

Titel der Drucksache:

Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus  
Greifswalder Straße" - Abwägungs- und  
Satzungsbeschluss

Drucksache

**2782/25**

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	08.01.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.01.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.02.2026	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

01

Die Abwägung (Anlage 9) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.  
Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 97 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 08.10.2025, als Satzung beschlossen.

08.01.2025, gez. i. V. Linnert

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**
 Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1.1: Übersichtsskizze JOV754
- Anlage 1.2: Übersichtsskizze Abgrenzung JOV416 mit Teilbereichen
- Anlage 2: Bebauungsplan (Planzeichnung)
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Grünordnungsplan (GOP)
- Anlage 5: Umweltbericht (UB)
- Anlage 6.1: Artenschutzfachbeitrag
- Anlage 6.2: Artenschutzrechtliche Vorprüfung Teil 1
- Anlage 6.3: Artenschutzrechtliche Vorprüfung Teil 2
- Anlage 6.4: Begehungsprotokoll Zauneidechsen
- Anlage 7: Schallimmissionsprognose
- Anlage 8.1: Geotechnischer Bericht Teil 1
- Anlage 8.2: Geotechnischer Bericht Teil 2
- Anlage 8.3: Geotechnischer Bericht Teil 3
- Anlage 8.4: Altlasten Bewertung von Revitalisierungskosten 2026
- Anlage 8.5: Bodenschutz und Altlasten 2017
- Anlage 9.1: Abwägung öffentlich
- Anlage 9.2.1: Abwägung nicht öffentlich Teil 1
- Anlage 9.2.2: Abwägung nicht öffentlich Teil 2
- Anlage 9.2.3: Abwägung nicht öffentlich Teil 3
- Anlage 10.1: rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416 Planzeichnung
- Anlage 10.2: rechtswirksamer Bebauungsplan JOV416 Begründung
- Anlage 11: Städtebauliches Konzept Durchwegung

Anlage 12: 2. Preis Wettbewerb Schulcampus – überarbeiteter Entwurf – unverbindliche Darstellung

Anlage 13: Zusammenfassende Erklärung (Information)

Anlage 14: Information zu den redaktionellen Änderungen

## **Beschlusslage**

### **Rahmenplan**

Städtebauliche Rahmenplanung EFN117 Erfurt-Ost Stadtratsbeschluss Nr. 026/94 vom 16.02.1994)

### **Sanierungssatzung**

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes KRV421 "Äußere Oststadt" vom 20.12.1995 (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, Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 18/2021 vom 01.10.2021.)

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Stadtratsbeschluss Nr. 004/98 vom 21.01.1998

### **Flächennutzungsplan**

- Feststellungsbeschluss Nr. 128/2005 vom 13.07.2005
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.2006, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/2006 vom 27.05.2006
- Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes Nr. 1765/16 vom 14.06.2017, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/18/2024

### **Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 37:**

- Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 2430/18 vom 21.03.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.08 vom 03.05.2019) zum Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" - 1. Änderung wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung mit Beschluss Nr. 0256/21 vom 26.01.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 03/2022 vom 16.02.2022
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37 mit Beschluss Nr. 0219/23 vom 28.06.2023, veröffentlicht im Amtsblatt Nr.19/2023 vom 25.10.2023

### **Bebauungsplan JOV416 und Bebauungsplan JOV754**

- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV416 am 29.08.2001 (Beschluss Nr. 163/2001), rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 08.02.2002
- Bebauungsplan JOV416 - Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss zur Drucksachen Nr. 2430/18 vom 21.03.2019, veröffentlicht im Amtsblatt vom 03.05.2019

- Bebauungsplan JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Stadtratsbeschluss zur Drucksache 1946/21 vom 27.04.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10/2022 vom 25.05.2022.
- Bebauungsplan JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße – Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung, Stadtratsbeschluss zur Drucksache 0301/25 vom 25.06.2025, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14/2025 vom 23.07.2025

## Sachverhalt

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV416 "östlich Greifswalder Straße" wurde 1995 gefasst. Der damalige Hauptgrundstückseigentümer hatte seinerzeit die Fläche des ehemaligen Schlachthofs 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 2001 der Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan JOV416 ist seit 2002 rechtswirksam.

Im Jahr 2006 wurden die Flächen durch den jetzigen Vorhabenträger erworben.

In den vergangenen Jahren wurden für die äußere Oststadt grundlegende Veränderung hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur beschlossen. Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnete 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 sollen schrittweise in einen neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil entwickelt werden. Die ersten Bausteine (z.B. Baugebiet KRV684 "Alter Posthof") wurden bereits im Stadtrat beschlossen und umgesetzt.

Im Zuge der Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich gleichfalls der Bedarf an sozialer Infrastruktur, der mit dem Neubau einer Gemeinschaftsschule bzw. eines Schulcampus, bestehend aus Grundschule und Gymnasium, gedeckt werden soll.

Dazu erfolgte bereits ein Grundstückstausch mit dem Vorhabenträger, so dass die Stadt Erfurt in das Eigentum eines ca. 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks gekommen ist, welches sich mittig zwischen dem geplanten Wohnviertel im Norden und dem geplanten Nahversorgungsbereich an der Leipziger Straße befindet.

Für das Gebiet östlich der Greifswalder Straße haben sich somit neue städtebauliche Entwicklungsziele ergeben, deren Umsetzung - insbesondere bezüglich der Etablierung eines Schulcampus und eines Wohnviertels - eine Beibehaltung der Verkehrserschließung auf der Greifswalder Straße bedingen. Das ursprüngliche Ziel der Verkehrserschließung und Minderung des Verkehrslärms für die Bebauung westlich der Greifswalder Straße kann dadurch nicht mehr umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 wird mit vier separaten Bauleitplanungen JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße", JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" und JOV754 "Schulcampus Greifswalder Straße" sowie JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstiege" vollständig überplant werden.

Mittlerweile ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" rechtswirksam, der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV753 für das

"Wohnviertel Greifswalder Straße" sowie der Bebauungsplan JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" befinden sich in Aufstellung.

### **Verträge**

Der Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" inkl. der damit erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und zum Straßenbau wurde rechtswirksam abgeschlossen. Ein Teil der erforderlichen Erschließungsanlagen für das Einkaufs- und Versorgungszentrum dienen auch dem Schulcampus.

Weiterhin besteht 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 noch zusätzlich erforderliche 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.

### **Umsetzung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan JOV754 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, aus dem sich keine direkte Bauverpflichtung für den Neubau des Schulcampus ergibt. Aufgrund der Erforderlichkeit (z. B. Bedarf gemäß Schulnetzplanung) und der bisherigen Beschlüsse des Stadtrates (Änderung JOV416, 37. FNP-Änderung) ergibt sich ein eindeutiges Umsetzungserfordernis. Eine Umsetzung des Gesamtvorhabens sowie der noch nachfolgenden Maßnahmen erfordert eine gesicherte Finanzierung im städtischen Haushalt, die nicht Bestandteil dieser Stadtratsvorlage ist.

### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

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

### **Weitere Schritte nach Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.