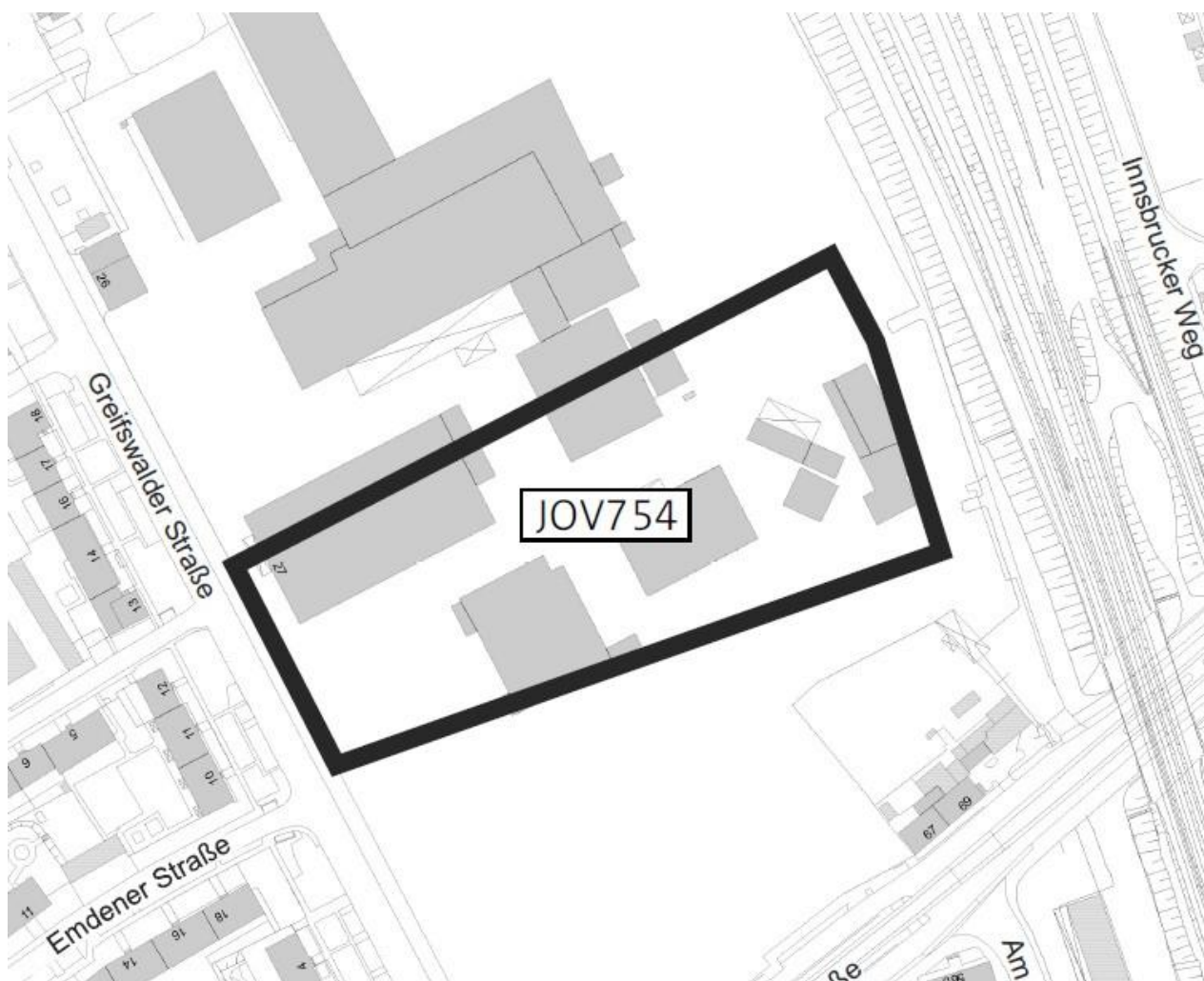


Bebauungsplan JOV754

"Schulcampus Greifswalder Straße"

Begründung



Impressum

quaas-stadtplaner PartGmbB
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt

Datum
08.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Plananlass und -erfordernis.....	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	6
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	6
1.2.2	Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich, Bodenordnung.....	8
1.4	Übergeordnete Planungen	9
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
1.4.2	Flächennutzungsplan	9
1.4.3	Landschaftsplan.....	10
1.4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	11
1.4.5	Schulnetzplanung der Landeshauptstadt Erfurt	12
1.4.6	Sanierungssatzung.....	12
1.4.7	Bebauungsplan JOV 416.....	13
1.4.8	Städtebauliches Konzept.....	14
1.4.9	Verkehrsplanerisches / verkehrstechnisches Gutachten	15
1.4.10	Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt	15
1.5	Bestandsdarstellung	18
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung.....	18
1.5.2	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	18
1.5.3	Stadttechnische Erschließung.....	19
1.5.4	Umweltbelange.....	20
1.5.5	Archäologie / Denkmalpflege	25
1.5.6	Kampfmittelgefährdung.....	25
1.6	Allgemeine Planungsziele	26
1.7	Planungsalternativen / Planungswettbewerb	26

2	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB.....	27
2.1	Art der baulichen Nutzung	27
2.2	Maß der baulichen Nutzung	28
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen	28
2.4	Straßenverkehrsflächen.....	29
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	29
2.6	Flächen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen	29
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft ..	30
2.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	32
2.9	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	32
2.10	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	33
2.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	33
2.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
2.13	Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	36
3.	Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 52 und 97 ThürBO.....	37
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	37
3.2	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	37
3.3	Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter.....	37
3.4	Herstellung von Stellplätzen und Garagen	37
4.	Hinweise zum Planvollzug.....	39
5.	Kosten / Haushaltsmittel / Verträge	43
6.	Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern	43
7.	Anlagen	44

1 Allgemeine Begründung

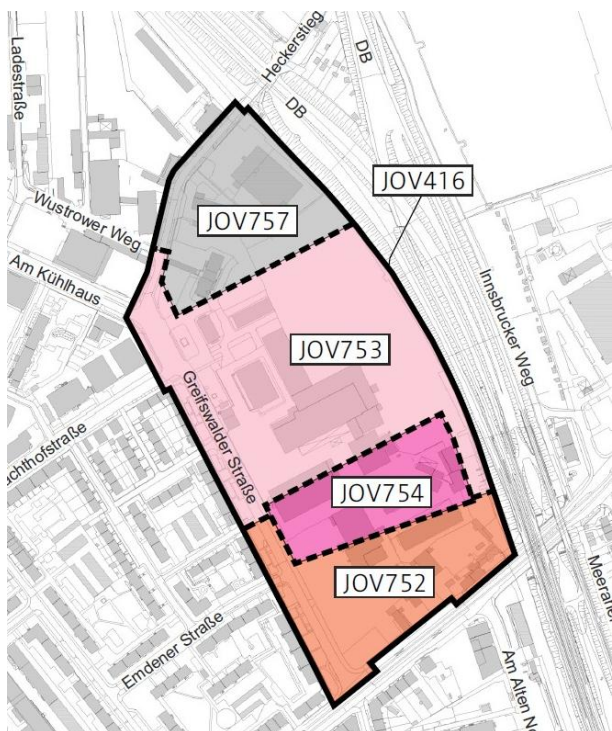
1.1 Plananlass und -erfordernis

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "Östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit den Schlachthof übernommen, um die Fläche in Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete und der Fachhochschule als gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Nach Insolvenz wurde 1997 die Fläche an einen anderen Vorhabenträger übertragen und nach Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt erfolgte 2001 der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße". Der Bebauungsplan JOV416 ist seit 2002 rechtswirksam. Mittlerweile gibt es für die überwiegenden Flächen nördlich der Leipziger Straße und östlich Greifswalder Straße einen neuen Eigentümer und Vorhabenträger.

In den vergangenen Jahren wurden für die äußere Oststadt grundlegende Veränderungen hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur beschlossen - sie ist eines der wichtigsten Stadtentwicklungsgebiete der Stadt Erfurt. Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit 2005 eine positive Bevölkerungsentwicklung verbunden mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innenstadtnähe.

Die weitläufigen Brachflächen zwischen Johannes- und Krämpfervorstadt sowie der Bahnlinie nach Nordhausen werden schrittweise umgewidmet und revitalisiert und zu einem neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil mit Wohngebieten, den zugehörigen Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sowie den bedarfsgerechten Handels- und Versorgungseinrichtungen entwickelt. Das Angebot des ÖPNV soll in den nächsten Jahren erweitert und verbessert werden (Straßenbahn, Bus, Regionalbahn). Erste Bausteine (z. B. Baugebiet KRV684 "Alter Posthof") wurden bereits im Stadtrat beschlossen und umgesetzt.

Entsprechend soll der bisher nicht umgesetzte Bebauungsplan JOV416 gemäß den geänderten Bedarfsanforderungen städtebaulich neugeordnet und überplant werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes (siehe Kap. 1.4.8) erfolgt die Überplanung mit insgesamt vier separaten Bauleitplanungen, die insgesamt den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 vollständig – jedoch zeitlich versetzt – überplanen:



- JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ (Satzungsbeschluss 14.08.2024, rechtswirksam seit dem 04.12.2024)
- JOV753 „Wohnviertel Greifswalder Straße“ (in Bearbeitung, ca. 480 Wohnungen)
- JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ (in Bearbeitung)
- JOV757 „Gewerbeflächen südlich Heckerstieg“ (in Bearbeitung)

Für die Teilgebiete JOV752 und JOV753 wurden seitens des Vorhabenträgers sowie für JOV754 von der Landeshauptstadt Erfurt eigenständige Wettbewerbe als Grundlagen für die Bauleitplanungen ausgelobt.

Abb. 1: Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße": Abgrenzung neue Geltungsbereiche; Quelle: Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, 10/2021

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 m², im Bereich der wettkampfeigneten Sporthallenflächen sogar von ca. 6.700 m².

Für die Umsetzung des Vorhabens erfolgte bereits ein Grundstückstausch mit dem Vorhabenträger der angrenzenden Bauleitplanverfahren JOV752 und JOV753, so dass die Stadt Erfurt in das Eigentum eines ca. 16.000 m² großen Grundstücks gekommen ist, welches sich mittig zwischen dem geplanten Wohnviertel im Norden (JOV753) und dem geplanten Nahversorgungsgebiet an der Leipziger Straße (JOV752) befindet.

Es besteht eine Vielzahl von öffentlichen Interessen, die die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplans definieren.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 überplant einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße", welcher Mitte der 1990er Jahre unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt wurde und seit dem 08.02.2002 rechtswirksam ist.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, u.a. um den natur- und umweltschutzfachlichen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen. So wird neben einem Grünordnungsplan auch ein Umweltbericht erstellt.

1.2.2 Verfahrensablauf

Für den bestehenden Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.03.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens beschlossen sowie der Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gebilligt (Drucksache Nr. 2430/18, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 vom 3. Mai 2019).

Die Beteiligung fand mit dem Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes JOV416 und dessen Begründung (Stand 21.01.2019), sowie die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (u. a. DIN-Normen) im Zeitraum 13. Mai bis 14. Juni 2019 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Für den Teilbereich des Bebauungsplans JOV754 fand im Zeitraum November 2020 bis März 2021 ein nichtoffener, hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb statt, bei welchem auch die Ergebnisse aus den vorangegangenen Wettbewerben für das Einkaufs- und Versorgungszentrum (JOV752) sowie das Wohnviertel (JOV753) Berücksichtigung fanden.

Da sich im Weiteren eine zeitgleiche Überplanung des gesamten Geltungsbereichs von JOV416 als unrealistisch erwies, wurde der Geltungsbereich entsprechend dem städtebaulichen Konzept in vier separate Bauleitplanungen unterteilt (siehe 1.1):

- Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss einschl. Billigung des Entwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und

Versorgungszentrum Leipziger Straße“ erfolgte bereits am 26.01.2022. Am 14.08.2024 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und ist seit dem 04.12.2024 rechtswirksam.

- Der Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich JOV753 erfolgte ebenfalls am 26.01.2022; die Aufstellungsbeschlüsse für die beiden Teilbereiche JOV754 und JOV757 erfolgten zeitgleich am 27.04.2022.

Mit dem Wettbewerbsergebnis (1. Preisträger) erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung. Der Stadtrat Erfurt hat am 27.04.2022 mit Beschluss Nr. 1946/21, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 25.05.2022, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung (Stand 16.11.2021) gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 25.05.2022, ist vom 07.06.2022 bis zum 08.07.2022 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes (in der Fassung vom 16.11.2021) und dessen Begründung durchgeführt worden. Es sind keine öffentlichen Stellungnahmen abgegeben worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2022 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Aufgrund des extremen Anstiegs der allgemeinen Baukosten wurden die 1. und 2. Preisträger des o.g. Wettbewerbs im Mai 2023 zu Vertragsverhandlungen eingeladen sowie zur weiteren Überarbeitung und Anpassung der Entwürfe im Hinblick auf eine Kosteneinsparung aufgefordert. Im Dezember 2023 fiel dann die Entscheidung auf den ursprünglich zweiten Preisträger. Dieser Entwurf bildete die Grundlage für das weitere Bauleitverfahren.

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde am 25.06.2025, Beschluss-Nr. 0301/15 vom Stadtrat beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes JOV754 und dessen Begründung, in der Fassung vom 25.03.2025, sowie Anlagen wurden am 25.06.2025, Beschluss-Nr. 0301/15 vom Stadtrat gebilligt und waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis zum 05.09.2025 (Monatsfrist) im Internet eingestellt bzw. haben öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung bzw. der Offenlage sind unter der Bezeichnung JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 23.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden keine öffentlichen Stellungnahmen abgegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2025 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen.

Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

Der Bebauungsplan JOV754 ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er ist vor der Bekanntmachung lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ umfasst in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51 das Flurstück 20/6 sowie geringfügige Teilflächen der Flurstücke 22/5 (teilweise) und 22/7 (teilweise).

Außerdem werden in der Gemarkung Erfurt-Nord, Flurstück 25 ca. 1.400 m² des Flurstücks 25/4 (Gesamtgröße 3.683 m²) für externe Ausgleichsmaßnahmen (Reptilienhabitats) in Anspruch genommen.

Die Stadt Erfurt ist Eigentümerin aller oben genannten Flurstücke.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,6 ha (16.058 m²).

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne 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, geändert durch die Erste Änderung des LEP 2025, im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht und wirksam zum 31.08.2024) und
- der **Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)**, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Das LEP weist die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Das Plangebiet sowie die Gesamtfläche des gültigen Bebauungsplans JOV416 sind Teil der regional bedeutsamen Konversionsfläche „Erfurt / Äußere Oststadt“ nach Abschnitt 2.4 G 2-10 des RP-MT und bilden deren nördliches Ende. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Erfurt ist die Fläche zusammen mit der südlich angrenzenden ICE-City als umfangreichstes Entwicklungsprojekt dargestellt.

Erfurt als Oberzentrum und Landeshauptstadt ist einer von zwei Teilräumen in Thüringen, die von einer positiven Bevölkerungsentwicklung geprägt sind (Thüringer Landesamt für Statistik, TLS, 2. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2019). Einer wachsenden Schülerzahl ist dabei im Sinne der Daseinsvorsorge mit der Bereitstellung entsprechender Schulplatzkapazitäten zu begegnen. Die Umsetzung des Schulcampus einschließlich der Zwei-Felder-Sporthalle, welche sowohl für den Schulsport als auch für den Breitensport durch Sportvereine genutzt werden soll, steht in Einklang mit den Grundsätzen zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Sicherung der Daseinsvorsorge unter 2.1.1 G und 2.1.2 G sowie dem Grundsatz 2.5.6 der bedarfsgerechten Verfügbarkeit von Sportanlagen und -einrichtungen in zumutbarer Entfernung im LEP. Von Beeinträchtigungen des territorialen Zusammenhalts nach 2.1.2 G Satz 2 ist dabei nicht auszugehen. Die Ansiedelung einer Gemeinschaftsschule oder einer Grundschule in Kombination mit einem Gymnasium entspricht den Zielen 2.5.2 Z und 2.5.4 Z im LEP. Veränderungen im Schulnetz sollen gemäß G 3-57 RP-MT zugunsten der Zentralen Orte unter anderem wohnortnah erfolgen. Neue Sportanlagen sollen bevorzugt in Zentralen Orten errichtet werden und über den ÖPNV gut erreichbar sein (G 3-56 RP-MT).

Des Weiteren trägt die bedarfsgerechte Revitalisierung und Nutzung des innerstädtischen brachliegenden Areals den Erfordernissen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung der Kapitel 2.4 (Innen- vor Außenentwicklung, Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme) und 2.5 (wohnortnahe und bedarfsorientierte Infrastruktur) des LEP sowie den Grundätzen 2.1 bis 2.3 des RP-MT Rechnung. Im Rahmen flächensparender und verkehrsmindernder 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.

Den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird mit dem Bebauungsplan JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ grundsätzlich Rechnung getragen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017.

Die mit dem Bebauungsplan JOV754 beabsichtigte Errichtung eines Schulcampus mit Sporthalle stimmt mit der seit 25.10.2023 wirksamen 37. Flächennutzungsplanänderung überein –

hier sind eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schulen und Bildungseinrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Schulsporthallen“ dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt bzw. entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgrund veränderter städtebaulicher Entwicklungsziele veranlasst. Die mit den Bebauungsplänen JOV752, JOV753, JOV754 und JOV757 beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Nahversorgungszentrum, Wohnnutzung, eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule mit Schulsporthalle und Gewerbeflächen wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit Bebauungsplan JOV752 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorbereitet bzw. ermöglicht.

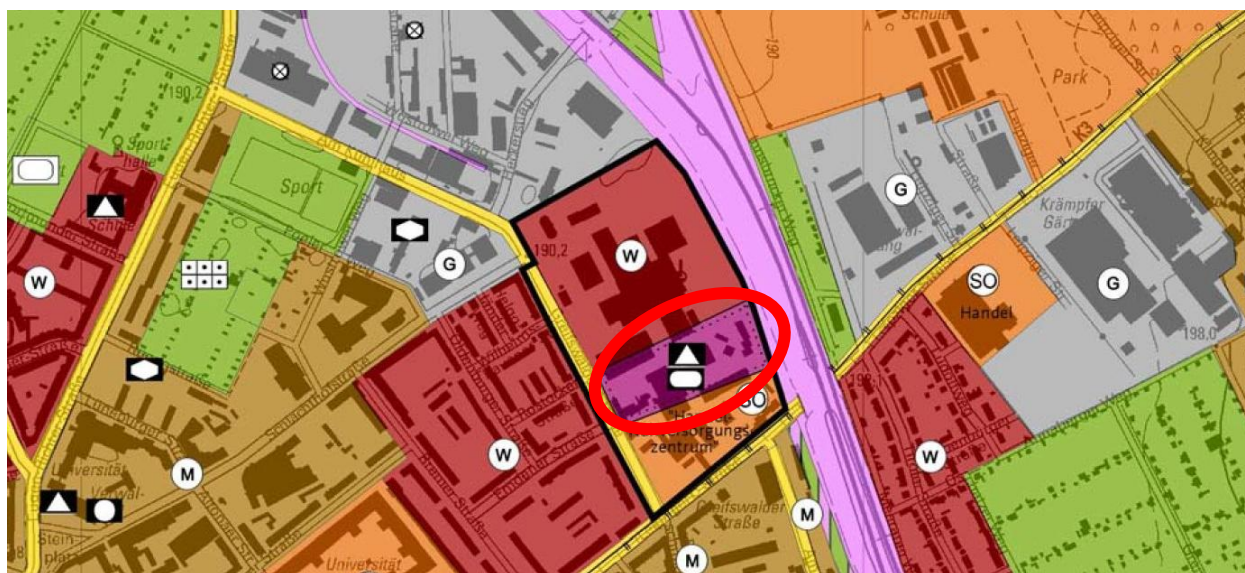


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 37 Bereich Johannesvorstadt "Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße" mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab; Quelle: Stadt Erfurt

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße/ östlich Greifswalder Straße“ in der Fassung vom 17.04.2023 wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2023 beschlossen (Beschluss-Nr. 0219/23) sowie die Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt.

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 wurde gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 15.09.2023, Az.: 5090–340–4621/2275–3-75255/2023 genehmigt und gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt vom 25.10.2023) und ist gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

1.4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Erfurt (1997) sowie im Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ (2015) der Landeshauptstadt Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Gewerbe- und Verkehrslandschaft“ ausgewiesen (Gewerbeflächen mit Durchgrünung sowie Baumreihen entlang der angrenzenden Verkehrswege). Nördlich und südlich befinden sich, ausgehend von den westlich gelegenen Fließgewässern der Altstadt, Verbundachsen zu den Grünräumen. Das Umfeld des Plangebiets ist im Westen durch „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ sowie nördlich und südlich durch Gewerbe und ehemalige Industrienutzung geprägt. Der Anteil an Brachen ist sehr hoch. Es dominieren die Siedlungsbiotoptypen. Die Brachflächen im Änderungsbereich dienen zahlreichen Arten, die Ruderalfluren und/oder Gebäude bewohnen als Lebensraum. Aufgrund der Bodenversiegelung bestehen im östlichen Stadtgebiet kaum Retentionsflächen.

Das Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt weist aufgrund der Bau- und Raumstrukturen im östlichen Stadtgebiet ein großes Defizit an Freiraum- und Grünstrukturen auf und sieht entsprechend mehrere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vor, u.a. eine radiale Grünverbindung über die Schlachthofstraße/Eugen-Richter-Straße zum Nordstrand (nordwestlich vom Plangebiet). Außerdem sind die Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Bahnlinie Erfurt-Nordhausen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen vorgesehen.

Durch die Planung erfolgt keine Unterbrechung von Verbundachsen. Die Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für das östliche Stadtgebiet werden nicht negativ beeinflusst, die Außenanlagen werden teilweise als Retentionsfläche umgesetzt. Die vorkommenden Arten wurden durch faunistische Erfassungen untersucht. Die erhobenen Daten sind in den Artenschutzbeitrag sowie die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung eingeflossen.



Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Das Vorhaben setzt die Umweltqualitätsziele des Masterplans durch die Sanierung der Altlasten, großflächige extensive Dachbegrünung, naturnahe Elemente am Rand der Bauflächen sowie die Integration von Fuß- und Radwegen um.

1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das am 17. Oktober 2018 vom Stadtrat beschlossene ISEK Erfurt 2030 formuliert als langfristiges, informelles Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre integrierte räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung. Im gesamtstädtischen Leitbild Erfurt 2030 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ als urbaner Innenstadtrand.

Die Gesamtfläche des gültigen Bebauungsplans JOV416 (Bestandteil der Konversionsfläche „Erfurt / Äußere Oststadt“) stellt im ISEK 2030 einen maßnahmenbezogenen Schwerpunkttraum dar. Ziel ist es, die Oststadt als größte zusammenhängende innerstädtische Flächenreserve (ca. 60 ha) zu einem innenstadtnahen und zukunftsfähigen Stadtteil zu entwickeln (ISEK, Strategisches Projekt P7 im Handlungsfeld „Wohnen und Städtebau“, S. 156). Die Umsetzung eines Schulstandortes in diesem Quartier östlich der Greifswalder Straße bildet dabei einen sinnvollen stadtstrukturellen Baustein, der sich in den Kontext der Gesamtplanung einfügt.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des ISEK nicht entgegen.

1.4.5 Schulnetzplanung der Landeshauptstadt Erfurt

Gemäß des Schulnetzplans der Landeshauptstadt Erfurt 2019/2020 bis 2026/2027 (Stand 08/2024) sind zusätzliche Schulplätze für die Stadt Erfurt, auch im Bereich der Stadtteile Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt, erforderlich. Die den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote bzw. die u. a. in der Oststadt realisierten und geplanten Wohnungen setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B. Bildungs- und Sportangebote etc. voraus.

Die Kapazitätsgrenzen der Schulen sind bereits erreicht und ein steigender Bedarf bzw. steigende Schülerzahlen werden prognostiziert. Entsprechend legt der Schulnetzplan die Notwendigkeit eines massiven Investitionsprogrammes für neue erforderliche Schulneubauvorhaben bzw. -sanierungen dar. Außerdem soll mit der Optimierung und dem Ausbau des Schulnetzes das Ziel verfolgt werden, der Gefahr bzw. der Zunahme von Segregationen in den einzelnen Stadtteilen entgegenzutreten.

Für die Deckung des wachsenden Bedarfs sieht der Schulnetzplan sowohl Erweiterungsbauten an bestehenden Schulstandorten als auch die Errichtung gänzlich neuer Standorte vor. Der hier geplante Schulstandort „Greifswalder Straße“ ist im Schulnetzplan zur prognostischen Bedarfsdeckung bereits berücksichtigt und wird im Teil II unter 1. Maßnahmenkomplex mit dem Ziel der Erweiterung von Schulkapazitäten wie folgt benannt:

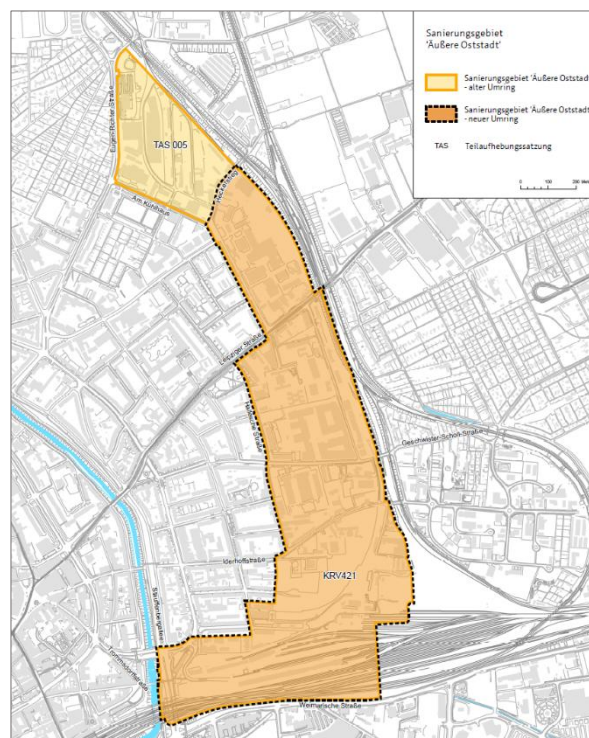
Planung und Errichtung einer 3-zügigen Grundschule und eines 3-zügigen-Gymnasiums in der Greifswalder Straße und Bau einer 2-Felder-Schulsporthalle
Termin: zum Schuljahresbeginn 2029/30

1.4.6 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes KRV421 "Äußere Oststadt" (Vollverfahren), rechtsverbindlich seit 14.12.1996 (Stadtratsbeschluss Nr. 328/95).

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2021 wurde die Sanierungssatzung KRV421 für den nördlichen Teilbereich Ladestraße aufgehoben (TAS005 - Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Äußere Oststadt“ SA KRV421 für den Teilbereich Ladestraße, siehe hierzu auch Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 18/2021 vom 01.10.2021).

Abb. 4:
Sanierungsgebiet „Äußere Oststadt“ und Bereich der Teilaufhebung Ladestraße (TAS005), ohne Maßstab,
Quelle / ©: Stadtentwicklung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



1.4.7 Bebauungsplan JOV 416

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit den Schlachthof übernommen, um die Fläche in Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete und der Fachhochschule als gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Nach Insolvenz wurde 1997 die Fläche an einen anderen Vorhabenträger übertragen. Nach Abschluss entsprechender Verträge mit der Stadt erfolgte am 29.08.2001 (Beschluss Nr. 163/2001) der Satzungsbeschluss.

Der Bebauungsplan JOV416 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.02.2002 rechtswirksam. Dieser setzt für den Geltungsbereich die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie Straßenverkehrsflächen fest.

Da ein Schlüsselgrundstück für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes an der Leipziger Straße nicht zur Verfügung stand, wurden keinerlei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt. 2006 wurden die Flächen durch den jetzigen Vorhabenträger erworben, der bestehende Verträge (z.B. Erschließungsvertrag, Ordnungsmaßnahmenträger-Vertrag etc.) übernommen hat.

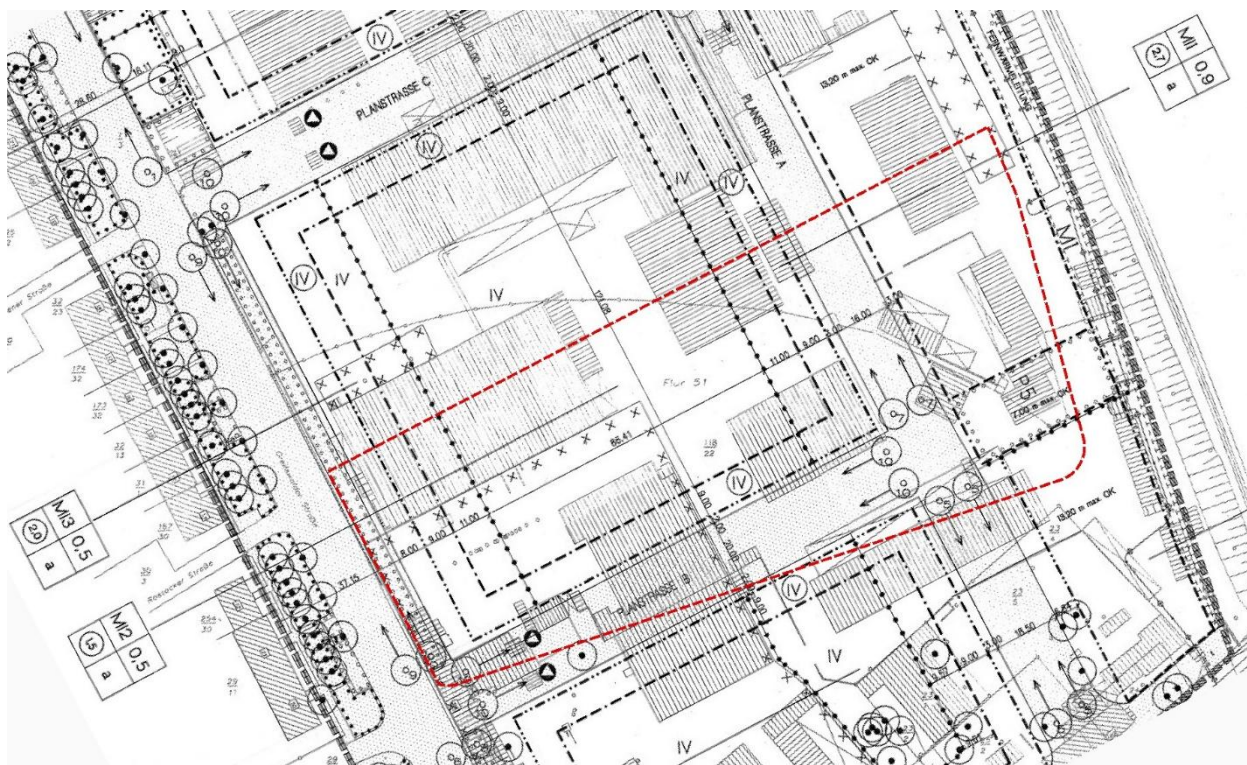


Abb. 5 Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs von JOV754

Da der rechtswirksame Bebauungsplan nicht den aktuellen Zielstellungen für die Entwicklung des Standortes entspricht, wurde durch den Stadtrat am 21.03.2019 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (städtebauliches Konzept) beschlossen. Im Weiteren erfolgt die Überplanung mit insgesamt vier separaten Bauleitplanungen, die insgesamt den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 vollständig – jedoch zeitlich versetzt – überplanen (siehe Kapitel 1.1.)

1.4.8 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie (2018/19) wurden die Entwicklungsoptionen für den gesamten Standort des ehemaligen Schlachthofs bzw. des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 und dessen Eignung als Wohnstandort mit zentralem Versorgungsbereich und Schulstandort geprüft.

Im Ergebnis der Analyse der Rahmenbedingungen und der umfassenden Variantendiskussion kristallisierte sich eine Vorzugsvariante heraus, welche den konzeptionellen Rahmen für die zukünftige Bebauung des Areals vorgibt. Die darin dargestellten Gebäudesetzungen und -typologien sind nicht verbindlich, sondern bildeten die Grundlage für die Erschließungsplanung sowie die drei durchgeführten Planungswettbewerbe (Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße, Wohnviertel Greifswalder Straße und Schulcampus Greifswalder Straße).

Die Entwicklung dieses Quartiers „Greifswalder Straße“ ist in Teilbereichen vorgesehen:

- Den Auftakt und zugleich den Quartierseingang an der Einmündung Greifswalder Straße / Leipziger Straße bildet der Zentrale Versorgungsbereich mit großflächigen Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss sowie Büros und Dienstleistungsangeboten (JOV752).
- In dem sich nördlich daran anschließenden Bereich wird einer neuer, dringend benötigter Schulstandort einschl. Sporthalle und Außenflächen entwickelt (JOV754).
- Daran schließt sich der Teilbereich Wohnen an (JOV753).
- Der nördliche Bereich sichert die vorhandene gewerbliche Nutzung am Heckerstieg (JOV757).

Mit der Entwicklung des Standortes soll des Weiteren ein Lückenschluss der Rad- und Fußwegeverbindungen sowie der Grünverbindungen erfolgen, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung der Oststadt zum Nordstrand.

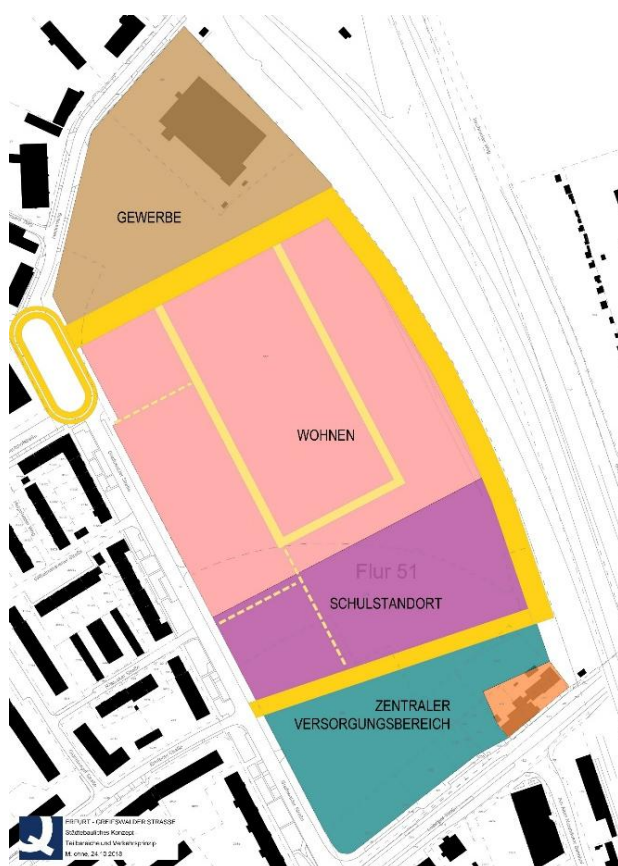


Abb. 6:
Städtebauliches Konzept - Schematische Darstellung der Teilbereiche des Stadtbausteins „Greifswalder Straße“ und Prinzipdarstellung der verkehrlichen Erschließung, Stand 10/2018, Quelle: quaas-stadtplaner



Abb. 7
Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab Grundlage für die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans JOV416 Stand: 01/2019, Quelle: quaas-stadtplaner

1.4.9 Verkehrsplanerisches / verkehrstechnisches Gutachten

Im Rahmen eines verkehrsplanerischen / verkehrstechnischen Gutachtens (yverkehrsplanung, 19.01.2018 mit Ergänzung vom 07.06.2021) wurden in Varianten die zu erwartenden Auswirkungen des Gesamtvorhabens (Versorgungszentrum, Schule und ca. 450 – 500 Wohnungen) und die künftigen Verkehrsbelastungen des Straßennetzes im Umfeld des Entwicklungsgebietes untersucht und bewertet.

Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet wurden durch die Implementierung der Ergebnisse des Verkehrsmodells der Landeshauptstadt Erfurt beachtet.

Bei einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurden folgende Knoten berücksichtigt und auf ihre Leistungsfähigkeit hin geprüft:

- Leipziger Straße / Am alten Nordhäuser Bahnhof
- Leipziger Straße / Greifswalder Straße
- Greifswalder Straße / Emdener Straße / südl. Erschließungsstraße

Für den Knotenpunkt Greifswalder Str./ Emdener Str./ südliche Erschließungsstr. wurden eine unsignalisierte Verkehrslösung mit einem kleinen Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 26m (Planfall 3a) und lichtsignalisierte Kreuzung untersucht. Dabei erwies sich die Kreisverkehrslösung als unpraktikabel, da dies einen starken Eingriff in das Entwicklungsgebiet und eine deutliche Verschwenkung des Straßenverlaufs notwendig macht. Zudem birgt ein etwaiger Rückstau bis in die Kreisfahrbahn vom benachbarten südlichen LSA-Knotenpunkt Leipziger Straße/ Greifswalder Straße Verkehrssicherheitsrisiken. Die Lösung mit Lichtsignalanlage (LSA) macht aus Gründen des Verkehrsablaufes an der neuen Kreuzung den Knotenpunktumbau mit zusätzlichen kurzen Linksabbiegestreifen im Zuge der bevorrechtigten Greifswalder Straße erforderlich.

Unter der Prämisse einer Beibehaltung der derzeitigen Signalisierung am Hauptknoten Leipziger Straße / Greifswalder Straße ergibt sich bei einer LSA-Lösung am Knoten Greifswalder Straße / Emdener Straße die verkehrstechnische Möglichkeit einer Entschärfung der Rückstau-problematik.

In Anbetracht der neuen städtebauliche Entwicklungsziele- insbesondere bezüglich der Etablierung des Schulcampus und des Wohnviertels – und deren Umsetzung ergibt sich eine Beibehaltung der Verkehrserschließung auf der Greifswalder Straße.

Das ursprüngliche Ziel der Verkehrsentslastung und Minderung des Verkehrslärms für die Bebauung westlich der Greifswalder Straße kann dadurch nicht mehr umgesetzt werden. Die Bauleitplanungen setzen sich mit der Thematik auseinander.

Die Ergebnisse dieses verkehrsplanerischen Gutachtens sind in die Erarbeitung der Erschließungsplanung für die angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne JOV752 und JOV753 eingeflossen.

1.4.10 Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost (Stadtratsbeschluss Nr. 026/94 vom 16.02.1994), welche sich über die sog. Äußere Oststadt erstreckt. Die Äußere Oststadt ist ein im Zuge der Industrialisierung entstandenes gründerzeitliches Stadterweiterungsgebiet zwischen der Inneren Oststadt – einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Stadterweiterungsband östlich der mittelalterlichen Kernstadt - und der Bahnstrecke Erfurt – Nordhausen, welche 1869 in Betrieb genommen wurde. Der Gründerzeitgürtel der Äußeren Oststadt war vor allem durch Gewerbeansiedlungen und infrastrukturelle Einrichtungen bestimmt.

Nach der politischen Wende wandelte sich seit Beginn der 1990er Jahren das Nutzungsgefüge in der Äußeren Oststadt aufgrund zahlreicher Betriebsaufgaben oder Standortverlagerungen wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten erneut.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 1993 die städtebauliche Rahmenplanung EFN 117 Erfurt-Ost erarbeitet. Der Rahmenplan sah für die Innere Oststadt eine Sicherung und Sanierung der gründerzeitlichen Wohnbestände, eine Verbesserung der Ausstattung mit wohnungsnaher Versorgung und öffentlichen Einrichtungen sowie eine Vergrößerung der Grün- und Freiraumangebote vor. Im Bereich der Äußeren Oststadt sollte entlang der Bahnlinien der desolate Gewerbegebiet vollständig neu geordnet und zu einem urbanen, innenstadtnahen Gewerbebestandort umstrukturiert werden. Auf Grundlage des Rahmenplanes Erfurt-Ost wurden im November 1996 zwei rechtskräftige Sanierungssatzungen beschlossen: KRV420 „Innere Oststadt“ (ca. 78 ha) und KRV421 "Äußere Oststadt" (ca. 95 ha). Seitdem gehört der östliche Gründerzeitgürtel zu den Schwerpunkträumen der Stadterneuerung in der Landeshauptstadt.

Die laut Rahmenplan vorgesehene Umstrukturierung der Äußeren Oststadt zu einem urbanen Gewerbebestandort gelang nur teilweise. An die Stelle der aufgegebenen Betriebsstandorte traten häufig Zwischen- und Nachnutzungen, es entstanden weitere große und zusammenhängende untergenutzte oder brachliegende Flächen. Gleichzeitig verzeichnet Erfurt durch zahlreiche Zuzüge seit 2003 eine positive Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt bzw. in Innenstadtnähe wächst. Die Planungsziele haben sich in den vergangenen Jahren also gravierend verändert.

Daher wurde 2014/15 für das Gebiet südlich der Leipziger Straße der bestehende Rahmenplan überarbeitet und die Sanierungsziele neu definiert („Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt“, Büro für urbane Projekte, Leipzig, am 20.01.2016 durch den Stadtrat beschlossen). Dieses umfasste allerdings nicht den Bereich des ehemaligen Schlachthofs in der Johannesvorstadt und somit auch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754. 2022 wurde das Konzept fortgeschrieben und umfasst nun den gesamten Bereich des Sanierungsgebiets „Äußere Oststadt“.

Ausgehend vom städtebaulichen Leitbild der kompakten nutzungsgemischten Stadt und unter den Aspekten Energieeffizienz, Klima- und Lärmschutz, geringer Landschaftsverbrauch sowie Ausnutzung vorhandener technischer Infrastrukturen soll die Revitalisierung der letzten großflächigen, innenstadtnahen Brachflächen eine wirtschaftlich tragfähige, kleinräumige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung ermöglichen. Zwischen den beiden Fachhochschulstandorten im Norden an der Leipziger Straße und der geplanten ICE-City-Ost im Süden sollen schrittweise innenstadtnahe, familien- und altersgerechte Wohnformen entstehen, die durch neue Grün- und Spielplatzangebote die Attraktivität der gesamten Oststadt spürbar steigern.



Abb. 8:
*Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept
'Äußere Oststadt'; Stand: 04/ 2022;
Quelle / ©: Stadtentwicklung Erfurt, Amt für Stadt-
entwicklung und Stadtplanung,
Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere
Oststadt, Fortschreibung 2022*

Hierfür befinden sich derzeit folgende Bebauungspläne in Aufstellung / Umsetzung:

- KRV684 "Alter Posthof", Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Nachnutzung einer Brachfläche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (mit ca. 440 bis 450 WE, realisiert)

- KRV690 "Geschwister-Scholl-Straße / Iderhoffstraße", Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verdichteter, gemischt genutzter Baustrukturen mit z. T. Geschosswohnungsbau (in Aufstellung)
- KRV706 "ICE-City Ost, Teil A" Bebauungsplan für die Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem möglichen Nutzungsspektrum aus u.a. Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tagungs-, Veranstaltungs- und Kongressräumlichkeiten einschl. Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften etc. und der Sicherung der Wohnnutzung im Bestand (in Aufstellung)

Der Standort Greifswalder Straße grenzt unmittelbar nördlich an dieses Gebiet der „Äußeren Oststadt“ und ist in diesem großräumigen Zusammenhang als weiterer Stadtbaustein zu sehen, dessen Revitalisierung als Wohnstandort mit Grundschule und Gymnasium sowie einem zentralen Versorgungsbereich die geplante Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung konsequent nördlich der Leipziger Straße fortsetzt und ergänzt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV754 befindet sich nordöstlich der Erfurter Innenstadt in der Johannesvorstadt. Die östliche Grenze des Gebietes führt entlang einer neu geplanten äußeren Ringstraße (Bestandteil des Bebauungsplans JOV753) parallel der Bahnstrecke von Erfurt nach Nordhausen, welche auf einem ca. 6 m erhöhten Bahndamm verläuft. Im Süden grenzt der Geltungsbereich ebenfalls an die neu geplante Ringstraße und das Sondergebiet des „Einkaufs- und Versorgungszentrums Leipziger Straße“ (beides Bebauungsplan JOV752). Im Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Greifswalder Straße, auf deren Westseite sich Wohnnutzung in Geschossbauweise anschließt und in ca. 200 - 300 m Entfernung der Campus der Fachhochschule Erfurt befindet. Im Norden grenzt der Bereich des B-Plans JOV753 „Wohnviertel Greifswalder Straße“ mit Wohnbebauung und einer inneren Ringstraße an.

Der Standort gehört zum Bereich des ehemaligen Schlachthofs, welcher hier ab 1911/ 1912 in unterschiedlichen Bauzeiten und Baustilen errichtet wurde. Nachfolgende andere gewerbliche Nachnutzungen sind ausgezogen/umverlagert und die Gebäude teilweise abgebrochen bzw. sind ruinös. Sämtliche Bestandsbauten sollen im Zuge der Neubebauung komplett rückgebaut werden. Aktuell liegt der Standort brach.

1.5.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das übergeordnete Verkehrssystem, von der Leipziger Straße zur Greifswalder Straße oder über die Schlachthofstraße bzw. Straße „Am Kühlhaus“ zur Greifswalder Straße. Eine direkte Anbindung erfolgt derzeit ausschließlich über die Greifswalder Straße, entlang der Greifswalder Straße sind straßenbegleitende Stellplätze auf beiden Seiten vorhanden. Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Schulcampus erfolgt über die Greifswalder Straße in die neue Erschließungsstraße (Planstraße A / Ringstraße). Eine verkehrliche Erschließung direkt über die Greifswalder Straße auf das Schulgrundstück soll nicht möglich sein.

Anbindungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs sind über den Bushaltepunkt in der Greifswalder Straße (Buslinie 35 Grubenstraße - Kalkreißer, beidseitige Haltestellen in Höhe Rostocker Straße) sowie die Straßenbahn- und Bushaltepunkte (Stadtbahnlinie 4, Buslinie 35) in der Leipziger Straße vorhanden. Darüber hinaus ist durch die Landeshauptstadt Erfurt mittel- bis langfristig die Realisierung eines ÖP-Nahverkehrsknotenpunktes (Regionalbahn und Umsteigepunkt) an der Leipziger Straße beabsichtigt.

Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Schulcampus inkl. der Einbindung in das neue städtebauliche Umfeld ist die öffentliche Durchwegung (Fußgänger und Radverkehr) von wichtiger stadtfunktionaler Bedeutung. Entsprechend wird im Bebauungsplan ein Korridor mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer in auskömmlicher Breite zur Anbindung des nördlich gelegenen Wohngebietes und des südlich befindlichen Nahversorgungszentrum und der Haltestelle der Stadtbahn planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren ist zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung des Standorts im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Greifswalder Straße die Einordnung eines ca. 4,00 m breiten Rad-Gehweges und entlang der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A / Ringstraße) ein 2,50 m breiter Gehweg vorgesehen (außerhalb Geltungsbereich).

Die erforderlichen Stellplätze für PKW (einschl. barrierefreien Stellplätzen) und Fahrräder werden auf dem zukünftigen Schulgrundstück ausgewiesen.

1.5.3 Stadttechnische Erschließung

Die Neukonfektionierung und Verlegung der Medien erfolgen im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen sowie einer weiteren Konkretisierung der Erschließungsplanung.

Gas:

Das Plangebiet ist gastechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz ist ausgehend von dem vorhandenen Gasleitungsbestand der Stadtwerke Erfurt in der „Emdener Straße“ möglich ("Erdgas H", Betriebsdruck (Op) von 23 mbar). Voraussetzung hierfür ist die Heranführung der Gasleitung an den Planungsbereich und die Erstellung entsprechender Gasverteilleitungen zur Versorgung der Anschlussobjekte.

Strom:

Das Plangebiet ist derzeit elektrotechnisch nicht erschlossen, kann aber über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an das Stromnetz angebunden werden. Im Planungsgebiet müssen Standorte für Trafostationen und notwendige Kabeltrassen vorgesehen werden.

Fernwärme:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, im Versorgungsgebiet Ost.

Gegebenenfalls ist die Umverlegung der Fernwärmeleitung (Heißdampftrasse in Hochlage) entlang der Bahntrasse erforderlich, da diese sich teilweise innerhalb der zukünftigen Erschließungsstraße (Ringstraße außerhalb Geltungsbereich) befindet.

Wasser:

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig aus den umgebenden öffentlichen Versorgungsnetzen erschlossen, insbesondere durch die Versorgungsleitung DN 150 GG (Baujahr: 1908) in der Greifswalder Straße, der mittlere Versorgungsdruck beträgt ca. 4,5 bar (Ruhedruck). Verbindungen zum Bestandsystem sind in den Einmündungen zur Greifswalder Straße denkbar. Das Versorgungsnetz in der Greifswalder Straße ist auszutauschen und dem neuen Trinkwasser- und Löschwasserbedarf anzupassen.

Aus dem Bodengrundgutachten ergibt sich die Notwendigkeit für vollständigen Bodenaustausch im Rohrgrabenbereich. Es ist auszuschließen, dass durch die tieferliegenden kontaminierten Bodenschichten negative Auswirkungen auf das Trinkwassersystem entstehen.

Abwasser:

Das B-Plan-Gebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem an den Hauptsammler 13 angeschlossen. Das Schmutzwasser kann über vorhandene Anschlusspunkte in der Greifswalder Straße dem HS13 zugeführt werden. Eine hohe Versiegelung im Einzugsgebiet des HS13 führt unter anderem zu einer starken hydraulischen Belastung im Hauptsammler.

Daher wird bei Neuerschließungen bzw. bei der baulichen Umgestaltung von Baugebieten eine deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades von Seiten des Entwässerungsbetriebes gefordert. Über Entkopplungsmaßnahmen auf den Grundstücken sowie Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Gründächer, Versickerung, ist das anfallende Regenwasser vollständig zu versickern. Daher wurde mit Beginn der Planung die Versickerung detaillierter betrachtet und berücksichtigt.

Löschwasser:

Lt. Stellungnahme des Versorgers (ThüringenWasser GmbH) ist eine Löschwasserbereitstellung im Grundschatz von 48 m³/h im normalen Netzbetrieb entlang der jetzigen Leitungsstränge in der Greifswalder Straße über die Unterflurhydranten möglich. Entsprechend muss der Objektschutz durch geeignete Maßnahmen (z.B. die Einordnung von Speicherbehältern) durch den Bauträger sichergestellt werden, um die als erforderlich angesehene Löschwassermenge von 96 m³/h (Stellungnahme des Amtes für Brandschutz) auf die Dauer von 2 Stunden gewährleisten zu können. Entsprechende Abstimmungen werden im Zuge der Umsetzung mit den zuständigen Fachämtern vorgenommen.

Sofern bei Nutzungsaufnahme des Schulcampus die erforderliche Löschwasserversorgung mit 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden über Hydranten im öffentlichen Trinkwassernetz nicht gewährleistet werden kann, müssen unterirdische Löschwasserentnahmestelle (z. B. an einer der gekennzeichneten Stellen) in ausreichender Größe auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden. Die konkrete Einordnung (innerhalb der versiegelten Bereiche) und Größe der unterirdischen Löschwasserentnahmestelle ist im weiteren Planungsprozess durch qualifizierte Fachplaner im Auftrag des Amtes für Gebäudemanagement zu klären. Der Plan dient zur Übersicht.

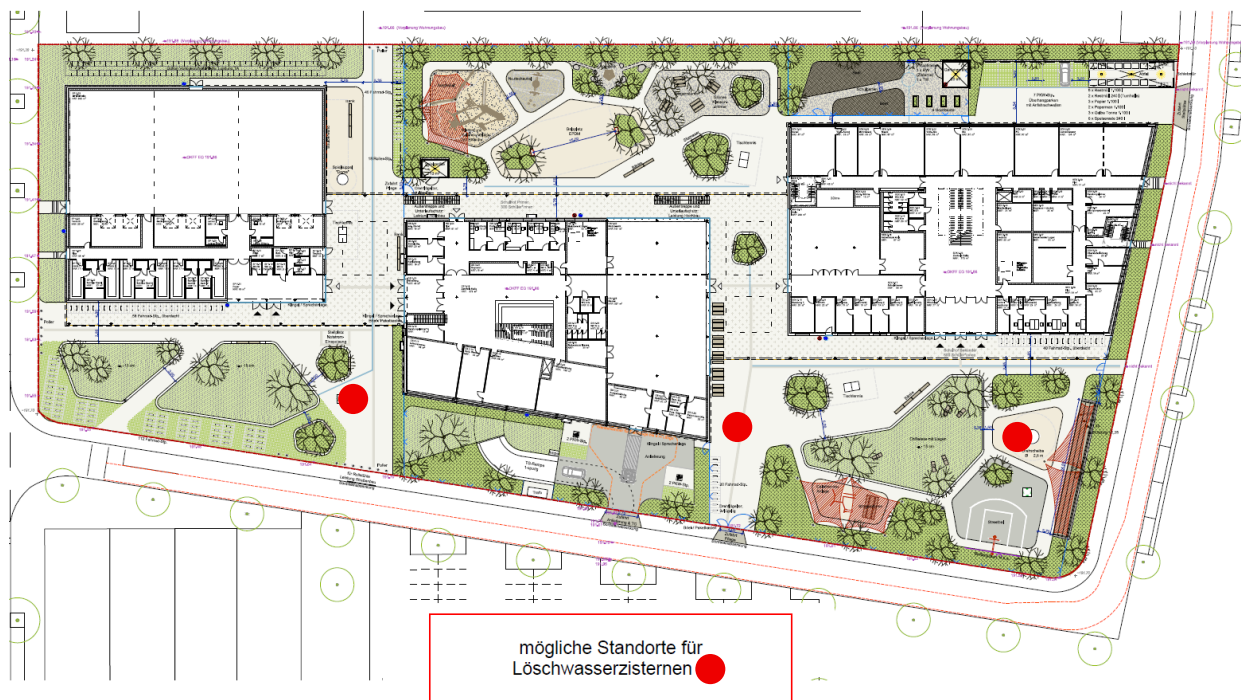


Abb. 9: Übersichtsplan zur Einordnung möglicher Löschwasserzisternen

Unter Umständen besteht auch die Möglichkeit, eine Leitung von der Leipziger Straße am Bahndamm zu verlegen (z.B. im Gehrecht des B-Plans JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße", Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51; Flurstück 20/5). Dies bedarf einer zivilrechtlichen Klärung im Rahmen der weiteren Planung.

1.5.4 Umweltbelange

Lärm

Auf das Plangebiet wirken aufgrund unterschiedlicher Quellen Immissionen ein, v.a. durch Straßen- und Schienenlärm. Die Hauptlärmquellen stellen die Greifswalder Straße im Südwesten sowie die Bahntrasse (Bahnstrecke 6302 Wolframshausen – Erfurt) im Osten dar. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, ggfls. Abgase oder Funkenflug, etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entsprechend sind bei der Umsetzung des Vorhabens geeignete Maßnahmen zum Schutz vorzusehen.

Zum Standort liegt eine Schallimmissionsprognose vor (siehe Anlage). Aus dieser geht hervor, dass die geplanten Nutzungen bei Einhaltung und Umsetzung der in der Prognose geforderten Schallschutzmaßnahmen realisiert werden können und vom geplanten Betrieb der beiden Schulgebäude im Geltungsbereich des B-Planes JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Gleiches gilt für die geplante Turnhalle, sowohl bei schulischer als auch bei außerschulischer (z.B. Vereinssport) Nutzung in der Tages- und Nachtzeit sowie an Werktagen und Wochenenden.

Klimaökologie

Das Gebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung (östlicher Bereich) sowie in der Sanierungszone (westlicher Bereich).

Eine der Hauptdurchlüftungsachsen Erfurts verläuft entlang des östlich gelegenen Bahndammes. Diese ist von Baukörpern freizuhalten, um eine geringe Bodenrauigkeit der Flächen und damit einen effizienten Luftaustausch zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist ein 30 Meter breiter Freihaltebereich (ausgehend von der Mitte der Bahngleise) entlang des Bahndammes vorzusehen.

Mit der geplanten Baumasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es dringend geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen vorzubeugen. Die Freiflächen sind soweit möglich als Grünflächen auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten.

Gebäudebezogene Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Energien sind vorzusehen.

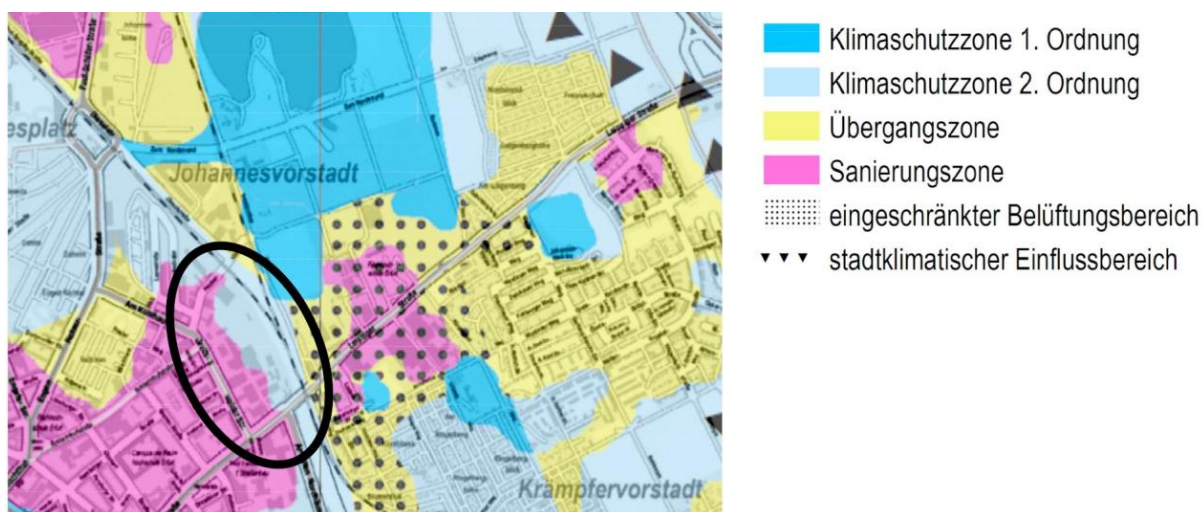


Abb. 10: Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Erfurt; © Landeshauptstadt Erfurt

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Vegetation/Artenschutz

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist großflächig mit Bestandsgebäuden sowie Flächen aus Beton, Betonplatten, Betonpflaster, Betonrasengitter und Schotter versiegelt und teilversiegelt. Es finden sich vorwiegend Ruderalfluren (v.a. im Bereich eingestürzter Gebäude) und Gehölzbestand in Form von Jungaufwuchs durch Sukzession, die jedoch bei Beräumung und Altlastensanierung des Areals verloren gehen.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Anlage) durchgeführt, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Anwendung geeigneter artspezifischer Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Ein Erfordernis zur Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht gegeben. Die artenschutzrechtliche Zulassungsvoraussetzung für das Vorhaben ist damit gegeben. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurden im Rahmen eines Grünordnungsplans Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan integriert. Mit dem Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan angefertigt, diese sind Anlage der Begründung.

Geologie/ Boden / Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die Tonsteine/ Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehmen und Auffüllungen überlagert.

Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-1 zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion, in dem bei gering mächtigen Sulfateinschlüssen lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen möglich sind. Aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme sind keine Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lageverhältnisse in Oberflächen nahe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Die realen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Überprägung stark verändert; in den vollversiegelten Bereichen (Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen) hat der Boden seine Funktionserfüllung vollständig verloren

Aufgrund der Vornutzung bestehen Vorbelastungen des Bodens. Im Rahmen von orientierenden und Detailerkundungen in den Jahren 1998 und 2006 wurden im Boden Schadstoffe in der Auffüllungsschicht nachgewiesen. Hauptkontaminanten sind Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Zink, außerdem wurden lokal begrenzt weitere Schwermetalle nachgewiesen (Zuordnung des Materials zu Einbauklasse Z1 und Z2 nach LAGA). Es besteht kein unmittelbarer Sanierungsbedarf.

Im Jahr 2024 wurde ein Geotechnischer Bericht für den Bereich des geplanten Schulcampus erstellt, dieser ist Anlage der Begründung. Im Auffüllungshorizont und darauffolgend wurden keine Hinweise auf Altlasten bzw. Schadstoffe gefunden. Laut Aussagen des Berichts liegt für den Geltungsbereich kein konkreter Altlastenverdacht vor.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Beprobung nicht um eine Entnahme gemäß LAGA PN98 handelt bzw. sich keine abschließende Bewertung daraus ableiten lässt. Daher sind ergänzende Untersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nach Abbruch (Beweissicherung) und nach Vorliegen des Bebauungskonzeptes erforderlich und im Rahmen der Bauausführung weitere Beprobungen durchzuführen.

Insbesondere die Bereiche des ehemaligen Öllagers und der unsachgemäß demontierten Trafos (ehem. Greifswalder Straße 28) sind beim künftigen Abbruch- und Entsorgungskonzept zu berücksichtigen. D.h. es ist durch aktuelle Untersuchungen gutachterlich zu bewerten, in welchem Umfang hier kontaminierte Bausubstanz anfällt und in welchem Umfang ggf. ein Bodenaustausch erfolgen muss.

Bei Gebäudeabbrüchen und Bodenaushub ist das anfallende Material fachgerecht und entsprechend des Schadstoffverdachts getrennt zu lagern und zu entsorgen. Künftig unversiegelte Flächen müssen Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung genügen.

Das Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Bodenuntersuchung ist mit der unteren Boden-schutzbehörde / unteren Abfallbehörde rechtzeitig abzustimmen und **vor Einreichen der Abbruchanzeige im Bauamt bzw. vor Erteilung der Baugenehmigung bestätigt durch die untere Bodenschutzbehörde / untere Abfallbehörde vorzulegen.**



Abb. 11: Lageplan Öllager, ehem. Greifswalder Straße 28



Abb. 12: unsachgemäß demontierte Trafos, Greifswalder Straße 28.

Störfallverordnung (12. BImSchV)

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Gefährdung durch Hochwasser und Starkregenereignisse

Im gültigen Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) wird das Plangebiet des Bebauungsplans als Teil eines Vorbehaltsgebiets Hochwasserrisiko im Siedlungsbereich dargestellt. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelthüringen (Beschluss Nr. PLV 42/05/19 vom 12.09.2019) ist das Vorbehaltsgebiet in Übereinstimmung mit den bis 2019 aktualisierten Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten nicht mehr vorgesehen. Diese aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz für den Fluss Gera ermitteln für den Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ kein Risiko für Hochwasser mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ200).

Das Plangebiet ist laut der Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie bei extremen Starkregenereignissen potenziell von Einstauungen bis zu 50 Zentimetern, im Bereich einer Grube mehr als ein Meter, sowie wilden Abflussfließwegen von bis zu 0,5 m/a betroffen. Die Starkregengefahrenkartierung der Stadt Erfurt zeigt ebenfalls potenzielle Fließwege aus dem südlichen Teil des Plangebiets in Richtung Norden.

Die bauliche Umgestaltung im Zuge der Errichtung des Schulcampus darf nicht zu einer Verschlechterung der Situation bei den Anliegern führen. Da eine belastbare Vorflut nicht zur Verfügung steht, sind planerische Maßnahmen zur Starkniederschlagsvorsorge/-rückhaltung im Plangebiet selbst vorzusehen. Dies ist in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen und unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde ein geordneter Oberflächenwasserabfluss zu gewährleisten und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag zu vermeiden.



Abb. 13: Starkregengefahrenkarte im Bereich Greifswalder Straße; Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt, 01/2025

Gemäß DIN 1986:100 ist für Grundstücke über 800 m² der Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis (Häufigkeit $n = 0,033 \text{ a}^{-1}$) zu führen. Haben Dachflächen und nicht schadlos überflutbare Flächen einen Anteil von über 70 % des Grundstücks, so ist bei der Überflutungsprüfung ein 100-jähriges Regenereignis der Dauerstufe D = 5 min ($r_D, n = r_{5\text{min}}; 0,01$) anzusetzen.

1.5.5 Archäologie / Denkmalpflege

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend.

Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung JOV754 bzw. nicht im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416.

Zur Identitätsstiftung im Bereich östlich der Greifswalder Straße sollen in Teilbereichen, z. B. im Geltungsbereich JOV753 und JOV757, Gebäude bzw. Gebäudeteile (z. B. die Front der ehemaligen Schlachthalle bzw. Bogenhalle) und die Eingangsgebäude des ehemaligen Schlachthofareals an der Greifswalder Straße erhalten bleiben.

1.5.6 Kampfmittelgefährdung

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und damit grundsätzlich kampfmittelgefährdet. Im Rahmen der Vorbereitung des Bauvorhabens Schulcampus erfolgte eine Voruntersuchung durch die Firma Tauber Delaborierung GmbH. Diese kam zum Ergebnis, dass sich für die angefragte Fläche keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht ergeben.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche und ergänzender Nutzungen
- Realisierung eines Schulcampus für bis zu 1.000 Schüler und Schülerinnen sowie einer 2-Felder-Sporthalle zur bedarfsgerechten Abdeckung der erforderlichen Schulplätze
- Festsetzung von erforderlichen Umweltschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung eines südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereiches sowie angrenzender Straßenverkehrs- und Bahnflächen mit hoher Lärmbelastung
- Einordnung einer öffentlichen Durchwegung durch den Schulcampus von der Haltestelle der Stadtbahn über den geplanten zentralen Versorgungsbereich bis zur geplanten Wohnbebauung
- Integration einer standortverträglichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen sowie von ausreichend dimensionierten Fahrradabstellanlagen
- Vorgesehene „Kiss and Ride“ Zone für Eltern und Zugehörige von Kindern der geplanten Schule im Bereich an der Greifswalder Straße

Mit dem Bebauungsplan werden die Sanierungsziele der Sanierungssatzung KRV421 „Äußere Oststadt“ gebietsbezogen als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage konkretisiert bzw. um auch nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Sanierungsrecht eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Vermeidung städtebaulicher Missstände zu sichern.

1.7 Planungsalternativen / Planungswettbewerb

Mit dem städtebaulichen Konzept „Greifswalder Straße“ liegt ein tragfähiger Entwurf für die Entwicklung eines Quartiers mit Gewerbe im Norden, einem Wohnviertel, einem Schulcampus sowie einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vor, welches das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung untergenutzter und teilweise brachliegender Gewerbefläche in städtisch günstiger Lage mit hervorragenden Anbindungen an den ÖPNV und sonstige Erschließungsanlagen verfolgt.

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. Gleichfalls ergibt sich der Bedarf an neuen Schulplätzen im gewachsenen bzw. kompakten Stadtgefüge unter Berücksichtigung der hervorragenden Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Der Bebauungsplan JOV754 vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen, insbesondere auch im Hinblick auf die Schulwege / Schülerbeförderung außerhalb des Einzugsbereiches des Stadtbahnnetzes.

Mit der Planung wird weiterhin ein wichtiger Beitrag für die Erneuerung, Fortentwicklung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Hinblick auf die Förderung der Stadtentwicklung und der baukulturellen Entwicklung (z. B. durch die Umsetzung eines Preisträgerentwurfs des baulichen Realisierungswettbewerbes für den Schulcampus) geleistet. Die Frage nach Planungsalternativen stellt sich somit nicht.

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2

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

Diese Festsetzung entspricht sowohl dem Vorhaben (Umsetzung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses 2. Preis für den Neubau Schulcampus) als auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich um selbständige Festsetzungen, die planungsrechtlich die Art der Bodennutzung definieren. Die Angabe einer Zweckbestimmung ist dabei zwingend erforderlich, da sonst die Spanne der möglichen Nutzungen zu groß wäre und so die Abwägung nicht korrekt vorgenommen werden könnte. Da in diesem Fall die Zweckbestimmung – nämlich die Entwicklung eines Schulstandorts – eindeutig feststeht, wird die Zweckbestimmung dementsprechend definiert.

Als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird daher das gesamte für die Schulen vorgesehene Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulen und Turnhalle" festgesetzt, um so den Standort für die geplanten Schulen (Grundschule und Gymnasium) sowie die 2-Felder-Sporthalle planungsrechtlich zu sichern. Auf eine flächenmäßig gegeneinander abgegrenzte Darstellung der Zweckbestimmung „Schulen“ und der Zweckbestimmung „Turnhalle“ wird zur Vermeidung unnötig enger Planungsbindungen verzichtet.

Die Zweckbestimmung "Schulen und Turnhalle" bedeutet, planungsrechtlich sind sämtliche Nutzungen zulässig, die sich unmittelbar aus dem festgesetzten Zweck ergeben. Beispielsweise sind dies Unterrichtsgebäude (ggf. mit Hausmeisterwohnung), Pausenhöfe mit pausengerechter Ausstattung etc. Zulässig sind auch weitere Frei- und Sportflächen, die der Schulnutzung zugeordnet sind, wie beispielsweise ein Schulgarten, auch wenn diese nicht explizit mit der Zweckbestimmung erwähnt werden.

Durch die textliche Festsetzung 1.2 soll ermöglicht werden, dass die Schulgebäude sowie die Turnhalle in den Zeiträumen ohne Lehrbetrieb auch außerschulischen Nutzungen mit sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen (z. B. Räume für die Volkshochschule, Stadtteilbibliothek etc.) und sportlichen Zwecken (wie z.B. Vereinssport oder für VHS-Kurs etc.) zur Verfügung stehen können. Eine solche Doppel- bzw. Mehrfachnutzung schulischer Einrichtungen ist üblich und auch wünschenswert, um die soziale Infrastruktur in den Stadtteilen Johannes- und Krämpfervorstadt bestmöglich und zukunftsorientiert auszubauen. Der Bebauungsplan schafft so die Option, zukünftige Bedarfe abzudecken, sofern dies erforderlich sein sollte und bietet eine hohe Flexibilität - insbesondere bei sich ändernden Geburtenzahlen und Anforderungen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl an Vollgeschossen für die Bebauung und/oder der maximalen Gebäudehöhen in Metern über NHN (Oberkante Attika/Brüstung) bestimmt.

Für Gemeinbedarfsflächen sind durch die BauNVO keine Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen festgelegt. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von 7.964,4 m² - das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,50 (Fläche für Gemeinbedarf als maßgebende Fläche = 16.050,4 m²).

Mit der zulässigen Überschreitung bis 0,85 finden die sonstigen versiegelten Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wie die Schulhöfe, die öffentliche Durchwegung und die zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen Berücksichtigung. Diese relativ hohe zulässige Überschreitung ist der intensiven Nutzung auf einer verhältnismäßig geringen Grundstücksgröße geschuldet.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 2.3

Für die Turnhalle wurde auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet und nur die maximale Gebäudehöhe als OK_{max} mit 204,0 festzusetzen. Um sowohl für die Grundschule als auch das Gymnasium eine spätere Aufstockung zu ermöglichen, wurde hier die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (Grundschule II – III, Gymnasium III – IV) festgesetzt und jeweils mit einer maximalen Gebäudehöhe (Grundschule OK_{max} 207,0, Gymnasium OK_{max} 211,0) ergänzt. Die Höhe des eingeschossigen Gebäudeteils inkl. Vordach / Arkade wird mit einer maximalen Höhe OK_{max} von 200,0 festgesetzt. Gleichfalls wird in der Planzeichnung eine lichte Höhe in den Bereichen der Arkaden und der Durchgänge von mind. 4,0 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für diese Höhenangaben wurde ein Höhenbezugspunkt in der Greifswalder Straße (Schachtdeckel) mit der 191,72 m NHN zeichnerisch definiert (öffentliche Verkehrsfläche, angrenzend an das Plangebiet).

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

Die als Ausnahme zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch technisch bedingte Aufbauten dient der eventuell notwendigen Einordnung technischer Gebäudeausrüstung und der Ermöglichung der Nutzung regenerativer Energiequellen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzungen zur Anordnung der vorgenannten Anlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen

Zeichnerische Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese entsprechen dem zur Umsetzung gewählten und überarbeiteten Wettbewerbsergebnis unter Berücksichtigung einer umlaufenden Pufferzone von 1 Meter.

Eine Festsetzung von Baulinien ist weder aus städtebaulichen noch aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Abstandsflächen) erforderlich.

Ergänzend wurden entsprechend der Entwurfsidee bzw. der Vorentwurfsplanung Durchgänge zwischen der Turnhalle und der Grundschule (in Überlagerung mit einem Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit)

sowie zwischen der Grundschule und dem Gymnasium und Arkaden bzw. überdachten Vorbereichen (z. B. als Witterungs- und Sonnenschutz) mit einer lichten Durchgangshöhe von 4,50 m festgesetzt.

2.4 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich von JOV754 ist eine geringfügige Fläche (3,5m²; Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51 Teilflächen der Flurstücke 22/5 und 22/7) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da diese aufgrund von Flurstücksänderungen nicht dem inzwischen bereits rechtswirksamen B-Plan JOV752 zugeordnet waren, aber eine vollständige Überplanung von JOV416 gewährleistet sein muss.

Auf die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien wurde aufgrund der geringfügigen Fläche verzichtet.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2

Mit diesen Festsetzungen wird die Lage der offenen, oberirdischen Pkw-Stellplätze sowie der Tiefgaragenzufahrt und der Abfallbehälter im Geltungsbereich entsprechend der überarbeiteten Planung des zweiten Preisträgerentwurfes definiert und die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze, Garagen und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versagt. Die Einordnung von Stellplätzen in einer Tiefgarage im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist damit jedoch zulässig.

Da § 14 BauNVO auf Anlagen in Nicht-Baugebieten im Sinne der BauNVO, hier Gemeinbedarfsfläche, keine Anwendung findet, wurden gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen:

Für den Schulbetrieb erforderliche Nebenanlagen (z. B. zur Lagerung von Gartengeräten für den Schulgarten, Sitz- und Spielelemente bzw. -anlagen, Einfriedungen, Ballfangzäune etc.) sowie Fahrradstellplätze und eine Trafostation bis zu einer Größe von 6 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf die Festsetzung von Nebenflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen wurde dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend und mit Blick auf die Wahrung der Flexibilität in der Freiflächenplanung verzichtet.

Weitere (nicht erforderliche) hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, um eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches sicher zu stellen.

2.6 Flächen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 4.1

§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, die auf den Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen.

Diese sollen insbesondere Schäden durch Hochwasser, einschließlich von Starkregen, vorbeugen. Die Flächen müssen unversiegelt mit einer für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Oberfläche angelegt werden. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt in Analogie zu einer Fläche für den Hochwasserschutz (Nr. 10.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung) und mit der textlichen Angabe „Freihaltung Versickerungsfläche“.

Die 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“ wurden vor den Baufeldern der Turnhalle und des Gymnasiums eingeordnet. Da das Geländegefälle in Nord-Süd-Richtung verläuft, kann somit eine Starkregenvorsorge für diese beiden Gebäude gewährleistet werden. (Die Einordnung einer solchen Flächen südlich der Grundschule ist aufgrund der hier befindlichen Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt nicht möglich.) Da in dieser frühen Planungsphase noch keine verbindlichen Aussagen zum notwendigen Rückhaltevolumen vorliegen, wurden die zeichnerisch festgesetzten Flächen großzügig dimensioniert, die textliche Festsetzung 4.1 definiert, dass innerhalb dieser Bereiche „mind. 50% der Fläche für die natürliche Versickerung freizuhalten“ sind. Damit wird dem Gebot der planerischen Zurückhaltung Rechnung getragen und eine Flexibilität der Freiflächenplanung ermöglicht.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde für das Projekt ein geotechnischer Bericht erarbeitet (G24-170, Baugrund Erfurt, 14.10.2024) in welchem die geologische Situation, die Baugrund- sowie die hydrologischen Verhältnisse für den Geltungsbereich untersucht wurden. In diesem Zusammenhang wurden auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit getroffen:

*„Der Standort ist für eine Versickerung bedingt geeignet. Als ausreichend sickertfähig ist ausschließlich der Homogenbereich C: Kies einzuschätzen. Eine genehmigungsfähige Sickeranlage setzt jedoch voraus, dass deren Sohle mindestens 1 m über dem MHGW (Berechnungswasserstand für Sickeranlagen) liegt. Dieser ist, ausgehend von den aus umliegenden Kernbohrungen vorliegenden Wasserständen, bei einer Absolutkote von ~185 m zu erwarten, so dass die Sohle von Sickeranlagen nicht tiefer als * 186 m liegen sollte.*

Vorzugsweise sind Rigolen auszubilden. Der Zulauf erfolgt über Schächte (\geq DN 1.000) mit Sandfilter. Sickerschächte sind jedoch auch möglich (bis max. 185,5 m). Der lichte Abstand von Sickeranlagen zu Bauwerken hat am Standort \geq 3,0 m zu betragen.“

Im Weiteren Planungsprozess sind die für die Bemessung der Versickerungsanlagen maßgeblichen Faktoren zusammengetragen, um anhand von Berechnungen e korrekte Bemessungen der Versickerungsanlagen bzw. -flächen gewährleisten zu können. Dazu gehören u.a. die anzunehmende Häufigkeit und Dauer des Bemessungsregens, eines möglichen Starkregenereignisses, die zu erwartende Regenflussmenge sowie hydraulische Eigenschaften des Untergrundes.

Auf die unbenommen der Festsetzungen des Bebauungsplans bestehende wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird in Teil C unter Punkt 9 hingewiesen werden.

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

Für den Bereich des Bebauungsplans JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“ wurde entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells eine Bilanzierung des Eingriffs und ein Kompensationskonzept erstellt (vgl. Grünordnungsplan). Für die Eingriffsbewertung relevant war dabei der durch den Bebauungsplan JOV 416 „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße“ vorgegebene planungsrechtliche Zustand.

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.

Textliche Festsetzung 5.1: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzung 5.2: Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem an den Hauptsammler HS13 angeschlossen, der jedoch nur das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Des Weiteren soll gemäß § 55 WHG, Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerung des Regenwassers ist zum Erhalt des lokalen natürlichen Wasserhaushalts geboten und technisch möglich. Über Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist das anfallende Regenwasser daher vollständig zu versickern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Regelungen vorgesehen, um sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden muss. Die Gründächer auf den beiden Schulgebäuden – und ggf. auch auf der Turnhalle – werden als Retentionsdächer ausgebildet; diese sind sowohl zeichnerisch als auch mit der textlichen Festsetzung 10.3 festgesetzt. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten freizuhaltenen Versickerungsflächen sind Rigolen nordwestlich und westlich der Schulsporthalle geplant. Details zur Ausführung bzw. Aussagen zum notwendigen Rückhaltevolumen auf Grundlage von Berechnungen der Regenspende etc. liegen jedoch aufgrund der frühen Planungsphase noch nicht vor.

Nach Aussagen des geotechnischen Berichts (Baugrund Erfurt GbR) ist eine Versickerung im vorgefundenen Baugrund unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen möglich.

In den zur Versickerung vorgesehenen Flächen/Bereichen sind betreffende Boden-/ Auffüllungshorizonte mit schadstoffhaltigen Verunreinigungen vor der Errichtung der Versickerungsanlagen zu beseitigen, ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich. Eine örtlich konzentrierte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über belastete Bodenhorizonte ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig. Nach Bäumung des Grundstücks, im Zuge der Vorbereitung der Ausführungsplanung werden weitere detaillierte Bodenuntersuchungen an den markanten und notwendigen Stellen vertieft.

Textliche Festsetzung 5.3: Oberirdische PKW-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Bereich in der Klimaschutzzone 2. Ordnung, im westlichen Bereich in der Sanierungszone (Planhinweiskarte, Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt). Ziel ist es, die stark versiegelten Flächen klimatisch aufzuwerten. Um einer wärmefördernden Versiegelung der Stellplatzflächen entgegenzuwirken, sind diese daher mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszuführen. Des Weiteren trägt eine solche Ausführung zur Dämpfung des Regenwasserabflusses bei.

Ausgenommen davon sind barrierefreie PKW-Stellplätze, da andernfalls ein Zielkonflikt mit der DIN 18040 „Norm Barrierefreies Bauen“ besteht. Entsprechend dieser DIN sind bei barrierefreien Oberflächen Fugen möglichst schmal und oberflächenbündig auszufüllen und Plattenbeläge mit griffigen Oberflächen aus Beton, Kunst- oder Naturstein und Asphalt herzustellen.

Textliche Festsetzung 5.4: externe Ausgleichsmaßnahme

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Teilpopulation der europarechtlich geschützten Zauneidechse festgestellt. Durch die Überplanung geht Lebensraum für die Art verloren. Aus diesem Grund erfolgt ein externer Ausgleich des Lebensraumverlustes durch die Aufwertung einer geeigneten Fläche im Stadtgebiet Erfurt (im Bereich der ursprünglich geplanten Trasse der Autobahn A81).

Der Reptilienlebensraum wird auf einer von der Stadt bereitgestellten Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs (Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 25, Flurstück 25/4, Gesamtgröße 3.683 m²) auf einer Fläche von ca. 1.400 m² optimiert, um die Zauneidechsenpopulation durch Umsiedlung in diesem Bereich zu etablieren und langfristig zu sichern. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans EFN016 „Gewerbegebiet nördlich Sulzer Siedlung“, in dem Teilbereich einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche bzw. Freihaltefläche für Ver- und Entsorgungstrassen und der damals geplanten Trasse der Autobahn A81. Es sind weder Konflikte mit den bestehenden beiden Gasleitungen und der Abwasserleitung zu erwarten noch liegen Maßnahmen / Vorhaben, die der externen Ausgleichsmaßnahme entgegenstehen, vor.

Die konkreten Angaben hinsichtlich Mengenangaben bzw. Flächenanteilen der einzelnen Habitatslemente wurden als CEF-Maßnahme (MCEF 3) aus dem GOP (Anlage der Begründung) übernommen und sind im Teil C „Hinweise“, unter Punkt 7 dargelegt.

2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 6.1

Die zeichnerische und textliche Festsetzung eines Gehrechtes und eines Fahrrechts für Fahrräder „G+R“ zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit im Bereich der Passage zwischen den beiden Baufeldern der Turnhalle und der Grundschule dient der Sicherung einer öffentlichen fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung im Plangebiet gemäß den Ergebnissen des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Die Wegeachse dient als Anbindung des Schulstandortes an die Haltestelle der Stadtbahn in der Leipziger Straße sowie als durchgängige, fußläufige Verbindung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich (JOV752) im Süden und der Wohnbebauung (JOV753) im Norden und ist von wichtiger stadtfunktionaler Bedeutung.

Die Festsetzung einer Mindestbreite im Bereich der Gebäude sowie der Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb dieses Bereichs soll die nutzbare Breite der Passage von 10 m sowie einen großzügigen Gesamteindruck der Wegeverbindung sichern.

2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 7.1:

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 nichtabgebaut 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.

2.10 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Textliche Festsetzung 8.1:

Im Baugesetzbuch ist die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ als Gegenstand der Stadtentwicklung und Ziel der Bauleitplanung explizit aufgeführt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im Bebauungsplan nunmehr Vorgaben etwa zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie rechtlich möglich.

Entsprechend wird mit der Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf mindestens 40 % der Summe aller Dachflächen von der im BauGB verankerten Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Höhe, die Größe der Dachflächen sowie die Ausrichtung der geplanten Gebäude lassen eine hohe Effizienz z.B. von Photovoltaikanlagen erwarten.

Die Dringlichkeit konsequenten Handelns im Klimaschutz steht außer Frage und der Einsatz erneuerbarer Energien stellt eine Möglichkeit zur Verringerung des klimaschädlichen CO₂-Ausstoßes dar. Zudem soll durch die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig die Versorgungssicherheit verbessert werden.

2.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplans JOV754 wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens (überarbeitetes Wettbewerbsergebnis) eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (Gutachten-Nr.: 2180-23-AA-25-PB002, 21.01.2025), diese ist Anlage der Begründung.

Dabei wurden die sowohl die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch Schienen-/Verkehrslärm (Leipziger Straße einschl. Stadtbahn, Greifswalder Straße, neue Erschließungsstraße und östlich verlaufende Eisenbahnstrecken Nr. 6292, 6300, 6301 und 6302) und Gewerbelärm aus umliegenden Bebauungsplänen als auch die die eigenen Schallquellen (u. a. Turnhalle, Schulhöfe und Parkverkehr sowie Anlieferung) einschl. einer außerschulischen Nutzung der Turnhalle inkl. Stellplätze berücksichtigt.

Für die Lärmbewertung für die Immissionsorte an den Fassaden der geplanten Grundschule und des geplanten Gymnasiums werden in der Schallimmissionsprognose folgende schalltechnischen Orientierungswerte zugrunde gelegt:

- Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr in Summe): 60 / 50 dB(A) tags / nachts
- Geräusche von gewerblichen Anlagen: 60 / 45 dB(A) tags / nachts

Dieser schalltechnische Orientierungswert für die Tageszeit wird durch die Summe der Verkehrsgeräusche an den zu den genannten Quellen orientierten Baufeldgrenzen der Grundschule und des Gymnasiums, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet wer-

den können, in einigen Bereichen um bis zu 5 dB überschritten (siehe Schallimmissionsprognose, Punkt 6.7). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung mit einem Wert ab 70 dB(A) für den Tageszeitraum wird jedoch an allen Immissionsorten IO 1 bis IO 16 um wenigstens 5 dB und somit deutlich unterschritten.

Der tagsüber für die Freibereiche anzustrebende maximale Beurteilungspegel von 64 dB(A) wird ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten.

Die Geräusche der von außerhalb des Plangebietes einwirkenden gewerblichen Anlagen führen zu keinen schalltechnischen Konflikten im Sinne der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

Des Weiteren weist die Schallimmissionsprognose nach, dass vom Betrieb der beiden geplanten Schulgebäude sowie der geplanten Turnhalle im Geltungsbereich keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind: Die Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ vom Betrieb der beiden geplanten Schulgebäude unterschreiten in der angrenzenden Wohnnachbarschaft die gültigen Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm um wenigstens 8 dB. Die Beurteilungspegel „Sportanlagengeräusche“ vom außerschulischen Betrieb (Vereinsport) der geplanten Turnhalle unterschreiten in der angrenzenden Wohnnachbarschaft die gültigen Immissionsrichtwerte gemäß § 2 (2) der 18. BImSchV um wenigstens 13 dB.

Textliche Festsetzung 9.1:

Für die Fassaden der beiden Schulgebäude kommt zum Schutz vor Verkehrslärm als geeignetes Hilfsmittel die Dimensionierung von ausreichendem baulichem Schallschutz der Außenbauteile in Betracht. Damit ist sicherzustellen, dass im Inneren der Schulgebäude zumutbare Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Die erforderlichen Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind gemäß DIN 4109-1: in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche des schutzbedürftigen Raumes mit einem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren. Diese Korrektur kann jedoch nur anhand konkreter Grundrisse bzw. für detaillierte Planungen berechnet werden. Entsprechend wurde auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen verzichtet und stattdessen auf die konkrete Berechnung verwiesen, um die Nutzungsmodalitäten der Schulnutzung möglichst wenig zu beschränken und weitreichende Reglementierungen zu vermeiden.

Textliche Festsetzungen 9.2 und 9.3:

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Fahrgeräusche von PKW bei der Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen auf die umliegenden Nutzungen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Ausbildung Fahrbahndecken) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen und Tor Tiefgarage) festgesetzt.

Auf weitere Festsetzungen z.B. hinsichtlich Nutzungs- und Lieferzeiten kann aus Sicht der Schallimmissionsprognose verzichtet werden.

Textliche Festsetzung 9.4:

Nach aktuellem Stand der Planungen bzw. Aussagen des Amtes für Gebäudemanagement werden keine Lüftungsgeräte/-zentralen im Außenbereich aufgestellt - derartige Geräte befinden sich alle innerhalb der Gebäudehülle; sonstige schallemittierende Außengeräte sind nicht geplant. Entsprechend wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose keine derartigen Anlagen berücksichtigt.

Mit der Festsetzung wird jedoch sichergestellt, dass bei veränderten Planungen entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen sind, um Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch der angrenzenden Wohnbebauungen auszuschließen.

2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 10.1:

Festsetzung 10.1 sieht die Einordnung klimawandelangepasster und standortgerechter Laubbäume vor. Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sind festgelegt, um bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

Auf die Festsetzung von Pflanzlisten wurde aus Gründen des Gebots zur planerischen Zurückhaltung jedoch verzichtet, da die Umsetzung des Vorhabens in enger Zusammenarbeit mit dem Gartenamt der Stadt Erfurt erfolgen wird und somit von einer für den Standort und die Nutzung Schule geeigneten Pflanzenauswahl auszugehen ist.

Die zeichnerisch festgesetzten Standorte definieren die Grenzen des Schulcampus und betonen die geplante öffentliche Durchwegung in Nord-Süd-Richtung. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann zugunsten der Flexibilität im Vollzug (z.B. wegen eventuell vorhandener Leitungen) nach Maßgabe der Festsetzungen abgewichen werden.

Die Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen ergeben sich aus der Begrünungs- und der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. 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 Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 10.2:

Die Maßnahme dient der Erhaltung und Verbesserung der Umweltbedingungen, inkl. des Mikroklimas. Um eine Flexibilität der Freiflächenplanung sowie die Einordnung notwendiger Erschließungs- einschl. Rettungswege (Notausgänge) und Nebenanlagen zu gewährleisten, wurde der Begrünungsanteil auf mindestens 70 % reduziert.

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 10.3:

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung (A-2) auf den Dachflächen der Schulen und der Turnhalle 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 Begrenzung der zu begrünenden Flächen ermöglicht die Anordnung erforderlicher technischer Aufbauten.

Die Festsetzungen zur Ausführung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen der Sicherung der zu erreichenden ökologischen Funktionen. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird vorausgesetzt, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil der Begrünung daher nur geringfügig minimiert wird.

Textliche Festsetzung 10.4:

Fensterlose Wandflächen je Fassadenseite ab einer Größenordnung von 50m² sollen sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Die Maßnahme dient der Erhaltung und Verbesserung der Umweltbedingungen. Weiter dient sie u. a. der Verbesserung des Mikroklimas, der Ansicht aus dem Wohngebiet und insbesondere der Vermeidung von Graffiti.

Textliche Festsetzung 10.5:

Die Festsetzung dient der langfristigen sowie der qualitativen Sicherung der Pflanzmaßnahmen. Durch die Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil, artenreichen Staudenpflanzungen, Gräsern und Frühjahrsblüher wird die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in

den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt. Die Förderung von naturnahen Freiräumen und Naturerfahrungsräumen im besiedelten Bereich entspricht den Zielstellungen des § 1 Abs. 6 BNatSchG. Somit können die Schülerinnen und Schüler selbstverständlich an die Biodiversitätsziele herangeführt und dafür sensibilisiert werden. Entsprechend ist bei der Gestaltung der Freiflächen ein hoher Wert auf Artenreichtum, klimaangepasste Pflanzungen und die Verwendung standortheimischer Arten zu legen.

Ausgenommen davon sind u. a. Flächen für Wege, Spielflächen, der Schulgarten, ggfls. die Flächen für einen Trafo oder erforderliche Nebenanlagen, etc.

2.13 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zeichnerische Darstellung (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB):

Aufgrund der Vornutzung bestehen Vorbelastungen bei der Gebäudesubstanz und des Bodens. Daher ist für den gesamten Geltungsbereich ein mit der unteren Bodenschutzbehörde / untere Abfallbehörde der Stadt Erfurt abgestimmtes Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Bodenuntersuchung sowie einer fachtechnischen Begleitung zu erarbeiten.

Dabei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche des ehemaligen Öllagers sowie der unsachgemäß demontierten Trafos besonders zu berücksichtigen. D.h. es ist durch aktuelle Untersuchungen gutachterlich zu bewerten, in welchem Umfang hier kontaminierte Bau- und Bodensubstanz anfällt und in welchem Umfang ggf. ein Bodenaustausch erfolgen muss.

Die Untersuchungen der Bausubstanz und des Bodens einschl. deren Bewertung sind zeitlich vorgelagert vor Baubeginn durchzuführen, um Beeinträchtigungen der geplanten sensiblen Nutzungen mit Sicherheit ausschließen zu können.

Bei Gebäudeabbrüchen und Bodenaushub ist das anfallende Material fachgerecht und entsprechend des Schadstoffverdachts getrennt zu lagern und zu entsorgen. Künftig unversiegelte Flächen müssen Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung genügen.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 52 und 97 ThürBO

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.3: äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind die Farbgebung der Fassaden sowie die Ausbildung großflächiger Glaselemente einschl. Verschattungselemente. Die Festsetzung von Flachdächern die Ausbildung von Grün-/Retentionsdächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen. Durch die zurückgesetzte Anordnung von Dachaufbauten soll die Störwirkung dieser funktional notwendigen "Zusatzelemente" auf das architektonische Gesamtbild minimiert werden. Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

3.2 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 12.1

Für die Gemeinbedarfsfläche der Schulen besteht mit dieser Festsetzung voraussichtlich eine allseitige Pflicht zur Einfriedung. Um dennoch ein großzügiges Erscheinungsbild der Gesamtanlage zu ermöglichen sowie aus gestalterischen Gründen, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,60 m beschränkt.

Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung und um Kleinsäugern einen Wechsel zu ermöglichen, sind die Einfriedungen ohne Sockel und mit einem lichten Abstand von 12 cm zur Bodenoberfläche zu errichten (von einem größeren lichten Abstand zur Bodenoberfläche wird aufgrund der Verletzungsgefahr für Kinder jedoch verzichtet).

Textliche Festsetzung Nr. 12.2

Die Kfz-Fahrwege sollen mit einem offenporigen, hellen und wasserdurchlässigen Straßenbelag gestaltet werden, um einen positiven Beitrag hinsichtlich des Klimas zu leisten.

Helle Flächen verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen, d.h. sie reflektieren die eintreffende Energie und werden entsprechend weniger stark erwärmt und tragen somit zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ bei. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

3.3 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 13.1

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

3.4 Herstellung von Stellplätzen und Garagen

textliche Festsetzung 14.1: Stellplätze und Garagen

Die festgesetzte Anzahl von maximal 45 Pkw- und mindestens 270 Fahrrad-Stellplätzen entspricht den Anforderungen des Vorhabens. Die Angaben beruhen auf der Stellplatzermittlung des Amtes für Gebäudemanagement der Stadtverwaltung Erfurt.

Stellplatzermittlung Pkw-Stellplätze:

„Verkehrsquelle“	Anzahl Schüler bzw. Fläche	Stellplatzschlüssel gem. § 52 ThürBO i. V. m. VollzBekThürBO	Stellplätze
Grundschule	300 Schüler	1 Stellplatz je 30 Schüler	10
Weiterführende Schule Sekundarstufe I	468 Schüler	1 Stellplatz je 25 Schüler	19
Weiterführende Schule Sekundarstufe II	208 Schüler davon ~70% über 18 Jahre 145 Schüler	1 Stellplatz je 25 Schüler und zusätzlich 1 Stellplatz je 5-10 Schüler über 18 J.	8 15
Weiterführende Schule	1.000 m ² (Hallenfläche)	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	20
Summe			72

Von der ermittelten Anzahl von 72 Stellplätzen soll abgewichen werden, da die Sporthalle in ihrer Hauptnutzung eine Schulsporthalle ist. Da die Vereinsnutzung am Nachmittag und Abend stattfindet, können die Stellplätze wechselseitig genutzt werden. Daher wird oben berechnete Stellplatzbedarf für die Sporthalle nicht berücksichtigt und es verbleiben **52 Stellplätze**.

Eine weitere Reduzierung ergibt sich auf Grund der überdurchschnittlichen Anbindung an den ÖPNV mit einer Stadtbahn- und einer Stadtbuslinie, deren Haltestellen weniger als 400 m vom Schulgrundstück entfernt sind (Zone I gem. „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen“ vom 10.11.2021). Unter Anwendung der VollzBekThürBO und der Handlungsrichtlinie wird der errechnete Bedarf für die weiterführende Schule von 42 auf 32 Stellplätze reduziert (für die Grundschule erfolgt keine Reduzierung). Somit verbleiben insgesamt **42 Pkw-Stellplätze**.

Im Hinblick auf eine flexible Nutzungsausrichtung soll daher eine maximale Kfz-Stellplatzzahl von 45 Pkw-Stellplätzen planungsrechtlich ermöglicht werden. Negative (schalltechnische) Auswirkungen sind dadurch nicht erwartbar.

Stellplatzermittlung Fahrrad-Stellplätze:

1 Fahrradstellplatz/ 3,3 Schüler entspricht bei 988 Schülern = **300 Fahrrad-Stellplätzen**.

Mit Begründung der sehr guten Anbindung an den ÖPNV und der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umgebenden bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten wird eine Reduzierung des Bedarfs auf **270 Fahrrad-Stellplätze** als zulässig erachtet.

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 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. 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. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

4.2 Altlasten

Für den gesamten Geltungsbereich ist ein mit der unteren Bodenschutzbehörde / untere Abfallbehörde der Stadt Erfurt abgestimmtes Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Bodenuntersuchung sowie einer fachtechnischen Begleitung zu erarbeiten. Die Untersuchungen der Baubestandteile und des Bodens einschließlicher Bewertung sind zeitlich vorgelagert vor Baubeginn durchzuführen, um Beeinträchtigungen der geplanten sinnvollen Nutzungen mit Sicherheit ausschließen zu können.

Das Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Bodenuntersuchung ist vor Einreichen der Abbruchanzeige im Bauamt bzw. vor Erteilung der Baugenehmigung bestätigt durch die untere Bodenschutzbehörde / untere Abfallbehörde vorzulegen.

Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

4.3 Bodenschutz / Hinweise für die Bauphase

Im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen sind 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, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist (Auflage).

Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Bau durchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen (Auflage).

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 (am 01.08.2023 trat die neue Fassung in Kraft), Vollzugshilfe zu §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F.: online beim TMUEN,
- 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,
- DIN 18915 - Bodenarbeiten sowie
- DIN 19639- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

Des Weiteren werden die Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren -Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) - zur Anwendung empfohlen.

4.4 Bodenaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 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 über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (8G81. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro" vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. 111750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (8GBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

4.5 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 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.

4.6 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 (Versorgungsgebiet Ost) und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

4.7 Artenschutz

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

Vermeidungsmaßnahme V1 – Zeitvorgaben Baufeldfreimachung: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen, Rodungen u. Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde i.V.m. mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Vermeidungsmaßnahme 2 - Ökologische Baubegleitung: Die Baumaßnahme ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, welche den bauzeitlichen Schutz gesetzlich geschützter Tierarten (hier: Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse) sicherstellt.

Vermeidungsmaßnahme 3- Beleuchtungskonzept: Es ist eine zielgerichtete bedarfsorientierte Beleuchtung zu verwenden, welche zum Boden strahlt und nach 22:00 Uhr entsprechend ihrer Notwendigkeit reduziert/ abgeschaltet wird. Es ist insektenfreundliches Licht ≤ 2.200 K mit wenig Blauanteil zu verwenden. Grünflächen u. Gehölzreihen als Fledermausjagdhabitats u. Rückzugsräume sowie Einflugöffnungen in Fledermausquartiere dürfen nicht angestrahlt werden (Schaffung von Dunkelkorridoren).

Vermeidungsmaßnahme 4 – Zauneidechsenumsiedlung: Der Geltungsbereich ist zunächst Ende März durch Stellen von Reptilienzäunen vom besiedelten Habitat entlang der Bahnstrecke sowie hin zum geplanten Wohnbereich abzugrenzen, Der Zaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, mind. 50 cm hoch) ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Damit wird gewährleistet, dass Zauneidechsen nicht wieder einwandern können. Dieser Zaun ist dauerhaft auf seine Funktionsfähigkeit als undurchlässige Barriere hin zu überprüfen und bis zum Ende der Bautätigkeit zu belassen. Der Zaun soll nach Aufstellung und während der Umsiedlungsperiode einseitig von Seiten des Baufeldes mit einer Rampe zum Überwinden für Zauneidechsen ausgestattet werden (alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls, der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss oder Bretter auf Sockel), so dass teilweise Tiere selbstständig das Baufeld in Richtung des Teilbereiches Wohnen und der Bahn verlassen können. In der aktiven Phase der Zauneidechsen ab März / April, vor Beginn der Eiablage, ist die Fläche durch fachkundige Personen systematisch abzusuchen. Die Tiere sind per Handfang abzufangen und in die reptiliengerecht hergestellte Fläche MCEF3 umzusiedeln. Im August / September, nach Schlupf der Jungtiere vor Aufsuchen der Winterquartiere, erfolgt ggf. eine Wiederholung durch systematisches Absuchen der Fläche.

Vermeidungsmaßnahme 5 – Vermeidung von Vogelanflug an Glas durch vogelfreundliche bauliche Maßnahmen: Glasscheiben sind mit anerkannten und geprüften flächigen Markierungen zu versehen, oder durch alternative Materialien so zu gestalten, dass sie einen effektiven Schutz gegen Vogelanflug bieten.

CEF-Maßnahme (MCEF 1): Neuschaffung von Spaltenstrukturen: Bei Umsetzung des Planvorhabens sind neue Spaltenstrukturen zu schaffen. Ersatzstrukturen in Form von Flachkästen als Spaltenquartiere v.a. für Zwergfledermäuse sind in die Fassaden der geplanten Gebäude zu integrieren. Der Umfang der Maßnahme wird nach dem derzeitigen Planstand mit 11 Kästen festgelegt.

CEF-Maßnahme (MCEF 2): Neuschaffung von Höhlen-/Nischenstrukturen: Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Anbringungsorten an den Gebäuden zum Ausgleich des Brutplatzverlustes von Gebäudebrütern 2 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen.

CEF-Maßnahme (MCEF 3) externe Ausgleichsmaßnahme: Herstellung / Optimierung von Reptilienhabitaten:

In der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 25, Flurstück 25/4 (außerhalb des Geltungsbereichs) sind innerhalb der Maßnahmenfläche auf mind. 1.400 m² Reptilienhabitats mit Steinhaufen sowie Sandhaufen und Totholz anzuordnen. Herstellung von reich strukturierten, offenen Lebensräumen mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, verbuschten Bereichen und blütenreichen Staudenfluren (Habitatrequisiten für Insekten) als Ausgleichshabitat für Reptilien. Folgende Habitatrequisiten für Reptilien sind bereitzustellen: Innerhalb der Fläche sind min. 2 Totholzhaufen (mind. 24 m²), 2 Totholzhaufen mit Sand (mind. 24 m²) sowie 2 Winterquartiere (ausgekofferte Steinschüttungen mit Totholz und Sand; mind. 30 m²) anzulegen. Die Grünflächen sind mit einer Regio-Saatgutmischung (UG5 – Feldrain und Saum) als blütenreiche Staudenfluren herzustellen u. dauerhaft zu pflegen. Die Verbuschung ist entsprechend Maßnahmenplanung zu reduzieren.

4.8 Regenwasserversickerung

Zur Versickerungsfähigkeit sind vor Bauausführung zusätzliche Untersuchungen in Form von Sickerversuchen zwingend erforderlich, um die in der Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis ermittelten Bodenkennwerte zu bestätigen.

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

4.9 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. Kosten / Haushaltsmittel / Verträge

Für den Neubau des Schulcampus und weitere Entwicklungs- bzw. Investitions- sowie Folgekosten sind entsprechende Haushaltsmittel (z. B. Planungskosten, Baumaßnahme Schulgebäude und 2-Felder-Sporthalle, Unterhaltung der Gebäude und Außenanlagen, Miteleistungsanteile an der Gesamterschließung des Gebietes östlich Greifswalder Straße, Miteleistungsanteile an erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden westlich der Greifswalder Straße etc.) einzustellen.

Es besteht bereits ein städtebaulicher Vertrag (Rahmenvertrag) gemäß § 11 Abs. 4 BauGB zur Regelung der öffentlichen Erschließung und damit verbundener Leistungen / Maßnahmen für die Bebauungsplangebiete JOV752, JOV753, JOV757 und JOV754 (Vertrag-Nr.: 60 SB – 1202/23).

Im Hinblick auf die Erschließung und die evtl. anstehenden Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden westlich der Greifswalder Straße sind mit dem Vorhabenträger der Planverfahren JOV752 (Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße) und JOV753 (Wohnviertel Greifswalder Straße) sowie dem Hauptgrundstückseigentümer JOV757 (Gewerbeflächen südl. Heckerstieg) auf Grundlage des o. g. Rahmenvertrages weitere Verträge zur Umsetzung der Maßnahmen und zur anteiligen Kostentragung abzuschließen.

6. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets	16.054 m ²
davon:	
- Straßenverkehrsflächen	4 m ²
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schulen und Turnhalle	16.050 m ²
davon:	
- Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche	7.964 m ²
- Flächen für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze	813 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	7.273 m ²

7. Anlagen

- Anlage 1: Grünordnungsplan, 08.10.2025, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 2: Umweltbericht, 08.10.2025, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 3: Artenschutzbeitrag (SaP), 08.10.2025, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 3a: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Abriss von Gebäuden in Vorbereitung von Änderungen zum Bebauungsplan JOV 416 „Bereich östlich Greifswalder Straße“ Erfurt; Teil 1, 26.10.2018 und Teil 2, 07.09.2020, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 3b: Begehungsprotokoll zur Kontrolle auf Zauneidechsenbestand hier: ehemaliger Schlachthof Erfurt (Teilbereich Schule) vom 19.09.2024, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose (Gutachten-Nr. 2180-23-AA-25-PB002), 21.01.2025, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf
- Anlage 5: Geotechnischer Bericht (G24-170), 14.10.2024, Baugrund Erfurt, Erfurt
- Anlage 6: Bodenschutz und Altlasten, Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde, Stadtverwaltung Erfurt vom 21.10.2014 und 30.11.2027 sowie vom Staatlichen Umweltamt, Erfurt vom 28.08.1997
- Anlage 7: Bewertung von Revitalisierungskosten, 16.09.2016, JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH, Jena