

# Vereinbarte Verwaltungs- Gemeinschaft Rottweil



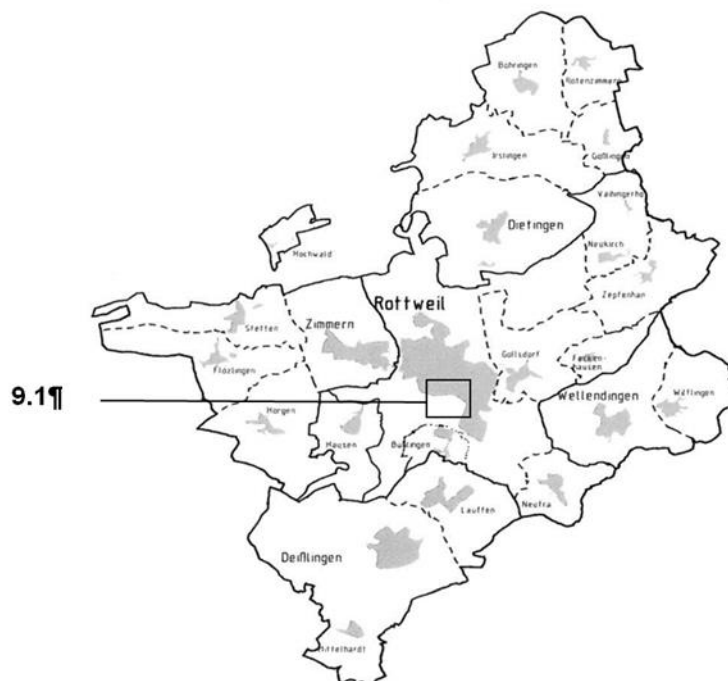
Große Kreisstadt  
und die Gemeinden

Rottweil  
Deißlingen  
Dietingen  
Wellendingen  
Zimmern o. R.

## Flächennutzungsplan 2012 9. Änderung „Engelshalde“

9.1 Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines waldorfpädagogischen Schulzentrums mit Kindergarten

Stadt Rottweil, Gemarkung Rottweil



## Zusammenfassende Erklärung

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss – Fassung vom 06.07.2015

Gemäß § 6 Abs.5 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden andersweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen und Anregungen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Offenlage abgegeben.

**Behördenbeteiligung:**

Von Seiten der Behörden gingen sowohl auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 als auch auf Ebene des Bebauungsplanes Anregungen und Stellungnahmen ein.

Durch die Berücksichtigung der Anregungen ergeben sich kurz zusammengefasst folgende Änderungen:

- Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3)

Entsprechend dem Ergebnis des Vor-Orttermins am 31.01.2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan „Engelshalde“ wurde der Maßnahmeninhalt des planexternen Ausgleichs auf Flurstück Nr. 1465 Gemarkung Rottweil reduziert.

Da auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 (5) BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt werden muss wird der angepasste Umweltbericht mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottweil in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

**Planalternativen:**

Die freie Waldorfschule ist bis November 2013 noch in den Räumlichkeiten des ehemaligen Forsthauses in der Königsstraße untergebracht gewesen. Es konnten an diesem Standort nur vier Klassen unterrichtet werden. Bereits 2010 wurden neue Standorte intensiv von Seiten der Waldorfschule aber auch von Seiten der Stadt Rottweil gesucht. So wurden Wohnbauflächen in der Spitalhöhe erkundet, Restflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Neckartal, Flächen auf dem Gesamtschulareal der Stadt Rottweil auf der Charlottenhöhe sowie im Außenbereich an der Verkehrsschule südlich des Freibades. Die Standorte scheiterten zumeist an den zu geringen Grundstückgrößen, den Grundstückzuschnitten und Eigentumsverhältnissen, den Immissionskonflikten zu Gewerbe- und Industrieanlagen sowie dem massiven Eingriff in Natur und Landschaft. Die genaue Darlegung der Alternativen und deren Prüfung findet sich im Umweltbericht unter dem Themenfeld Alternativenprüfung.

Der nun ausgewählte Standort und die Realisierung des Gesamtprojektes werden besonders aus städtebaulicher Sicht als großen Gewinn für das vorhandene Areal und die Umgebung gesehen.

Bei dem Standort der geplanten Waldorfschule handelt es sich zum Großteil um eine Konversionsfläche (ehemaliges Brauereiareal, Stilllegung der Brauerei 1995). Das Brauhaus ist in Teilbereichen baufällig (u. a. abbröckelnde Fassaden). Auch die Nebengebäude sind teilweise im Verfall (u. a. eingestürzte Dachflächen) und ansonsten baufällig. Aus diesem Grund ist eine Änderung der Nutzung anzustreben und positiv zu bewerten. Durch den ersten Bauabschnitt der Waldorfschule wird das bereits weitgehend versiegelte Areal der Brauerei nun einer neuen Nutzung zugeführt (Lage im Innenbereich).

Erst mit dem 2. Bauabschnitt erfolgt eine Bebauung aus dem Innenbereich heraus in den Außenbereich. Eine Unterbringung des gesamten Raumbedarfs der Waldorfschule sowie des Kindergartens im Innenbereich ist nicht möglich, sodass dann auch Außenbereiche in Anspruch genommen werden müssen.

Bei Nichtumsetzung der Planung ist die weitere Entwicklung der Fläche prognostizierbar. Die Gebäudesubstanz würde weiterhin verfallen und es würde sich ein ungewollter städtebaulicher Missstand entwickeln.

Planverfasser:

Rottweil, den 06.07.2015

Sandra Graf

Sachbearbeiterin

Abteilung 4.1 Stadtplanung i. A. der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil