

Bebauungsplan JOV754  
"Schulcampus Greifswalder Straße"  
der Stadt Erfurt

Zusammenfassende Erklärung

Datum  
08.10.2025

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1. Standort / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ befindet sich im Nordosten von Erfurt im Bereich des Sanierungsgebietes KRV421 „Äußere Oststadt“, einem gründerzeitlichen Gewerbegebiet und überplant einen Teilbereich des seit vielen Jahren brachliegenden ehemaligen Schlachthofes.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den seit 04.12.2024 rechtskräftigen Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“. Im Westen schließt sich mit dem überwiegend gründerzeitlich geprägten sog. „Hansaviertel“ Wohnbebauung an (Sanierungsgebiet „Innere Oststadt“). Nördlich setzt sich das brachliegende Schlachthofgelände fort, welches ebenfalls überplant wird. Hier soll eine Wohnbebauung mit insgesamt ca. 450 bis 500 Wohnungen entstehen – dazu befindet sich aktuell der Bebauungsplan JOV753 „Wohnquartier Greifswalder Straße“ in Bearbeitung. Die Bahnlinie nach Nordhausen bzw. eine neu geplante äußere Erschließungsstraße begrenzen das Plangebiet im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ hat eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha und umfasst in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51 die im Eigentum der Stadt Erfurt befindlichen Flurstücke 20/6 sowie geringfügige Teilflächen der Flurstücke 22/5 (teilweise) und 22/7 (teilweise). Die angrenzenden Verkehrsflächen (Greifswalder Straße im Osten sowie Teile der neu geplanten Erschließungsstraße im Süden und Osten) sind Bestandteile der angrenzenden Bebauungspläne JOV752 und JOV753.

Außerdem werden in der Gemarkung Erfurt-Nord, Flurstück 25 ca. 1.400 m<sup>2</sup> des Flurstücks 25/4 (Gesamtgröße 3.683 m<sup>2</sup>) für externe Ausgleichsmaßnahmen (Reptilienhabitats) in Anspruch genommen.

## 2. Anlass der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche sowie für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Schulstandort für bis zu 1000 Schüler und Schülerinnen zur bedarfsgerechten Abdeckung der erforderlichen Schulplätze einschließlich einer 2-Felder-Sporthalle geschaffen werden. (Derzeit besteht in Erfurt ein Defizit an Sporthallenflächen von ca. 3.400 m<sup>2</sup>, im Bereich der wettkampfgerechten Sporthallenflächen sogar von ca. 6.700 m<sup>2</sup>.)

Dafür wird eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße" überplant, welcher für den Geltungsbereich die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie Straßenverkehrsflächen festsetzte. Der seit 2002 rechtswirksame, bisher jedoch nicht umgesetzte Bebauungsplan JOV416 soll nunmehr auf Grund der geänderten Bedarfsanforderungen überplant und zu einem neuen, energieeffizienten urbanen Stadtquartier mit Wohngebiet, den zugehörigen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sowie bedarfsgerechten Handels- und Versorgungseinrichtungen entwickelt werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes erfolgt die Überplanung des gesamten Geltungsbereichs mit insgesamt vier separaten, zeitlich versetzten Bauleitplanungen.

Die Planung sieht die Einordnung von drei Baukörpern vor: einer Sporthalle an der Greifswalder Straße, eine von einer Tiefgarage unterlagerte Grundschule inkl. Mensa im Mittelteil und ein Gymnasium im östlichen Bereich des Plangebiets. Die drei Baukörper sind über einen offenen Verbindungsgang („Schulstraße“) miteinander verbunden. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper entstehen unterschiedliche Freibereiche. Darüber hinaus wird zwischen Sporthalle und Grundschule eine öffentliche fußläufige Durchquerung ermöglicht, welche sich als „Quartiersweg“ beginnend von der geplanten Markthalle im Süden (Bebauungsplan JOV752) bis zum geplanten Wohnquartier im Norden (Bebauungsplan JOV753) zur Greifswalder Straße erstrecken soll.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, u.a. um den natur- und umweltschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise entlang der Bahnlinie ausreichend Rechnung zu tragen.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 Bau GB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans JOV754 war der Vergleich zu den derzeit durch den rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 zulässigen Planvorhaben maßgebend.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Schutzgüter Fauna / Flora / Biologische Vielfalt, Geologie und Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde mittels einer Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Versiegelungsanteile im Bebauungsplangebiet und der flächigen Inanspruchnahme von Habitatflächen für gesetzlich geschützte Arten. Darüber hinaus wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechend des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung wurden daher im Bebauungsplan JOV754 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter festgelegt. Die Maßnahmen wirken sich häufig auf mehrere Schutzgüter aus und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden.

Dazu zählen u.a. die Neuanlage von Grünflächen (u.a. mit Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil und artenreichen Staudenpflanzungen) und Baumpflanzungen (mind. 32 angepasste, standortgerechte Laubbäume) einschl. der Dachflächenbegrünung der Schulgebäude und der Turnhalle auf einer Fläche von insgesamt mindestens 3.000m<sup>2</sup>.

Unter besonderer Berücksichtigung der europäisch geschützten Artengruppen - hier Brutvogel in Gehölzen und Saumen sowie Gebäuden sowie Reptilien, wurde das Vorhaben auf Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft (artenschutzrechtliche Beurteilung). Unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung bei Gehölzentfernung, Anbringen von Ersatzhabitaten, Herstellung von Reptilienhabitaten auf externen Ausgleichsflächen (Zauneidechsenumsiedlung), ökologische Baubegleitung) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Im Vorhabengebiet und dessen wirkrelevantem Umfeld befinden sich weder Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope noch Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete).

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet dezentral versickert. Dazu dienen neben der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche v.a. die beiden zeichnerisch festgesetzten „Flächen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen“ mit der Zweckbestimmung „Freihaltung Versickerungsfläche“. Diese wurden vor den Baufeldern der Turnhalle und des Gymnasiums eingeordnet. Da das Geländegefälle in Nord-Süd-Richtung verläuft, kann somit u.a. eine Starkregenvorsorge für diese beiden Gebäude gewährleistet werden. Da in dieser frühen Planungsphase noch keine verbindlichen Aussagen zum notwendigen Rückhaltevolumen vorliegen, wurden die Flächen mit insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> großzügig dimensioniert und mittels textlicher Festsetzung fixiert, dass innerhalb dieser Bereiche mind. 50% der Fläche für die natürliche Versickerung freizuhalten sind.

Um auch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der großflächigen Fahrrad-Stellplatzflächen sowie der PKW-Stellplätze zu ermöglichen und darüber hinaus einer wärme-fördernden Versiegelung entgegenzuwirken, sind diese ausschließlich mit einem versickerungsfähigen Belag wie Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszuführen – ausgenommen davon sind barrierefrei herzustellende PKW-Stellplätze.

In den zur Versickerung vorgesehenen Flächen sind betreffende Boden-/ Auffüllungshorizonte auf schadstoffhaltige Verunreinigungen vor der Errichtung der Versickerungsanlagen zu prüfen und ggf. zu beseitigen (Bodenaustausch), um die gefahrenrelevante Aktivierung von Wirkungspfaden zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen der Verbesserung des Lokalklimas, zur Verbesserung von Bodenfunktionen, einer Erhöhung der Biodiversität, der Regenwasserrückhaltung und Starkregenvorsorge sowie einer multifunktionalen Stabilisierung des Naturhaushaltes.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen (Leipziger und Greifswalder Straße) und des Schienenverkehrs (Bahnstrecke Richtung Nordhausen) sowie des angrenzenden Einzelhandels- und Versorgungszentrums sowie des Vorhabens selbst geprüft. Es wurden notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz und geeignete Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Im Geltungsbereich selbst sind keine kulturhistorischen Zeugnisse bekannt, allerdings befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Daher wurde im Bebauungsplan unter „Hinweise“ ein entsprechender Passus aufgenommen, dass Eingriffe in den unterirdischen Bauraum einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen wird die Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe ausgeschlossen.

Die Kaltluftleitbahn entlang der Bahntrasse wird nicht beeinträchtigt.

### Fazit:

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

## **3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgten sowohl eine frühzeitige Beteiligung (07.06.2022 bis 08.07.2022 bzw. mit Schreiben vom 25.05.2022) als auch eine förmliche Beteiligung (04.08.2025 bis 05.09.2025 bzw. mit Schreiben vom 22.07.2025) der Träger öffentlicher Belange, der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise zu den Umweltbelangen wurden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Durch die Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

## **4. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan JOV754 setzt in einem Teilbereich das städtebauliche Konzept „Greifswalder Straße“ um, mit welchem ein tragfähiger Entwurf für die Entwicklung eines Quartiers mit Gewerbe im Norden, einem Wohnviertel, einem Schulstandort sowie einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vorliegt. Das Konzept verfolgt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung untergenutzter und teilweise brach liegender Gewerbeflächen in städtisch günstiger Lage mit hervorragenden Anbindungen an den ÖPNV und sonstige Erschließungsanlagen. Dabei wird dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen, Rechnung getragen. Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der überwiegend brachliegenden Flächen des ehemaligen Schlachthofareals bestehen bleiben.

Für den Teilbereich des Bebauungsplans JOV754 fand im Zeitraum November 2020 bis März 2021 ein nichtoffener, hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb statt, um eine für den Standort optimale Lösung zu finden. Dabei fanden auch die Ergebnisse aus den vorangegangenen Wettbewerben für das Einkaufs- und Versorgungszentrum (JOV752) sowie das Wohnviertel (JOV753) Berücksichtigung. Im nachgelagerten Verhandlungsverfahren einschließlich Überarbeitung und Anpassung der Entwürfe im Hinblick auf eine Kosteneinsparung wurde der 2. Preisträger für die Umsetzung ausgewählt.

Im Schulnetzplan der Stadt Erfurt (Stand August 2024) wurde der grundsätzliche Bedarf an Schulplätzen nachgewiesen und der Standort in der Greifswalder Straße mit der „Planung und Errichtung einer 3-zügigen Grundschule und eines 3-zügigen-Gymnasiums in der Greifswalder Straße und Bau einer 2-Felder-Schulsporthalle, Termin: zum Schuljahresbeginn 2029/30“ als Maßnahme verankert.