erdstoffen und Material zu erfolgen. Die angrenzenden Gehölzbestände und Freibereiche entlang des Baufeldes sind bauzeitlich durch feste Schutzzäune zu schützen.

V3 - Schutz zu erhaltender Vegetationsbestände und Gehölze während der Baumaßnahme

Für vorhandene erhaltenswerte Gehölzbestände und Einzelgehölze sowie sonstige Vegetationsbestände – auch im direkten Umfeld des Geltungsbereichs - sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen im Wurzel- und Kronenbereich zu treffen. Während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920 und RAS LP4 zu beachten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Beanspruchte Flächen sind nach Rückbau der BE-Flächen wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. (ausführliche Erläuterung siehe Grünordnungsplan)

4.6 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

4.7 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt (Fernwärmesatzungsgebiet „Altstadt 01“) vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

4.8 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

5. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten.

6. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets	1.070 m ²
davon:	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußgänger	370 m ²
- Fläche für Gemeinbedarf : Schule	700 m ²
davon:	
- Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baulinien festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche / Baufelder 1 und 2	472 m ²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A-3 „Hortus conclusus“, ohne Dachbegrünung)	60 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche (Schulhof)	168 m ²

7. Anlagen

- (1) Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan, 31.08.2023, atelier freiraum, Weimar
- (2) Baumkataster, Sachverständigenbüro Kühn, 30.12.2022
- (3) Bebauungsplan EFM123 „Anger / Trommsdorffstraße / Juri-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße“
- (4) Bebauungsplan ALT698 „Einkaufszentrum Anger 7“