

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Silke Hauß
21.05.2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	20.06.2012
Gemeinderat (öffentlich)	27.06.2012

Bebauungsplan "Engelshalde" Rw 303/11 -Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt auf Grundlage des § 2 BauGB, für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Engelshalde“ Rw 303/11 in der Fassung vom 08.05.2012 (Planzeichnung, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und die gemeinsame Begründung mit Umweltprüfung und Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu wird die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen und durchgeführt.

Begründung:

Die Freie Waldorfschule Rottweil hat die Stadt Rottweil gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines waldorfpädagogischen Schulzentrums mit Kindergarten (Waldorfschule und Waldorfkindergarten), auf dem Areal Pflug-Brauerei und dem anschließenden Gebiet Engelshalde, zu schaffen.

Die Freie Waldorfschule Rottweil stößt in den Räumlichkeiten des ehemaligen Forsthauses in der Königsstraße an ihre Grenzen. Am derzeitigen Standort werden vier Klassen in- und außerhalb des Schulgebäudes unterrichtet und betreut. Nach intensiver Suche nach einem alternativen Standort hat sich die Schule für das Areal Pflug-Brauerei in der Tuttlinger Straße entschieden. Die Brauerei wurde 1995 aufgegeben, das Areal liegt brach und verfällt zunehmend.

Die Neuplanung der Schule am Standort Engelshalde sieht auf der 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 Solitärebauten 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. Aufgrund der starken Topographie des Geländes (von Westen nach Osten 24 Höhenmeter) mit durchschnittlichem Gefälle von circa 13 – 14 % wurde ein Wegesystem mit Treppen- und Rampenanlagen entwickelt, um gehbehinderten Schülern den Aufenthalt in der Schule zu erleichtern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben der zukünftigen Sondergebietsausweisung auch das östliche Mischgebiet (§ 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich) enthalten. Die Stadtverwaltung hat sich dazu entschlossen, die planungsrechtliche Situation und weitere Entwicklung des angrenzenden Mischgebietes mit den Gebäudedenkmalen Pflugsaal und dem „Liebermann'schen Haus“ zu lenken und zu sichern.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt circa 2,03 ha. Die genauen Abgrenzungen sind der beigefügten Anlage 1 „Planzeichnung in der Fassung vom 08.05.2012“ zu entnehmen.

Planungsrechtliche Situation/Verfahren:

Für den Teilbereich des ausgewiesenen Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert Planungsrecht über den § 34 BauGB. Die neu zu planenden Stufenbauten, die Mensa, der Gartenbau-Pavillon und der Kindergarten ragen in den Außenbereich und befinden sich laut Flächennutzungsplan teilweise auf zukünftigen Wohnbauflächen und Grünflächen die als Offenlagen mit Vorrang für Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Da das geplante Vorhaben größtenteils als Sonder- und Mischgebiet sowie einem Anteil an Grünflächenausweisung entwickelt wird, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan 2012 entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren als Flächennutzungsplan 2012 – 9. Änderung „Engelshalde“ zeitgleich durchgeführt.

Sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan müssen im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt 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, frühzeitig 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.

Plankonzeption:

Die Realisierung des Gesamtprojektes ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht im ersten Bauabschnitt die Umnutzung der ehemaligen Abfüll- und Lagerhalle sowie den Neubau des Unterstufengebäudes vor. Hierfür liegen bereits Baugenehmigungen vor. Im zweiten Bauabschnitt sind weitere Unterrichtshäuser für Mittel- und Oberstufe, dem Kindergarten und der Mensa geplant. 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.

Für das Hauptgebäude im SO 1 wurden unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen. Im vorderen, etwas niedrigeren Bereich des Gebäudes entsprechen die NN-Höhen etwa einer Gebäudehöhe von circa 11 m. Die Festsetzungen für den hinteren, höheren Gebäudeteil liegen bei maximal 15 m Gebäudehöhe. Die für Unter-, Mittel- und Oberstufenbau sowie Mensa festgesetzten Gebäudehöhen betragen maximal 9,5 m. Das Gebäude für den Gartenbau ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von circa 7,5 m geplant. Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Mischgebiet wurden am Bestand orientiert und mit zusätzlichen Entwicklungsperspektiven versehen.

Das nicht schädliche Oberflächenwasser soll im Trennsystem abgeleitet werden. Zur Vermeidung von Abflussspitzen sind Dachbegrünungen, Regenwasserzisternen mit einer Brauchwassernutzung für Toiletten und der Bewässerung mit gedrosseltem Abfluss und einem möglichst hohen Anteil an wasserdurchlässig befestigten Flächen vorgesehen.

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 circa 15 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 Pflugsaaes, gegenüber der Tuttlinger Straße, zu erhalten. Diese könnten als zusätzliche Besucher- und Schülerparkplätze genutzt und vertraglich gesichert werden. Aufgrund der Tatsache, dass immer mehr Eltern ihre Kinder direkt zur Schule bringen, muss ein Konzept entwickelt werden, dass das problemlose Bringen und Abholen der Kinder, auch zur Zeit des Berufsverkehrs, regelt.

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 Fahrradabstellbereich 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 und der schrittweise Abriss der Bestandsgebäude für 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, 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. Nach derzeitigem Berechnungsstand ist ein Eingriffsdefizit von 90.207 Wertpunkten ermittelt worden. Gemäß Ökokontoverordnung kann ein Gegenwert von circa 22.550,00 Euro angenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wird von mehreren Akteuren gestaltet. So werden neben der Bearbeitung des kompletten Verfahrens und der Flächennutzungsplanänderung durch die Abteilung Stadtplanung, Teilleistungen eingekauft. Diese belaufen sich nach derzeitigem Stand für den Bebauungsplan auf circa 23.000,00 Euro. Weitere Kosten für mögliche Gutachten können zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht prognostiziert werden. Diese stehen in Abhängigkeit mit dem weiteren Planungsprozess und den Ergebnissen der Behördenbeteiligung sowie dem darin geforderten Untersuchungsgrad. Die Stadt Rottweil hat der Waldorfschule zugesichert, die Kosten des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie die des Verfahrens zu übernehmen. Die finanziellen Mittel sind im Haushalt eingestellt.

Die Übernahme der Kosten für den Eingriff- und Ausgleich mit derzeit prognostizierten 22.550,00 Euro für das Ökokonto werden voraussichtlich von der Waldorfschule getragen.

Anlagen:

Anlage 1 – Planzeichnung in der Fassung vom 08.05.2012

Anlage 2 – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften
in der Fassung vom 08.05.2012

Anlage 3 – Begründung in der Fassung vom 08.05.2012

Anlage 4 – Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept zum Bebauungsplan „Engelshalde“
in der Fassung vom 08.05.2012