

Bebauungsplan BIS 650

"Waldorfschule"

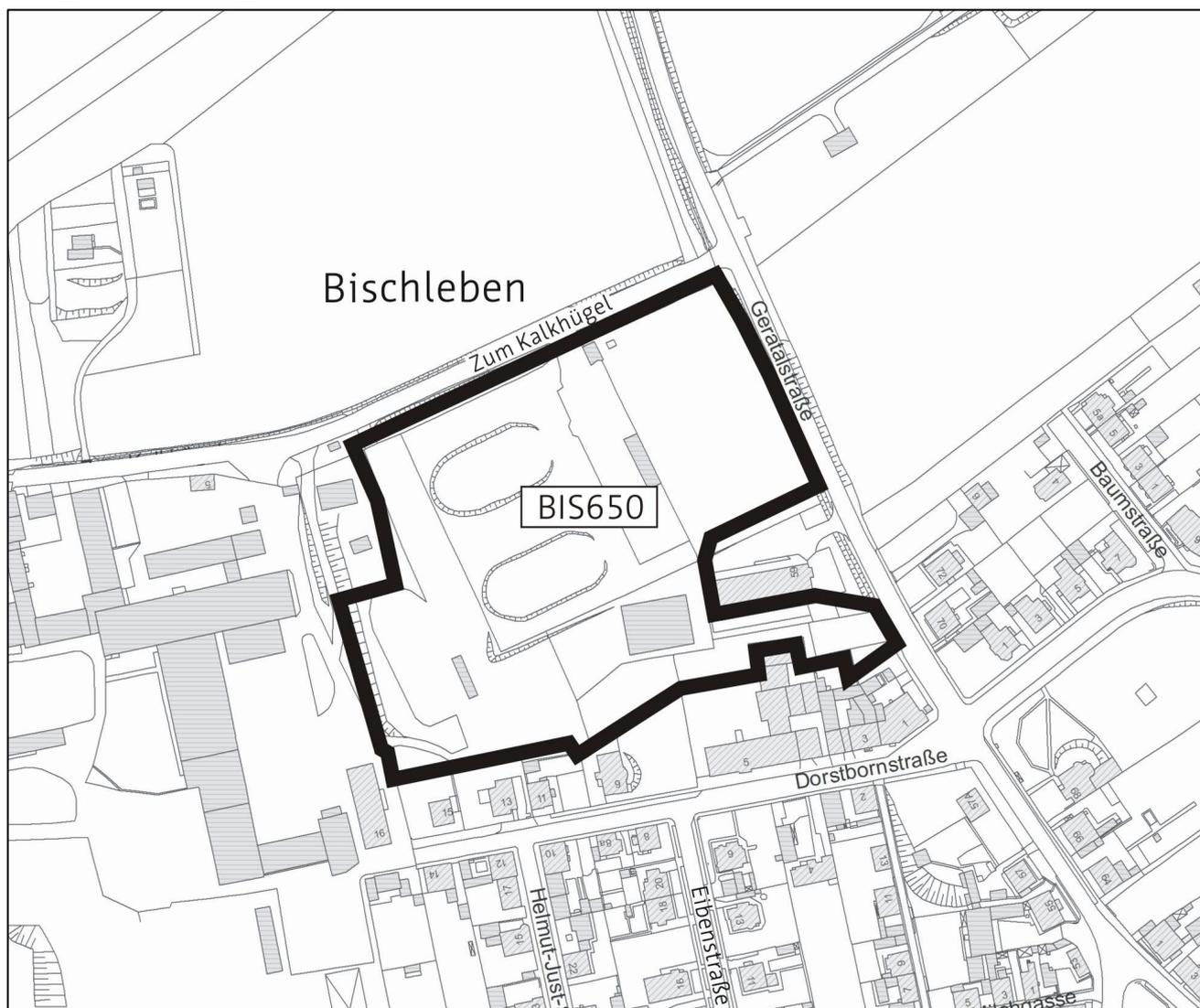
BP BIS 650



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN

Stadtverwaltung

Begründung





Impressum

Verfasser

Architekturbüro v.Trott zu Solz
Goethestr. 18
D-99817 Eisenach

Tel. +49 3691-215426

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

04.11.2014

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Vorgeschichte und Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
1.2.1	Gewähltes Verfahren.....	4
1.2.2	Verfahrensablauf.....	5
1.3	Geltungsbereich.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	7
1.5	Bestandsdarstellung.....	8
1.5.1	Lage des Geltungsbereiches.....	8
1.5.2	historische Entwicklung des Gebietes.....	8
1.5.3	Aktuelle Nutzungen.....	8
1.5.4	Baulasten/ Grunddienstbarkeiten.....	9
1.5.5	Umweltsituation.....	9
1.5.6	Verkehrerschließung.....	12
1.5.7	Leitungsbestand, Ver- und Entsorgung.....	12
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	13
1.6.1	Planungsalternative.....	13
2	Begründung der Festsetzungen.....	13
2.1	Art der baulichen Nutzung – Gemeinbedarfsfläche.....	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.2.1	Grund- und Geschossflächen.....	14
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten.....	15
2.5	Erschließung.....	16
2.5.1	Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	16
2.5.2	Stadttechnische Erschließung.....	16
2.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	17
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	17
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	18
2.8.1	geräuschrelevante Aggregate.....	18
2.8.2	Sport- und Spielflächen, Gebäude für Werkunterricht.....	19
2.9	grünordnerische Festsetzungen.....	19
2.9.1	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	19
2.9.2	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
2.9.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
2.10	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung.....	22
2.10.1	Dächer und Sonnenkollektoren, Fassaden.....	22
2.10.2	Einfriedungen.....	22
3	Hinweise.....	23
4	Folgekosten für die Gemeinde.....	24
4.1	Städtebaulicher Vertrag.....	24
4.2	Investitions- und Unterhaltungskosten, Bodenordnung.....	24
5	Anhang.....	25

1 Allgemeine Begründung

1.1 Vorgeschichte und Planerfordernis

Für den Bereich nördlich der Dorstbornstraße und westlich der Geratalstraße im Ortsteil Bischleben-Stedten soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan BIS 650 "Waldorfschule" aufgestellt werden.

Die Freie Waldorfschule Erfurt wurde 2006 mit 23 Schülern gegründet und als 200. Waldorfschule Deutschlands in den Bund der Freien Waldorfschulen aufgenommen. Mit der Mischung aus Waldorfpädagogik und der ländlichen Atmosphäre einer Dorfschule besetzt die Waldorfschule eine Nische, die Erfurts Schullandschaft bereichert. In dem Schuljahr 2012/13 besuchten etwa 190 Schüler in neun Klassen (Eingangsklasse, erste bis achte Klasse) die Schule. In dem erweiterten Altbau des vorhandenen Schulgebäudes kann bis zur zehnten Klasse auf kompaktem Raum unterrichtet werden, dann werden weitere Baumaßnahmen je nach Bedarf und Schulkonzeptentwicklung erforderlich.

2012 erwarb die Schule das nördlich angrenzende Gelände der Ziegelei als Erweiterungsfläche. Es ist langfristig vorgesehen, dass auf der Erweiterungsfläche Turnhalle, Gartenbau, Werkunterrichtsgebäude, Festsaal, Hort und Ganztagesbetrieb Raum finden und Unter- und frühe Mittelstufe unterrichtet werden können. In den Bestandsgebäuden der Dorstbornstraße sollen die älteren Schüler unterrichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Waldorfschule geschaffen. Die Brachensituation auf der Fläche der alten Ziegelei sowie die Ortsrandwirkung durch Holzkontor, Trafohaus, Turnhalle und der Nahkaufhalle kann durch die Erweiterung der Waldorfschule städtebaulich wesentlich verbessert werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerdörflichen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m². Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen" festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Statt dessen wurde nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

- Im Amtsblatt Nr. 8 am 24. Mai 2013 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Stadtrat am 24.04.2013 den Beschluss zur Drucksachen- Nr. 0130/13, den Bebauungsplan BIS 650 „Waldorfschule“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, gefasst hat.
- Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 3. Juni bis 14. Juni 2013 unterrichten und zur Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes BIS650 "Waldorfschule" in seiner Fassung vom 14.04.2014 und die Begründung wurden am 21.05.2014 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 0474/14 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 12 am 20.06.2014 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes BIS650 "Waldorfschule" und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 30. Juni bis 1. August 2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
- Mit Schreiben vom 20.06.2014 erfolgte die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt.
- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses sind Hinweise eingegangen, die in folgenden Punkten inhaltliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erforderlich machen:

- Die Pflanzgebotsfläche PG 2 wurde der Stellungnahme der benachbarten Eigentümer folgend um ca. 10m in östliche Richtung erweitert.
 - Im Ergebnis einer Untersuchung zum Artenschutz wurde die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse konkretisiert. Zum Schutz von Fledermäusen wurden innerhalb der Gehölzflächen Fledermausersatzquartiere festgesetzt. Weitere Maßnahmen wurden zum Schutz von Vögeln festgesetzt.
 - In der textlichen Festsetzungen 8.1 wurde ergänzt, dass die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen PG 1 - 4 auf die vorzunehmende Bepflanzung innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der Festsetzung 8.1, Satz 1 anzurechnen sind.
- Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Änderungen auf Vorschlägen der Betroffenen beruht und der von der Änderung Betroffene mit der Änderung einverstanden ist, kann eine Änderung ohne jegliches erneutes Beteiligungsverfahren erfolgen.
- Die Begründung wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit angepasst und aktualisiert.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich der Dorstbornstraße westlich angrenzend an die Geratalstraße bis zur Straße Zum Kalkhügel im Ortsteil Bischleben- Stedten. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bischleben- Stedten, Flur 7, Flurstücke 153/5; 153/22; 153/23 sowie 153/26 und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 153/22 und 153/26,

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 153/26; die westliche Grenze des Flurstückes 153/24 und die östliche Grenze des Flurstückes 153/5,

im Süden: durch eine ca. 15,5m Linie, die von der westlichen Grenze des Flurstückes 132 (Geratalstraße) bis zur nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 6/2 verläuft, ca. 5m in nördliche Richtung und ca. 17m in westliche Richtung bis zur östlichen Kante des Schulgebäudes, entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Kante des Schulgebäudes bis in Höhe der südlichen Grenze des Flurstückes 153/5, entlang der südlichen Grenzen des Flurstücke 153/5 und 153/22,

im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 153/22.

Da innerhalb des Plangebietes eine Katastervermessung einschließlich Zerlegung und Neubildung von Grundstücken durchgeführt wurde, waren die Grenzen des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss entsprechend anzupassen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Zielstellungen des Bebauungsplanes stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Leitvorstel-

lungen und den Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung.

Nach der Karte Raumnutzung (Regionalplan Mittelthüringen ThürStAnz Nr. 31/2011) bestehen für das Plangebiet selbst keine entgegenstehenden Raumnutzungen. Östlich der Geratalstraße weist der Regionalplan Mittelthüringen ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz aus.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025), veröffentlicht im GVBl Thüringen Nr. 6/2014 vom 04.07.2014 und am 05.07.2014 in Kraft getreten soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel 2025 die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen (Leitvorstellung Nr. 3). Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren, Grundsatz 2.4.1. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen, Grundsatz 2.4.2.

Der Regionalplan Mittelthüringen ist mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 in Kraft getreten, gleichzeitig wurde der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen von 1999 außer Kraft gesetzt. In dem Regionalplan Mittelthüringen wird unter Punkt 2.1 „Siedlungsentwicklung“ ausgeführt, dass es Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll nach dem Regionalplan Mittelthüringen die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Nutzung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz bzw. -flächen orientiert werden.

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.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05). Der Flächennutzungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 am 27.05.2006 wirksam.

Der Bebauungsplan BIS 650 "Waldorfschule" entspricht in seinem Geltungsbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt vom 27.05.2006. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Bauflächen mit den ergänzenden Symboleinträgen Schulen und Bildungseinrichtungen sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Schulsporthallen und am nördlichen Rand als Grünflächen dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulen und Bildungseinrichtungen sowie Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Des Weiteren wird das Grundstück der bestehenden Waldorfschule (Dorstbornstraße Nr. 5) in die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche einbezogen.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Bischlebens an der Geratalstraße, die den Ortsteil Bischleben mit der Innenstadt Erfurts verbindet. Westlich grenzt das Gelände der „Holzkontor Erfurt GmbH“ an. Hier erfolgt die Lagerung sowie Be- und Verarbeitung von Holz. Der Geltungsbereich umfasst an drei Seiten den östlich gelegenen Einzelhandelsbetrieb, der die Bischlebener Nahversorgung mit Lebensmitteln am Ortseingang sicherstellt. Im Norden und Nordosten des Plangebietes schließen sich Straßenverkehrsflächen und daran überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.5.2 historische Entwicklung des Gebietes

Im Vergleich zur über 1100-jährigen Geschichte Bischlebens ist die Geschichte des Planungsgebietes sehr viel kürzer und im Wesentlichen von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Etwa in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde auf der Fläche des heutigen Holzkontors eine Ziegelei errichtet. Diese wurde 1893 von Gottfried Jahn übernommen und bis 1948 als „Jahn Ziegelwerk für Grobkeramik & Ziegeleien“ betrieben, zusammen mit allen Flächen, die heute der Waldorfschule gehören.

Auf einem Luftbild aus dem Jahr 1953 ist das gesamte Planungsgebiet als Ackerland zu identifizieren, die Ziegeleigebäude mit Maschinen, Gleisanlage, Förderbändern und Ringöfen sind auf das heutige Holzkontorgrundstück beschränkt geblieben. Anfang der 1970-er Jahre wurden in der Mitte des Planungsgebiets zwei Tragflughallen als Holzlager errichtet. Das Gelände wurde vorher mit Kies ausgeglichen und die Verkehrsflächen mit Betonplatten befestigt, die heute noch vorhanden sind. Aus dieser Zeit stammen auch die kleineren Holzbaracken, die noch stehen und heute als Geräteschuppen dienen.

1980 wurde die Ziegeleiproduktion eingestellt und die Tragflughallen wurden bis 1991 durch den Gothaer VEB Schuhkombinat „Paul Schäfer“ als Lager für Material zur Herstellung von Schuhen genutzt. Mitte der 1990-er Jahre wurden die Hallen bis auf die Fundamente entfernt. Ab 1991 wurde das Planungsgebiet zur Lagerung von Rohholz, Schalungen, Paletten, Steinen u. ä. durch die Firma „Holzkontor Erfurt GmbH“ genutzt. Im westlichen Teil des Gebiets wurde das Gelände auch mit Betonplatten befestigt und eine dritte Tragflughalle wurde errichtet und durch das Holzkontor zu Umschlag- und Lagerzwecken genutzt. Im Norden wurde das Gelände zwischenzeitlich etwa drei Jahre durch eine Spedition genutzt. Das Planungsgebiet war in Privatbesitz, seit Mai 2012 ist es Eigentum der Waldorfschule Erfurt.

1.5.3 Aktuelle Nutzungen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Verfügungsberechtigung der Freien Waldorfschule Erfurt e.V und werden im südlichen Teil bereits jetzt für schulische Zwecke genutzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Turnhalle dient dem Schulsport und wird vorwiegend abends und am Wochenende vom Bischlebener Sportverein genutzt. Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets sind derzeit zur Nutzung als Baustelleneinrichtung für die ICE-Trasse verpachtet. 2013 ließ die Waldorfschule die Fundamente von ehemaligen Tragflughallen im nordöstlichen Teil des Plangebiets abbrechen und die Fläche entsiegeln.

1.5.4 Baulasten/Grunddienstbarkeiten

1.5.4.1 Baulasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich (Gemarkung Bischleben, Flur 7) wurden keine Baulasten in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Beim Flächentausch mit dem Eigentümer des Grundstückes Geratalstraße 59 übernimmt der Eigentümer der Fläche im Geltungsbereich, die an den Einkaufsmarkt angrenzt, die Abstandsflächen für das Marktgebäude in seiner jetzigen Form.

1.5.4.2 Grunddienstbarkeiten

Für die nachfolgenden Grundstücke in der Gemarkung, Bischleben, Flur 7 wurden verschiedene Grunddienstbarkeiten vereinbart und in Abt. II in das Grundbuch eingetragen. Diese sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Im Grundbuch von Bischleben, Blatt 32651 ist auf dem Grundstück 153/12 unter der lfd. Nr. 1 das Recht zur Leitung elektrischer Kraft für die Kraftwerk Thüringen AG bzw. deren Rechtsnachfolger in Gispersleben eingetragen. Die Kraftwerk Thüringen AG ist ohne Rechtsnachfolger enteignet worden. Die Waldorfschule wird die Löschung beim Amtsgericht beantragen. Das Grundstück 153/12 wurde in die Flurstücke 153/26 und 153/25 zerlegt.
- Zur Übernahme der Abwasserleitungen beim Grundstückstausch mit dem Eigentümer des Grundstückes 153/11 (nach Zerlegung sind das die Flurstücke 153/24 und 153/23) sind im Grundbuch jeweils die Leitungsrechte als Dienstbarkeit einzutragen. Betrieb, Wartung und Instandsetzung sind privatrechtlich zu regeln.

1.5.5 Umweltsituation

1.5.5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich befindet sich hinsichtlich seiner naturräumlichen und geografischen Lage im Inner-Thüringer Ackerhügelland, am Fuße der Randplatten des Thüringer Beckens. Dominiert wird dieser Naturraum von sehr fruchtbaren Böden und agrarischer Nutzung. Die ausgeräumte Kulturlandschaft wird durch langgestreckte Windschutzhecken belebt. Waldflächen sind nur selten vorhanden, wogegen sich nördlich der Fahnerschen Höhe Obstplantagen ausbreiten. Im Südwesten gliedert sich der Naturraum der Drei Gleichen in das Gebiet ein und erhöht damit die Erlebnis- und Landschaftsbildqualität.

Das Bearbeitungsgebiet liegt durchschnittlich 214 m bis 221 m über Normalhöhennull. In West-Ost-Ausrichtung beträgt der Geländeunterschied ca. 7 m auf einer Länge von etwa 180 m nach Nordosten abfallend. Im Zuge der Ziegelei- oder der Lagernutzung wurde das Gelände mittels zweier Böschungen grob terrassiert, da ebene Flächen benötigt wurden. Im östlichen Teil des Grundstückes, unter dem sich die ehemalige Lehmgrube befindet, nimmt das Gelände wieder seinen natürlichen Gefälleverlauf. Zu den geologischen Erhebungen der Landschaft bestehen Sichtbeziehungen. Das Planungsgebiet ist von dem nord-östlichen Wohngebiet von Bischleben, welches sich am südwestlichen Hangbereichen des Steigerwaldes erstreckt, gut sichtbar. Teilweise ist es auch noch von den östlichen Hängen des Erfurter Ortsteiles Hochheim einsehbar.

1.5.5.2 Geologie und Boden

Der Standort befindet sich im südlichen Randbereich des Thüringer Beckens, im Bereich der triassischen Festgesteine des Oberen Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen des Diluviums überdeckt, in Form von Löß, Lößlehm und Gehängelehm mit Gesteinsschutt. Darüber steht ab Oberfläche Gelände Auffüllung an. Der ursprüngliche Hangcharakter des Gebietes ist heute nicht mehr vorhanden. Das

nach Südwesten hin abfallende Gelände weist durch vorangegangene Terrassierungen des Geländes Böschungskanten auf.

Der Natürlichkeitsgrad der Böden im Planungsgebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung als sehr gering einzuschätzen. Der natürlich anstehende Boden ist zum Großteil durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung von anthropogenen Auffüllungen mit einer maximalen Mächtigkeit von bis zu 2 m überlagert. Es ist davon auszugehen, dass die Böden eine mittlere bis sehr hohe Beeinträchtigung mit teilweisem Verlust der Bodenfunktionen aufweisen.

Die oberflächennah zu einem geringmächtigen tonig-steinigen Material verwitterten, meist grauen Festgesteine werden von tonig-feinsandigen Schluffen brauner bis gelbbrauner Färbung überlagert. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm, das an der Basis eine kiesige Komponente aufweisen kann. Die Mächtigkeit der Lockergesteine kann engräumig wechseln.

Durch die vorherige Nutzung des Geländes wurden die natürlichen Lagerungsverhältnisse durch Abtragungen und Geländeänderungen bis hin zu Terrassierungen sowie durch Aufschüttungen von Erdstoffen aber erheblich verändert. Diesen komplizierten und engräumig wechselnden Baugrundverhältnissen ist bei der Begutachtung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse Rechnung zu tragen.

1.5.5.3 Grundwasser

Aufgrund der geologischen Situation mit Unterem Keuper und Oberen Muschelkalk (Schluff-, Sand-, Mergel- und Tonstein mit Dolomiteinlagen und Kalkbänken) liegt ein untergeordneter Grundwasserleiter vor, bei dem z. T. Grundwasserstau auftritt. Grundwasserführend sind die Klüfte und Spalten der Festgesteinsformation, in Tiefen von > 5,0 m unter Oberfläche Gelände. Es ist hier mit einer großen Wasserergiebigkeit von etwa 5 bis 10 l/s zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von südwestlicher in nordöstliche Richtung, Richtung Gera.

1.5.5.4 Oberflächengewässer

Fließ- und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nördlich und östlich angrenzend breite Straßengraben, die bei Niederschlagsereignissen temporär Wasser führen. In einer Entfernung von etwa 400 m fließt östlich des Plangebietes die Gera als Gewässer I. Ordnung und regionaler Vorfluter für das Bearbeitungsgebiet.

1.5.5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) zwei altlastenverdächtige Flächen (B) und (C) registriert (siehe Kartenausschnitt, Anhang). Die Altablagerung (A) wurde untersucht. Es besteht kein Altlastenverdacht mehr und die Fläche wurde aus dem Verzeichnis gelöscht. Nach einem Auftrag von Oberboden ist die Nutzung dieser Fläche als Schulgarten möglich.

Bis 1980 wurden auf dem westlich des Planungsgebietes benachbarten Gelände des Holzkontors etwa 100 Jahre Ziegel produziert. Im Bereich der Flächen (B) und (C) erfolgte vor mehr als 50 Jahren das dafür erforderliche Schlämmen des Lehms. Lehm aus der Grube wurde in Loren antransportiert und mit Wasser von seinen Kalkanteilen befreit um die Reinheit und Stabilität des Endmaterials (Ziegel) zu verbessern. Die Grundstücke können als Umschlag-, Lager- und Verkehrsflächen bezeichnet werden.

Nach Einschätzung des Gutachters (s. Historische Erkundung Erweiterung vorhandenes Schulgrundstück um die Flurstücke 153/12 (neu Flurstücke 153/26 und 153/25) und 153/22 in Flur 1, Dorstbornstraße 5 in Erfurt- Bischleben vom 12.04.2013, erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Baugrund, S. Jacobi, Erfurt) ist der Verdacht einer Beeinträchtigung des Allgemeinwohls bzw. des Bodens, des Wassers und/oder der Luft aufgrund des Umgangs mit umweltrelevanten Stoffen in bedeutenden Mengen nicht zu unterstellen.

1.5.5.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bischleben im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Gera bildet in diesem Gebiet einen Taldurchbruch zwischen den Hängen des Steigerwaldes im Osten und einer Hochfläche, die bis zu den Fahner Höhen im Nordwesten ansteigt. Durch die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung sowie die Eisenbahnbrücke der Neubaustrecke Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Berlin wird die Fläche geprägt. Die Trasse der sich im Bau befindlichen Bahnstrecke nordwestlich des Geltungsbereiches führt zu einer Zerschneidung der Landschaft.

1.5.5.7 Klima

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in der Klimaschutzzone II. Ordnung, der unmittelbar an die Geratalstraße angrenzende Bereich befindet sich in der Klimaschutzzone I. Ordnung und gilt damit als „Fläche mit großer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für die Be- und Entlüftung und die bioklimatische Situation der Stadt Erfurt“. Im Süden grenzt unmittelbar der Ort Bischleben an, der als „Fläche verschiedener klimatischer Eigenschaften mit meist nur mäßigen klimaökologischen Austauschwirkungen“ definiert ist und im Osten der Bereich des Geratales, der als Schutzzone 1. Ordnung als „Fläche mit größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie für die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt“ gilt.

1.5.5.8 Lärmsituation

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Geratalstraße und der Eisenbahnstrecke beeinträchtigt, der Schulbetrieb wird durch diese Situation nicht gestört. Durch die westlich angrenzende gewerbliche Nutzung (Holzkontor) ist mit Gewerbelärm zu rechnen. Das Holzkontor kauft Rohholz, lagert es zwischen und verarbeitet es zu Bohlen, Platten (z.B. Deckenpaneelen), Zaunmaterial. Vertrieben werden ferner Baustoffe für den Innenausbau, z.B. Gipskartonplatten, Metallständer etc. Im Süden grenzen private Grundstücke mit Wohnhäusern und die Flächen der Waldorfschule an, sowie eine Fleischerei.

1.5.5.9 Arten und Biotope, Flora

Im Plangebiet sind keine unter Schutz stehenden Pflanzenarten oder schützenswerten Biotope verzeichnet. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie im westlichen Bereich des Gebietes und im Umfeld der Turnhalle ist ein lockerer Strauch- und Baumbestand vorzufinden. Die vorhandene Vegetation ist teilweise als gebietsfremd einzuschätzen. Die vorhandenen Biotope besitzen eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund und eine hohe Regenerierbarkeit. Die auf dem Gelände befindlichen anthropogenen Böschungskanten sind zum Teil mit einer Ruderalvegetation aus Pioniergehölzen bewachsen.

1.5.5.10 Fauna

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Rand der Ortschaft Bischleben ist mit dem Vorkommen typischer Besiedler von Ortslagen, Ortsrändern und Gärten zu rechnen. Im Bereich der Ruderalfluren kann das Vorkommen von nach Anhang IV RL 92/43/EWG geschützten Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Mit der Schaffung von entsprechenden Ersatzlebensräumen wird der Lebensraum der Zauneidechse dauerhaft gesichert.

Die Vegetationsflächen im Planungsraum können als Landlebensräume für Amphibienarten (z. T. besonders geschützt nach BArtSchV) dienen. Mit der dauerhaften Erhaltung und Entwicklung von Vegetations-/ Gehölzbeständen als Rückzugsraum kann jedoch ein Verlust von Landlebensräumen für Amphibien ausgeschlossen werden.

Die Gehölzflächen im Planungsraum dienen als Lebensräume für heimische Vogelarten (besonders geschützt nach EG-Vogelschutzrichtlinie). sowie als potenzielles Habitat für Fledermausarten (streng geschützt nach Anhang IV FFH-Richtlinie). Mit dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung der Gehölzbestände sowie der Schaffung von Ersatzquartieren kann jedoch ein dauerhafter Lebensraumverlust ausgeschlossen werden.

1.5.6 Verkehrserschließung

1.5.6.1 ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Stadtbuslinien 51 und 75 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich an der Geratalstraße und an der Dorstbornstraße in unmittelbarer Nähe der Schule. Zusätzlich können stündliche Eisenbahnangebote über den Bahnhof Bischleben genutzt werden, von dem aus Fahrzeiten von ca. 5 Minuten zum Erfurter Hauptbahnhof bestehen. Der Bahnhof liegt etwa 500 m Fußweg vom Plangebiet entfernt und bietet Abstellmöglichkeiten für Kfz und Fahrräder.

1.5.6.2 Individualverkehr

Das Plangebiet liegt an der K26 (Geratalstraße), die Richtung Norden in die Innenstadt Erfurt führt und Richtung Süden nach Arnstadt oder nach Neudietendorf zum Anschluss an die Bundesautobahn 4. Der Geltungsbereich kann über öffentliche Straßen im Norden von der Straße Zum Kalkhügel, im Osten von der Geratalstraße mit dem Auto erreicht werden.

1.5.7 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgung

1.5.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich über den vorhandenen Hausanschluss der Schule gesichert.

1.5.7.2 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung stehen in der Dorstbornstraße zwei Hydranten DN 100 und in der Geratalstraße zwei Hydranten DN 150 zur Verfügung. Weiterhin können für den Bereich Zum Kalkhügel Hydranten im Kreuzungsbereich zur Geratalstraße (2 x DN 150, je 1 x DN 250 und DN 300) genutzt werden. Im Löschbereich von 300 m steht Löschwasser in einer Menge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden aus Hydranten zur Verfügung.

1.5.7.3 Abwasser

Das Planungsgebiet kann über den Mischwasserkanal in der Geratalstraße entwässert werden, an den die Schule jetzt schon angebunden ist. Die zusätzliche Menge an Mischwasser ist jedoch begrenzt. Der bestehende Kanal in der Geratalstraße kann nur noch weitere 20 l/s Mischwasser aufnehmen.

1.5.7.4 Strom, Gas, Telekommunikation, Müll

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom kann aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz erfolgen. An den südöstlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen unterirdische Niederspannungskabel, die durch Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht gefährdet werden dürfen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch Anschluss an die Leitung in der Geratalstraße grundsätzlich möglich. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Gashochdruckleitung in Rechtsträgerschaft der SWE Netz GmbH, die jedoch außer Betrieb genommen worden ist. An der Dorstbornstraße steht der vorhandene Gasanschluss zur Verfügung. Anlagen der Telekommunikation stehen über den vorhandenen Hausanschluss der Schule zur Verfügung.

Die Müllentsorgung der Schule erfolgt im Holsystem für Hausmüll, LVP und PPK.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung, eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie die Entsiegelung von Flächen als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen wird als Planungsinstrument zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen definiert.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Waldorfschule am Standort. Der Schule soll eine, an den Bedarf angepasste Entwicklung ermöglicht werden.
- Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung, eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie Entsiegelung von Flächen.
- Aufwertung des nördlichen Ortsrandes des Ortsteils Bischleben, Ausbildung eines grünen Ortsrandes entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes.

1.6.1 Planungsalternative

Alternativ wurde die Beibehaltung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation untersucht. Das bedeutet, dass sich eine Bebauung im Rahmen der Zulässigkeiten der §§ 34 und 35 BauGB vollziehen würde. Ein Bebauungsplan wird nicht aufgestellt.

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Zwar bleiben eine Nutzung des bestehenden Schulgebäudes und der Turnhalle möglich. Die Erweiterung der Schulanlagen durch Zulassung einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist jedoch nicht durch § 34 BauGB gedeckt. Da die Erweiterung der Schulanlagen erforderlich wird, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem Bebauungsplan geboten.
- Eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes sowie eine Beseitigung der baulichen Missstände ist daher ohne Bauleitplanung nicht durchführbar.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung – Gemeinbedarfsfläche

zeichnerische Festsetzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Fortentwicklung der bestehenden Schulnutzung und für die Zulassung einer Kindertagesstätte für alle Teilflächen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen" festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB genügt den Mindestanforderungen hinsichtlich der Art der Nutzung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.¹

¹ Ernst/Zinkhahn/Bielenberg Kommentierung zum BauGB § 9 RN 65

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Nr. 1.1 - 1.2 und zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- die Oberkante von Gebäuden und die Traufhöhen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

2.2.1 Grund- und Geschossflächen

Der zeichnerisch festgesetzte ca. 20.150 m² große Geltungsbereich beinhaltet drei Baufelder mit einer Größe von insgesamt ca. 11.862 m². Dabei weist das Baufeld (BF) 1 eine Größe von 932 m², das Baufeld 2 eine Größe von 9.760 m² und das Baufeld 3 eine Größe von 1.170 m² auf.

Die Festsetzung von drei aneinander grenzenden Baufeldern ist erforderlich, um die Errichtung von Schulgebäuden, Turnhalle, Festsaal, Ganztageshaus, Gebäude für Werkräume und Kindertagesstätte zuzulassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt, zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Die mit dem Bebauungsplan festzusetzende Gemeinbedarfsfläche liegt innerhalb eines faktischen Mischgebietes, so dass die Obergrenzen der GRZ und GFZ für ein Mischgebiet anzuwenden sind.

	Grundflächenzahl (GRZ) Obergrenze		Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	lt. BauNVO	lt. Planung	lt. BauNVO	lt. Planung
Mischgebiet	0,6	0,6	1,2	1,0

Durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt keine Überschreitung der Obergrenzen der GFZ sowie der GRZ.

Höhe baulicher Anlagen

- Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf NHN. Im Plan sind Höhenpunkte angegeben, deren Streuung für eine Beurteilung der Zulässigkeit ausreichend dicht ist.
- Das natürliche Gelände fällt innerhalb des gesamten Baugebietes (bestehend aus den Baufeldern 1 bis 3) von Süd nach Nord und von West nach Ost. Der höchste Punkt im Süden und im Westen weist eine Höhe von 219,2 m ü. NHN und der niedrigste Punkt im Norden und Osten die Höhe von 215,9m Meter ü. NHN auf.
 - In dem flächenmäßig größten, zentralen Baufeld 2 werden 2 Vollgeschosse sowie eine max. Traufhöhe von 227,84 m ü NHN und eine Höhe Oberkante Gebäude mit 231,94 m ü NHN festgesetzt, so dass maximale Traufhöhen von 8,6 m bis 11,2 m und maximale Gebäudehöhen von 12,7 m bis 15,3 m zulässig werden.
 - Die zulässigen Gebäudehöhen werden in dem Baufeld 1 gegenüber dem Baufeld 2 reduziert. Zur Ausbildung eines Ortsrandes im östlichen Teil des Plangebietes, ist in dem Baufeld 1 nur ein Vollgeschoss zulässig. Des Weiteren wird im Baufeld 1 (BF 1) eine max. Traufhöhe von 221,92 m ü NHN und eine Höhe Oberkante Gebäude mit 226,42 m ü NHN festgesetzt, so dass maximale Traufhöhen von 5 m bis 6,0 m und maximale Gebäudehöhen von 9,5m bis 10,5 m zulässig werden.

- Um einen Bezug zur südlich angrenzenden Wohnbebauung herzustellen, ist in dem Baufeld 3 nur ein Vollgeschoss zulässig. Des Weiteren wird im Baufeld 3 (BF 3) eine max. Traufhöhe von 224,20 m ü NHN und eine Höhe Oberkante Gebäude mit 228,70 m ü NHN festgesetzt, so dass maximale Traufhöhen von 5 m bis 5,6 m und maximale Gebäudehöhen von 9,5 m bis 10,1 m zulässig werden. Damit soll eine vermittelnde Höhenentwicklung zwischen Wohngebäuden und Schulgebäuden gewährleistet werden.
- Zur Zulassung von Dachaufbauten wie z.B. betriebsbedingte Aufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschritten werden. Durch eine Einzelfallprüfung soll deren Verträglichkeit im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 2

Zur Umsetzung des Vorhabens wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind die Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise mit allseitigen Grenzabständen zu errichten, es besteht jedoch keine Längenbeschränkung von 50m.

Grundsätzlich soll das Schulgelände als Campus in offener Bauweise angelegt werden. Da aber auch Baukörper, die länger als 50m sind, z. B. für den Neubau einer Festhalle zugelassen werden sollen, ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich.

Die Baugrenze im Norden und Osten des Plangebietes ist gegenüber den Verkehrsflächen zurückgesetzt, um den im Flächennutzungsplan vorgesehenen grünen Ortsrand auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Westen rückt die Baugrenze mindestens 4 m von den gewerblich genutzten Nachbargrundstücken ab. Zu den im Süden gelegenen Wohngrundstücken wird ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Festsetzung Nr. 3.1 - 3.4 und zeichnerische Festsetzung

Mit weiter steigender Motorisierung kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück große Bedeutung zu. Der private Stellplatznachweis ist durch den Bauherren auf dem Baugrundstück zu erbringen. Die Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind so festgesetzt, dass Störungen der Wohnbebauung in der Nachbarschaft weitgehend vermieden werden können.

Hochbauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen ST 1 nur ausnahmsweise zulässig. Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche steht daher unter einem Ausnahmeverbehalt. Im Rahmen der Einzelfallentscheidung soll die Verträglichkeit der jeweiligen Nebenanlage geprüft werden. Waldorfschulen gestalten ihre Freiflächen mit verschiedenen Nebengebäuden, die neben der pädagogischen Zweckbestimmung zu einem ländlichen Erscheinungsbild beitragen können (z.B. Backhaus, Bienenhaus, Spielhütten, Gewächshäuser, Insektenhotels, Geräteschuppen, kleine Holzlager, Kleintierställe, Spielzeuglager u. a.). Des Weiteren sind Fahrradunterstände als Nebenanlagen erforderlich.

In dem Bebauungsplan werden südlich der Straße Zum Kalkhügel und westlich angrenzend an die Geratal-

straße Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (ST 1 und ST 2) festgesetzt. Dabei sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen ST 1 oberirdische offene Stellplätze, hochbauliche Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ST 2, die südlich an das, nach erfolgtem Flächentausch dann auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäude des Einzelhandelsbetriebes angrenzt, sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig. Aufgrund der Grenzständigkeit des Gebäude des Einzelhandelsbetriebes ist eine Abstandsflächenbaulast in das Baulastenregister einzutragen. Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind Garagen und hochbauliche Nebenanlagen in der Abstandsfläche unzulässig.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Festsetzung Nr. 3.5

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage mit fußläufig erreichbarem ÖPNV und wird für den motorisierten Individualverkehr über die Straßen Geratalstraße, Dorstbornstraße und die Straße Zum Kalkhügel erschlossen. In naher Zukunft ist der behindertengerechte Ausbau der Haltestellen an der Geratalstraße in Bischleben vorgesehen. Dazu soll die Busbucht in stadtauswärtiger Richtung entfallen. Mit dem Umbau muss auch die Einfahrt an der Geratalstraße zur Waldorfschule neu gefasst werden.

Der festgesetzten und damit gebündelte Ein- und Ausfahrtbereiche an den Straßen Zum Kalkhügel und an der Geratalstraße gewährleisten die erforderlichen Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen und eine Minimierung der Störwirkung auf angrenzende Bebauung.

Schüler, die mit privaten PKW zur Schule gelangen, sollen künftig über die Straße Zum Kalkhügel gebracht und geholt werden. An der Straße Zum Kalkhügel werden zwei Zufahrten vorgesehen, mit Stellplätzen für Personal und Besucher. Die Zufahrt von der Geratalstraße ist nur für Personal gedacht, dort sind ebenfalls Stellplätze vorhanden. Die Gesamtanzahl der Stellplätze wird im Zuge der Schulerweiterung schrittweise erhöht.

Durch die zusätzlichen Einfahrten und Zugänge zum Schulgrundstück, durch die Verlagerung des Hol- u. Bringe- Verkehrsschwerpunktes an die Straße Zum Kalkhügel und durch das verbesserte Stellplatzangebot auf dem Grundstück wird die Dorstbornstraße in den Stoßzeiten eine deutliche Entlastung erfahren.

2.5.2 Stadttechnische Erschließung

Bei der weiteren Planung ist die Neuverlegung von Leitungen aller Medien innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

2.5.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Erweiterungsgebäude über den bestehenden Anschluss der Schule ist möglich. Bei erforderlicher Dimensionserhöhung in späteren Bauabschnitten muss eine Änderung des Anschlusses beantragt und durchgeführt werden. Alternativ kann ein neuer, separater Trinkwasseranschluss an die bestehende Trinkwasserleitung WT 150 GGG in der Geratalstraße beantragt und hergestellt werden. In diesem Falle ist bei der Planung der Hausinstallationen darauf zu achten, dass es nicht zu einer Vermaschung der beiden Trinkwasseranschlussnetze kommt.

2.5.2.2 Schmutzwasser

Das Planungsgebiet kann über den Mischwasserkanal in der Geratalstraße entwässert werden, an den die Schule jetzt schon angebunden ist. Bis zum Übergabeschacht sind Regen- und Schmutzwasser getrennt zu führen. Die zusätzliche Menge an Mischwasser ist jedoch begrenzt. Der bestehende Kanal in der Geratalstraße kann nur noch weitere 20 l/s Mischwasser aufnehmen. Langfristig ist seitens der Stadt eine Ertüchtigung der Kanalanlage in der Geratalstraße geplant, um diese auf die gleiche Leistungsfähigkeit wie das Bischleberner Abwassernetz ab der Einmündung Dorstbornstraße zu bringen. Geplant ist auch die Erweiterung des Netzes bis in die Straße Zum Kalkhügel. Für langfristige geplante Schulerweiterungen kann dann ein Anschluss im Norden des Baugebietes in Erwägung gezogen werden.

2.5.2.3 Niederschlagswasser

Anfallendes Regenwasser muss überwiegend auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder gedrosselt aus einem Rückstaubecken an das Kanalnetz abgegeben werden, da die Einlaufmenge für den Kanal in der Geratalstraße auf 20 l/s Mischwasser begrenzt ist. Der Boden ist bedingt zur Versickerung geeignet, die Auflagen der unteren Wasserbehörde sind zu beachten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen der zu errichtenden Gebäude in den Untergrund ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen; die Ergänzung der Erlaubnis ist nach Baufortschritt separat zu beantragen.

Für den Standort ist eine Versickerung mittels Mulden-Rigolen-Elementen als praktikable Lösung nachgewiesen worden (s. Anlage). Diese Rigolen können für jedes Bauwerk separat, dem Baufortschritt folgend hergestellt werden, und zwar derart, dass das Wasser in den gewachsenen Boden geführt wird. Auf der Muldensohle wird eine 10 cm starke begrünbare Oberbodenschicht aufgebracht. Zwischen der Muldenunterkante und der Rigolenoberkante befindet sich eine Filterkiesschicht, die das Wasser rasch durch die Aufschüttungsebene zur Rigole führt. Die Rigole erhält eine Füllung von eng gestuftem Kies 16/32 und wird mit einem mechanisch verfestigten Filtervlies umhüllt. Es können auch andere Versickerungssysteme zur Anwendung gebracht werden, wenn die Funktionsfähigkeit nachweisbar ist. Die Rigolen sollten drei Meter von Hochbauten entfernt sein. Keller von Hochbauten sollten bevorzugt druckwasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden.

2.5.2.4 Strom, Gas, Telekommunikation

Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen liegen über den vorhandenen Schulanschluss oder in der Geratalstraße an und müssen innerhalb des Plangebietes neu verlegt werden.

2.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung Nr. 5 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Übernahme der Abwasserleitungen beim Grundstückstausch mit dem Eigentümer des Grundstückes Geratalstr. 59 (Einzelhandelsbetrieb) ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Abwasserleitung für den Eigentümer des Flurstücks 153/24 ein Leitungsrecht mit einer lichten Breite von mindestens 2,5 m zu sichern. Das Leitungsrecht ist im Vollzug des Bebauungsplanes öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Festsetzung Nr. 6

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sowie der Lage des Plangebietes in den Klimaschutzzonen I und II 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 dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickstoffoxide beabsichtigt und erreicht. Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie Feinstaub und Stickoxide, aber auch der CO₂-Konzentration.

Die Zulässigkeit eines mit Holz befeuerten Backofens steht unter einem Ausnahmeverbehalt. Im Rahmen der Einzelfallentscheidung soll die Verträglichkeit des Standortes der Feuerungsanlage mit der angrenzenden Bebauung sowie die Einhaltung der Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) geprüft werden.

Der Backofen im Freien soll nur für schulische Zwecke an wenigen Tagen im Jahr genutzt werden. Auf Grund des nur gelegentlichen Betriebes wird dieser lufthygienisch toleriert. Es wird darauf hingewiesen, dass Holzheizungen auch kanzerogene Stoffe emittieren.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.8.1 geräuschrelevante Aggregate

Festsetzung Nr. 7

Die Festsetzung stellt auf außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen ab, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile bzw. erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen weist die TA Lärm in Nr. 6.1 gebietsspezifische Immissionsrichtwerte aus. In Mischgebieten beträgt der zulässige Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) 45 dB(A).

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt werden. Durch die o. g. Festsetzung wird sichergestellt, dass unabhängig von der Zeitfolge der Realisierung der Einzelvorhaben im Plangebiet der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) an den umliegenden Bebauungen eingehalten wird. Die Vorgabe eines zulässigen Wertes von maximal 42 dB(A) gewährleistet, dass selbst für den Fall der gleichzeitigen Einwirkung von 2 Emissionsquellen auf eine schutzbedürftige Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes der maßgebende Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die Festsetzung bietet in der Anwendung die notwendige Flexibilität, da lediglich der immissionswirksame Pegel begrenzt wird und die Einhaltung somit optional durch bauliche, technische sowie ggf. organisatorische Maßnahmen verwirklicht werden kann.

Die Anlagen stören erheblich das Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität der wohnnahen Freiflächen. Um diesen Störgrad zu minimieren sind geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen vollständig einzuhausen. Des Weiteren dient die Einhausung einer Reduzierung der durch die Anlagen verursachten Geräusche.

Mit der Regelung zu geräuschrelevanten Aggregaten außerhalb von Gebäuden im Bebauungsplan wird eine geordnete Entwicklung des Plangebietes bezweckt, die aus lärmschutztechnischer Sicht allen Bauflächen einen einheitlichen, größtmöglichen Nutzungsgrad eröffnet.

2.8.2 Sport- und Spielflächen, Gebäude für Werkunterricht

Hinweis

Für einen Sport- und Spielplatz ist im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage einer detaillierten Planung gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung, in der gültigen Fassung) und für das Gebäude für den Werkunterricht gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, in der gültigen Fassung) eine gutachterliche Schallimmissionsprognose zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu erstellen.

Wird bei der Prüfung der Antragsunterlagen zweifelsfrei eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte festgestellt, kann von einer gutachterlichen Schallimmissionsprognose abgesehen werden.

2.9 grünordnerische Festsetzungen

2.9.1 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein. Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung zum Tragen.

Um den besonderen Anforderungen des Gebietes an die Umgebung gerecht zu werden, wurde nach § 5 ThürNatG mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, welcher Folgendes beinhaltet:

- Grünordnerischer Bezug des Baugebietes und Herstellung von Pflanzgebotsflächen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche,
- Grundaussagen zur ländlichen Struktur im Planungsraum und Umgang mit dem nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand.

2.9.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung Nr. 4.1

Im Sinne des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes gemäß § 15 BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet nur solche Einfriedungen zugelassen, die sich nicht störend auf die Wanderbewegungen von bodenlebenden Tieren bis Igelgröße auswirken, daher soll der Abstand zwischen Grundstückseinfriedung und Boden mindestens 0,10m betragen. Da Sockel und Mauern die Wanderung behindern, sind diese unzulässig, Auf diese Weise können selbst besiedelte Gebiete Lebensraumfunktion für eine Vielzahl heimischer Tierarten erfüllen.

Festsetzung Nr. 4.2

Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster vorzunehmen. Es sind z. B. wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen (z.B. Mineralgemische, breitfugig verlegtes Pflaster). Pkw-Stellplätze, Gehwege und sonstige befestigte Flächen sind versickerungsfähig herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann so über den Boden der Versickerung zugeführt werden und steht der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Ziel ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt gering zu halten und die Versiegelung auf das Notwendigste zu beschränken.

Festsetzung Nr. 4.3

Da das Vorkommen von nach Anhang IV RL 92/43/EWG geschützten Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, im Bereich des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden kann, wird der Lebensraum durch die Umsetzung von Ersatzquartieren gesichert. Im räumlichen Zusammenhang mit den Pflanzgebotsflächen PG3 und PG4 sind als Ersatzlebensraum für Reptilien 150 m² Böschung von Bewuchs freizuhalten sowie 30 m³ Kies der Körnung 0/32 mm (0,8 m bis 1,2 m hoch, leicht südlich exponiert) auf eine ca. 20 cm starke Sandbettung (Oberkante Sandbettung entspricht umgebendem Gelände) aufzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Durchführung erfolgt als vorgezogene Maßnahme.

Festsetzung Nr. 4.4 und 4.5

Für entfallende Quartiere von Fledermäusen und Vögeln durch Fällung von Bäumen werden Ersatzquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Artenschutzmaßnahme festgesetzt. Damit wird eine Verletzung oder Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) weitgehend ausgeschlossen. Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Im Bereich der Gehölzflächen sind 6 künstliche Fledermausquartiere zu installieren.
- An den neu zu errichtenden Gebäuden sind 4 Fledermausquartiere in die Fassade zu integrieren.
- Im Bereich der Gebäude / Gehölzflächen sind 7 Nisthöhlen für Singvögel, 6 Mehlschwalbennisthilfen inkl. Kotbretter, 1 Turmfalkennisthilfe und 1 Schleiereulennisthilfe zu installieren.

Der Quartiertyp und die Exposition der jeweiligen Artenschutzmaßnahme sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung Nr. 8.1

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 30% als strukturreiche Vegetationsfläche mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung anzulegen. Da die Pflanzgebotsflächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen, werden sie dieser auch in Bezug auf den zu erbringenden Begrünungsanteil angerechnet.

Festsetzung Nr. 8.2

Die nicht überbaute Grundstücksfläche innerhalb des Baufeldes ist zu mindestens 20 % als strukturreiche Vegetationsfläche mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung anzulegen. Die strukturreiche Begrünung dient der ökologischen Aufwertung des Geltungsgebietes. Die Bereiche mit überwiegend heimischen Pflanzen stehen so als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tiere zur Verfügung. Durch die Begrünung wird der Charakter des Ortsrandes wieder hergestellt und die angestrebte Durchgrünung des Ortsrandes erreicht.

Festsetzung Nr. 8.3 bis 8.4

Die angegebenen Pflanzqualitäten sind als Mindestgröße einzuhalten. Die neu zu pflanzenden Bäume tragen zur Strukturierung des Grundstückes bei und setzen den geplanten Baukörpern Vegetationsmasse entgegen. Zudem sind sie Lebensraum, Nahrungsquelle und Nistplätze der vorhandenen Fauna. Bei Abgang der Bäume sind diese am Standort durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche von Baumpflanzungen dient dem Wachstum und deren dauerhaftem Erhalt.

Festsetzung Nr. 8.5 bis 8.8 und zeichnerische Festsetzung

Zur optischen Eingrünung des Schulgeländes und zur Ausbildung eines ortsrandtypischen Landschaftsbildes werden entlang der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Grundstücksgrenzen die Pflanzgebotsflächen (PG 1 bis 4) in einer Breite von 4 m festgesetzt. Diese sind mit heimischen, standortgerechte Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Gehölzpflanzungen dienen der Staubbindung, erfüllen Lebensraumfunktion für die durch Gehölzfällungen verlorenen Lebensräume für zahlreiche Tiere, insbesondere der Avifauna und erhöhen gleichzeitig die Strukturvielfalt.

Der entlang der nördlichen Grenzen des Geltungsbereiches (PG 1 und PG 4) vorhandene Vegetationsbestand aus überwiegend Pioniergehölzen (u. a. Birken) wird möglichst erhalten und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste ergänzt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Nachbargrundstücken wird eine gestaffelte, frei wachsende Feldgehölzhecke (PG 2) aus heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste, die Blüh-, Laub- und Herbstaspekte bewirkt, vorgesehen. Die Feldgehölzhecke dient u. a. den angrenzenden Grundstücken mit Wohnbebauung als Sichtschutz.

Unter den Pflanzgebotsflächen 2 und 3 verlaufen zum Teil Elektroleitungen (Rechtsträgerschaft Stadtwerke Erfurt), die nicht grundbuchrechtlich gesichert sind. Aufgrund des vorhandenen Kabelbestandes (werden daher in den Pflanzgebotsflächen 2 und 3 keine Baumpflanzungen vorgesehen. Nach einer Außerbetriebnahme der Leitungen werden dann auch Baumpflanzungen auf den Flächen möglich.

Festsetzung Nr. 8.9 und zeichnerische Festsetzung

Der Baumbestand aus vorwiegend heimischen Pioniergehölzen im Bereich der Böschungskanten soll aufgrund der bereits erzielten Baumgrößen und der festgestellten Vitalität erhalten und vor schädigenden Einflüssen geschützt werden. Die Gehölze erfüllen ökologische Funktionen auf dem Gelände. Um das ökologische und ästhetische Potential des bereits etablierten Bestandes aufrecht zu erhalten, werden die Bäume bei Abgang mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen ersetzt.

Festsetzung Nr. 8.10

Für die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb der Pflanzgebotsflächen werden heimische und standortgerechte Pflanzen vorgesehen; Arten die sich auf Grund ihrer Wuchseigenschaften und Lebensraumsprüche für die Anlage von naturnahen, dörflich geprägten Hausgärten eignen. Die vorgegebene Artenauswahl sichert sowohl die Vitalität und Langlebigkeit der Bepflanzung als auch eine größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung der heimischen Fauna und Flora.

Für neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher außerhalb der Pflanzgebotsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Festlegungen zu Gehölzarten getroffen, da es für die Schule z. B im Rahmen des Schulgartenunterrichtes, keine Einschränkungen bezüglich der Artenauswahl für Gehölze geben soll, so wird z.B. auch das Pflanzen von Obstgehölzen zulässig.

2.10 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung

2.10.1 Dächer und Sonnenkollektoren, Fassaden

Festsetzung Nr. 9 und 10

Die Gebäude in dem Baugebiet Baufeld 1 bestimmen den Charakter des Ortsrandes von Bischleben Richtung Erfurter Innenstadt. Die Gebäude in dem Baugebiet Baufeld 3 bestimmen die bauliche Wirkung der Waldorfschule zu der an der Dorstbornstraße gelegenen benachbarten Wohnbebauung. Für beide Baufelder gilt, dass eine traditionell dörfliche Dachform mit geneigten Dächern angestrebt wird – zum einen für die Ausbildung eines homogenen und harmonischen Ortsrandes von Bischleben, das über eine weitgehend intakte historisch gewachsene Dachlandschaft verfügt und zum anderen als vermittelnder Übergang zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereiches. Daher wird für Dächer in diesen Baufeldern eine Mindestneigung von 25° und eine maximale Neigung von 48° festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Bauteile und sonstige Nebengebäude. Diese werden von der Regelung zur Mindestdachneigung ausgenommen, um beispielsweise die für den dörflichen Bereich typischen flacheren Schleppdachanbauten und Vordächer zu ermöglichen.

Innerhalb des Baufeldes 2 gibt es keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung. In diesem Kernbereich des Grundstückes kann die Schule die Dachformen frei wählen. Die verschiedenen Nutzungen wie z.B. Turnhalle, Festsaal, Ganztageshaus, Werkräume, Unterrichtsräume etc. erfordern unterschiedliche Dachformen, für die im Bebauungsplan keine Einschränkungen festgesetzt werden sollen.

Solare Energiegewinnung wird generell befürwortet und auf allen Dachflächen zugelassen, mit der Einschränkung, dass bei flachen Dächern die Höhe der Anlagen den einzuhaltenden Mindestabstand von der Attika bzw. der Außenwand bildet.

Die Festsetzungen zur Begrünung großer fensterloser Wandflächen über 50 m² von Gebäuden hat sowohl gestalterische Funktion im Sinne eines begrünten Ortsbildes als auch ökologische Funktion. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere.

2.10.2 Einfriedungen

Festsetzung Nr. 11

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt überwiegend vom Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zu den straßenseitigen Einfriedungen aufgenommen. Die Gesamtheit dieser Festsetzungen soll Fehlentwicklungen möglichst vermeiden. Zulässig sind der für thüringische Dörfer typische Holzlattenzaun, die Latten können dabei vertikal als Staketenzäune oder horizontal angeordnet werden. Des Weiteren sind hintergrüne Maschendrahtzäune und Hecken zulässig. Mit diesen Festsetzungen werden sowohl die gestalterischen Anforderungen an den grünen Ortsrand als auch die Erfordernisse an einen Schulzaun berücksichtigt.

Für die Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken werden keine Festsetzungen getroffen, da diese für den öffentlichen Raum nicht wirksam werden. Hier können individuelle Konstruktionen zwischen den Nachbarn abgestimmt werden, die dem jeweiligen Schutz- und Gestaltungsbedürfnis gerecht werden.

3 Hinweise

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

DIN Normen etc.

Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Altlasten

Obwohl konkrete Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden sind, empfiehlt der Gutachter zur abschließenden Gefährdungsabschätzung eine rasterförmige Beprobung des gesamten Geländes in den Nutzungsbereichen, d.h. es sollen 12 Rammkernsondierungen (RKS) je 2 bis 3 m tief abgeteuft werden und entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm Boden bei unspezifischen Verdacht sowie PAK und LHKW untersucht werden.

Diese Untersuchungen werden auf Grundlage der geplanten Nutzungen (Gebäude, Grünflächen, Spielfläche) entsprechend der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt werden. Dies erfolgt vor Baubeginn, einzelfallbezogen je Gebäudeareal, da nicht alle Bauvorhaben zeitgleich errichtet werden können.

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Nebenfläche einer ehemaligen Ziegelei, auf der Lehm geschlämmt wurde. Es finden sich großflächige Aufschüttungen mit Aschen und Bauschutt, in denen mit geringen Schadstoffkonzentrationen zu rechnen ist.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Böden oder Bausubstanz, freigelegt werden und konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Schallschutz siehe Pkt. 2.8.2, Sport- und Spielflächen, Gebäude für Werkunterricht

Versickerung von Niederschlagswasser

Der Boden ist bedingt zur Versickerung geeignet, die Auflagen der unteren Wasserbehörde sind zu beachten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen der zu errichtenden Gebäude in den Untergrund ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen; die Ergänzung der Erlaubnis ist nach Baufortschritt separat zu beantragen.

Archäologische Bodenfunde

Die archäologische Relevanz kann durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB- Verfahren erst genau benannt werden. Im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, sind die Hinweise zu den bodenarchäologischen Funden in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Im Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen.

Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Nach Abschluss der Maßnahme ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen unverzüglich zu veranlassen.

4 Folgekosten für die Gemeinde

4.1 Städtebaulicher Vertrag

Mit der Waldorfschule Erfurt e.V., wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten der Planungsleistungen für das Bauleitplanverfahren für diesen Bebauungsplan und erforderlicher Gutachten abgeschlossen. Des Weiteren verpflichtet sich der Antragsteller in einem künftigen Erschließungsvertrag (§ 124 i.V.m. § 146 Abs. 3 BauGB) die notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen.

4.2 Investitions- und Unterhaltungskosten, Bodenordnung

Für die Stadt Erfurt entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Investitions- und Unterhaltungskosten. Neue öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind mit diesem Bebauungsplan nicht geplant. Bodenordnerische Neuordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Grundstücke in der Verfügungsberechtigung der Waldorfschule Erfurt e.V. befinden.

5 Anhang

Abbildungen

- 5.1 Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes
- 5.2 Karte aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)
- 5.3 Luftbilder des Geltungsbereiches 1981 und 2013

Gutachten

- GOP, PSL Landschaftsarchitekten,
- Versickerungskonzept Waldorfschule, Baugrund Erfurt, 2013
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan BIS 650, Institut für biologische Studien

Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes BIS650 "Waldorfschule"

5.1 Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes BIS650 "Waldorfschule" wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und des Ortsteilrates aufgenommen und bei der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes wie folgt berücksichtigt (Stand: August 2014):

Die Fläche für **Stellplätze** im Norden des Grundstückes wurde erheblich vergrößert und als **Wendeschleife** konzipiert, um die Dorstbornstraße stärker zu entlasten. Als Hauptzufahrten werden nach wie vor die beiden Zugänge an der Straße Zum Kalkhügel vorgesehen.

Das Gebäude für Werkunterricht und die Fläche für Sport werden im nördlichen Grundstücksbereich geplant, um den Abstand zur Wohnbebauung im Süden zu vergrößern.



Als **erster Bauabschnitt** soll ein eingeschossiges Unterrichtsgebäude errichtet werden. Dieses Haus öffnet sich zum Schulgelände und schirmt den Schall vom Schulhof gegenüber den Wohngrundstücken ab.

Eine vier Meter breite **Feldgehölzhecke** (PG 2) soll als Grünpuffer zur Wohnbebauung dienen.

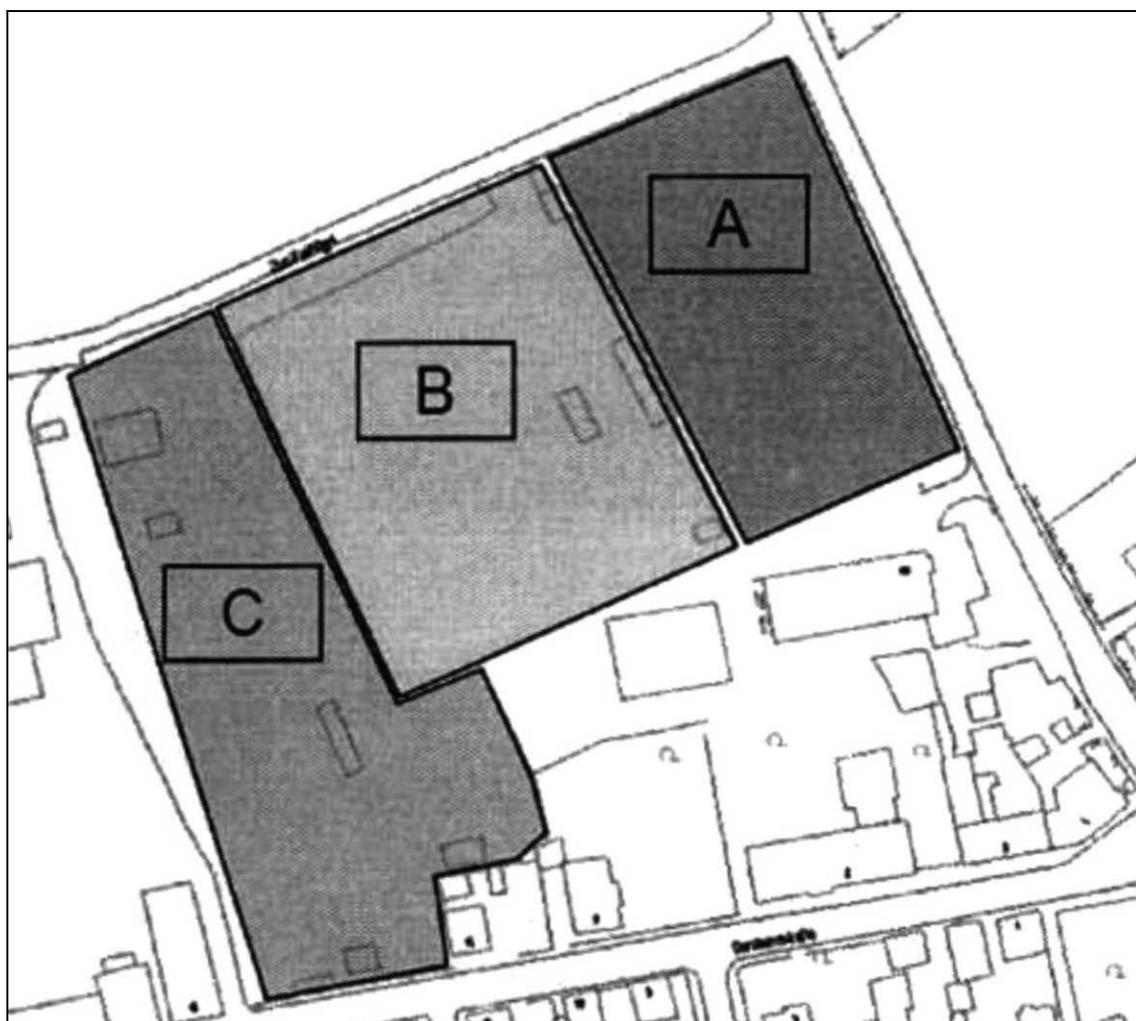
Wegen des hohen Baumbestandes sind zur Dorstbornstraße 9 weder Bebauung noch Feldgehölzhecke möglich. Hier soll eine geeignete **Einfriedung** die Abschirmung verbessern.

Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes BIS650 "Waldorfschule"
5.2 Karte aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)

Zwei altlastenverdächtige Flächen (B) und (C) sind registriert. Die Altablagerung (A) wurde untersucht. Es besteht kein Altlastenverdacht mehr und die Fläche wurde aus dem Verzeichnis gelöscht. Nach einem Auftrag von Oberboden ist die Nutzung dieser Fläche als Schulgarten möglich.

Bis 1980 wurden auf dem westlich des Planungsgebietes benachbarten Gelände des Holzkontors etwa 100 Jahre Ziegel produziert. Im Bereich der Flächen (B) und (C) erfolgte vor mehr als 50 Jahren das dafür erforderliche Schlämmen des Lehms.

Karte aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)



Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes BIS650 "Waldorfschule"
5.3 Luftbilder des Geltungsbereiches 1981 und 2013



Luftaufnahme 1981 mit den zwei Tragflughallen, die vom Gothaer VEB Schuhkombinat „Paul Schäfer“ als Lager für Material zur Herstellung von Schuhen genutzt wurden.



Luftaufnahme 2013: Die Flächen wurden bereits überwiegend entsiegelt, die Baustelleneinrichtung der ICE-Trasse nimmt noch viel Raum ein.