

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Silke Hauß  
14.05.2012

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinde Zimmern ob Rottweil (öffentlich)	12.06.2012
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	20.06.2012
Gemeinde Dietingen (öffentlich)	25.06.2012
Gemeinde Deißlingen (öffentlich)	26.06.2012
Gemeinde Wellendingen (öffentlich)	28.06.2012
Gemeinderat (öffentlich)	27.06.2012
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft (öffentlich)	29.06.2012

## **Flächennutzungsplan 2012 - 9. Änderung "Engelshalde" -Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Aufstellungsbeschluss:  
Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil beschließt, auf Grundlage des § 2 BauGB den Flächennutzungsplan 2012, ursprünglich wirksam geworden am 27.12.2011, im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 zu ändern. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes 2012 – 9. Änderung „Engelshalde“ befindet sich auf der Gemarkung Rottweil und entspricht der Darstellung der beigefügten Planzeichnung.
2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:  
Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil stimmt dem Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2012 – 9. Änderung „Engelshalde“ (Fassung vom 22.05.2012) sowie der Begründung (Fassung vom 22.05.2012) mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 08.05.2012, zu und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB.

### **Begründung:**

Die Stadt Rottweil plant, auf der Gemarkung Rottweil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines waldorfpädagogischen Schulzentrums mit Kindergarten (Waldorfschule und Waldorfkindergarten) zu schaffen. Das Projekt soll auf dem Areal der Pflug-Brauerei in der Tuttlinger Straße/Steig-Straße und dem anschließenden Gebiet Engelshalde realisiert werden.

Die Neuplanung der Schule am Standort Engelshalde sieht auf der seit 1995 aufgegebenen Konversionsfläche den Ausbau einer Waldorfgesamtschule mit 13 Klassen für circa 300 Schüler sowie die Errichtung eines Waldorfkindergartens vor. Die Kinder sollen in Unter-, Mittel- und Oberstufengebäude, welche jeweils als Solitärbauten auf dem Grundstück entstehen, sowie im Hauptgebäude (Fachräume, Einfeldsporthalle und Aula) unterrichtet werden. Um eine Ganztagesbetreuung der Kinder gewährleisten zu können, ist der Bau einer schuleigenen Mensa auf dem Gelände vorgesehen. Die Flächen zwischen den Schulgebäuden sehen im geplanten Freiraumkonzept neben Rasen- und Wiesenflächen viele Begegnungsräume, Sport- und Spielflächen sowie Wasserspielflächen vor. Da das Gelände durch eine schwierige Topographie gekennzeichnet ist, von Westen nach Osten 24 Höhenmeter mit durchschnittlichem Gefälle von circa 13 – 14 % wurde ein Wegesystem mit Treppen- und Rampenanlagen entwickelt.

#### **Planungsrechtliche Situation/Verfahren:**

Teilbereiche der Gebäudeplanungen befinden sich im ausgewiesenen Mischgebiet, für das Planungsrecht existiert. Die neu zu planenden Stufenbauten, die Mensa, der Gartenbau-Pavillon und der Kindergarten ragen in den Außenbereich und befinden sich laut Flächennutzungsplan teilweise auf Wohnbauflächen und Grünflächen die als Offenlagen mit Vorrang für Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird das geplante Vorhaben als Sondergebiet ausgewiesen werden. Um dem Entwicklungsgebot (Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein) gerecht zu werden, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren als Flächennutzungsplan 2012 – 9. Änderung „Engelshalde“ zeitgleich durchgeführt. Teilbereiche der gemischten Baufläche, der Wohnbaufläche und des Offenlandes für Boden, Natur und Landschaft werden in eine Sonderbaufläche umgewandelt. Die Sonderbaufläche ist circa 1,48 ha groß. Dies entspricht ebenfalls der Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 9. Flächennutzungsplanänderung. Die genaue Abgrenzung ist in der beigefügten Anlage 1 „Planzeichnung in der Fassung vom 22.05.2012“ zu entnehmen.

Sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan müssen im zweistufigen Normalverfahren bearbeitet werden. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Frühzeitigen Beteiligungsverfahren über die Planung informiert. Ihnen wird somit die Gelegenheit gegeben, sich neben der später folgenden klassischen Offenlage, frühzeitige über die Planung zu informieren und sich durch Anregungen aktiv am Verfahren zu beteiligen. Da Eingriffe in die Natur mit der Planung verbunden sind, muss die Planung einer Umweltprüfung unterzogen werden.

Der Eingriff wird entsprechend bilanziert und kompensiert. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da die beiden Prüfungen auf Ebene des Bebauungsplanes detaillierter sind, werden die Prüfungen und der Umweltbericht in die Flächennutzungsplanänderung eingebaut und übernommen. Dieses Verfahren wurde bereits in der 4. Flächennutzungsplanänderung „SO Ettenberg“ angewandt und von den Behörden akzeptiert.

#### **Plankonzeption:**

Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung der ehemaligen Abfüll- und Lagerhalle sowie den Neubau des Unterstufengebäudes und die Errichtung von Unterrichtshäuser für Mittel- und Oberstufe, dem Kindergarten und der Mensa vor. Die Gesamtplanung schafft eine städtebauliche Einheit, die durch qualitätvolle landschaftsarchitektonische Elemente (gestaltete Aufenthaltsbereiche, Wasserflächen, begrünte Böschungen, Rasen- und Wiesenflächen sowie Wegeverbindungen) samt verschiedenen Frei- und Spielflächen umrahmt wird.

**Erschließung:**

Die verkehrliche Erschließung der Waldorfschule wird über die Steig-Straße erfolgen. Derzeit sind westlich des Hauptgebäudes im Geltungsbereich mit der Zufahrt über die Steig-Straße Pkw-Stellplätze für das Lehrpersonal vorgesehen. Derzeit wird von Seiten der Waldorfschule geprüft, ob es möglich ist, zusätzliche Stellplätze für die Waldorfschule auf dem Parkplatz des PflugsaaIs, gegenüber der Tuttlinger Straße, zu erhalten. Diese könnten als zusätzliche Besucher- und Schülerparkplätze genutzt und vertraglich gesichert werden.

Die geplante Fußwegeverbindung von der Schule soll, aufgrund der bewegten Topographie als Treppenanlagen mit dem Anschluss an die Schwenninger- bzw. Tuttlinger Straße (K5542) ausgeführt werden. An der Tuttlinger Straße befinden sich zwei Bushaltestellen, welche einem Teil der Schüler als An- und Abfahrtspunkte dienen. Der circa 1 km entfernte Bahnhof ist ebenfalls für pendelnde Schüler, unterstützt durch den ÖPNV, gut zu erreichen. Ein separater Fahrradstellbereich für die Schüler ist im östlichen Bereich hinter dem Unterstufenbau geplant. Um das Hauptgebäude soll östlich und westlich ein 3 m breiter Fahrweg für die Feuerwehr angelegt werden. Zwischen Hauptgebäude und Unterstufenbau ist aus Sicherheitsgründen Platz zum Abstellen von Feuerwehrfahrzeugen vorgesehen.

**Artenschutz:**

Da eine Abriss- und Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt beantragt wurde, der schrittweise Abriss der Bestandsgebäude 2012 geplant ist, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung umfasste eine Überprüfung zu möglichen Vorkommen streng geschützter Tierarten und besonders geschützten Vogelarten sowie eine Beurteilung zu möglichen Beeinträchtigungen lokaler Populationen der festgestellten Arten. Verschiedene Vogelarten und Fledermausarten wurden nachgewiesen. Die Umgebung des Plangebietes ist strukturreich und als Jagdhabitat für Fledermäuse geeignet. Durch die Planung wird in das Jagdhabitat Siedlungsrand/strukturreicher Landschaftsraum eingegriffen. Nach Umsetzung der Planung steht der Planungsraum aber weiterhin als Nahrungshabitat zur Verfügung. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die Planung keine bedeutenden, individuenstarke Populationen der Fledermausarten betroffen sind und dass die nachgewiesenen Fledermausarten zu den weniger stark gefährdeten Arten gehören. Um den artenschutzrechtlichen Belangen der Fledermäuse – wie auch der an den Gebäuden brütenden Vogelarten – gerecht zu werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Auflagen bezüglich der dauerhaften Anbringung von Fledermauskästen, -brettern und fledermaustauglichen Fassadengestaltungen sowie Nist- und Brutkästen auf Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet worden.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population der Fledermaus- und Vogelarten gerechnet. Mit der geplanten naturnahen Gestaltung der Grünanlagen mit gebietsheimischen Laubbäumen kann dem Lebensraumverlust entgegengewirkt werden.

**Ausgleich:**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dient neben der Information über die Planungen auch der Ermittlung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und des Umweltberichtes. Der derzeitige Entwurf des Umweltberichtes ist daher eine erste Grobeinschätzung des Eingriffes. Der Bericht wird im Zuge des Verfahrens verfeinert und ergänzt. Da die Stadt Rottweil das Ökokonto einführt, wurde der Eingriff nach der Ökokontoverordnung ermittelt und wird darüber ausgeglichen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Erarbeitung des Flächennutzungsplans 2012 – 9. Änderung „Engelshalde“ sowie die Verfahrensdurchführung wird von der Abteilung Stadtplanung übernommen.

Für die Erarbeitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen im Haushalt finanzielle Mittel bereit.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2012 – 9. Änderung „Engelshalde“  
in der Fassung vom 22.05.2012

Anlage 2 – Blatt 1 und 2 der Legende zum Flächennutzungsplan – 9. Änderung „Engelshalde“

Anlage 3 – Begründung zum Flächennutzungsplan 2012 – 9. Änderung „Engelshalde“  
in der Fassung vom 22.05.2012 mit integriertem Umweltbericht und  
grünordnerischem Konzept zum Bebauungsplan „Engelshalde“  
in der Fassung vom 08.05.2012