

Bebauungsplan „1. Änderung Weihergärten“, Gemarkung/ Flur Reutlingen

Stellungnahmen der Behörden (A) und der Öffentlichkeit (B)

Frühzeitige Beteiligung vom 15. April 2024 bis 17. Mai 2024

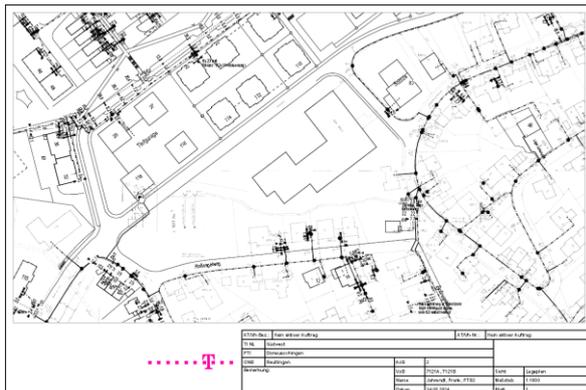
Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>A. <u>Behörden</u></p> <p>1. <u>Feuerwache Reutlingen</u> Hauffstraße 57 72762 Reutlingen v. 13.04.2024</p> <p>Die Feuerwehr hat zur Bauleitplanung hinsichtlich des Brand- schutzes keine Planungshinweise vorzubringen.</p> <p>2. <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> Postfach 20 01 52 73712 Esslingen am Neckar v. 16.04.2024</p> <p>1. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>2. <u>Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form ebenfalls keine Be- denken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu er- wartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorge- sehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend ein- er Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzei- gen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer- reste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denk- malschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einver- standen ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausfüh- rende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis ge- setzt werden. Wir bitten, diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern</p>	<p>Die Anregung wird angenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterla- gen übernommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	
<p>3. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 07.05.2024</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>	
<p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 08.05.2024</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50.000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u>.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, die teilweise von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtra-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird angenommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen übernommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>gung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet.</p> <p>Merkblatt für Planungsträger (beigefügt)</p> <p>5. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Technik Niederlassung Südwest PTI 32 Strukturplanung Breitband I Adolf-Kolping-Straße 2 – 4 78166 Donaueschingen v. 14.05.2024</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:
 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.
 Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.
 Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.

Anlage: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)



- 6. Landratsamt Reutlingen
 Kreisbauamt
 Bismarckstraße 47
 72764 Reutlingen
 v. 17.05.2024

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Zu der vorgesehenen Sicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Schulstandorts der Sankt-Wolfgang-Schule in der Reutlinger Südstadt durch Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden aus bauplanungsrechtlicher und aus städtebaulicher Sicht keine grundlegenden Bedenken geäußert.
 Zum vorliegenden frühzeitigen Stand der Planung, in dem noch keine substanziellen textlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann zu planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht dezidiert Stellung genommen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher erst im weiteren Verfahren möglich.

Hinweis zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Aussage unter der Ziffer 3.2 der Begründung, dass das Plangebiet im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt sei, wird im weiteren Verfahren um Prüfung gebeten, ob dies auch für das Flurstück 2286 östlich der Verbindungsstraße (Flst. Nr. 2287) zutreffend ist.

Die Anregung wird aufgenommen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Einzig das Flst. 2286 ist derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und ist im Zuge der Berichtigung als Fläche für den Ge-

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten keine grundlegenden Bedenken zu den momentan vorliegenden Planungsunterlagen der geplanten Bebauungsplanänderung vorgebracht. Wünschenswert wäre eine großflächige Erhaltung der randlichen Grünstrukturen.</p> <p>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</p> <p><u>Abwassertechnische Erschließung</u></p> <p>Die Untere Wasserbehörde (UWB) kann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in diesem Bebauungsplanverfahren noch keine konkrete und verbindliche Stellungnahme abgeben. Die UWB geht davon aus, dass der „Leitfaden Regenwasser“ der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) bei den weiteren Planungen berücksichtigt wird. Es werden aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben gesehen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde kann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in diesem Bebauungsplanverfahren, zu dem noch keine entsprechenden Planunterlagen (zeichnerische Darstellung, planungsrechtliche Festsetzungen) vorliegen, noch keine konkrete und verbindliche Stellungnahme abgeben. Es werden aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben gesehen.</p> <p><i>Immissionsschutzrechtliches Schutzniveau</i></p> <p>Nach den Ausführungen in Nr. 3.2 der Begründung weist der rechtskräftige Bebauungsplan für dieses Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet aus. Nach Nr. 4.1 der Begründung ist als Art der baulichen Nutzung zukünftig eine Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ vorgesehen. Es wird empfohlen, im weiteren Verfahren im Rahmen einer vollständigen Abwägung darzulegen, ob diese Änderung Nachteile in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Einstufung für die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung entlang des Roßnagelwegs zur Folge haben könnte (z. B. geringeres immissionsschutzrechtliches Schutzniveau).</p> <p><u>Auswirkungen auf die Umgebung</u></p> <p>Nach Nr. 4.1 der Begründung sollen durch die Neugliederung im Plangebiet keine neuen Nutzungen geschaffen, sondern bestehende Nutzungen umverteilt, rückgebaut oder sinnvoll erweitert werden. Außerdem wird sich nach Nr. 4.2 der Begründung die Neuplanung nicht auf die Verkehrsströme auswirken. Dennoch empfiehlt die Untere Immissionsschutzbehör-</p>	<p>meinbedarf nachzuführen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weihergärten“ entwickelt sich daher nahezu vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.</p> <p>Es werden durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen Grünstrukturen geschützt.</p> <p>Der „Leitfaden Regenwasser“ wird auf Grundlage der Stellungnahme SER im Zuge der Hochbauplanung abgehandelt.</p> <p>Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (Heine + Jud, 12.12.2024) erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und geringfügige Überschreitungen in Schulpausenzeiten als sozialadäquat anzusehen sind.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>de im weiteren Verfahren noch zu betrachten, ob für die Umgebung planbedingte nachteilige Auswirkungen auftreten könnten. Vorstellbar wäre dies z. B. durch die Nutzung der Dachlandschaft als Schulhof/ Sportfreifläche, insbesondere im Zusammenhang einer eventuell zulässigen außerschulischen Nutzung. Dies auch in Anbetracht der in der Umgebung befindlichen Wohngebiete mit hohem immissionsschutzrechtlichem Schutzniveau (Reine Wohngebiete Vochezenholzstraße und südlich des Roßnagelwegs).</p> <p>Hinweise der Jugendhilfeplanung</p> <p>Aus Sicht der Jugendhilfeplanung besteht ein großes Interesse daran, dass die Räumlichkeiten für die Ganztagsbetreuung an der Sankt-Wolfgang-Schule in Reutlingen ausgebaut werden.</p> <p>Hinweise der Nahverkehrsplanung</p> <p>Das betroffene Gebiet wird mit einer Stadtbuslinie der RSV – Reutlinger Stadtverkehrsgesellschaft mbH und im Schulverkehr von Omnibus Kurzenberger und Wilhelm Lutz Omnibusverkehr GmbH bedient. Die betroffenen Unternehmen wurden von uns angehört.</p> <p>Bezüglich des Bebauungsplans „1. Änderung Weihergärten“ in Reutlingen gibt es aus Sicht der Nahverkehrsplanung keine Bedenken. Allerdings wird angeregt, dass während der geplanten Maßnahme darauf geachtet werden soll, dass die Werastraße für den Linien- und Schulverkehr befahrbar bleibt.</p> <p>7. <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 21.05.2024</p> <p>Im genannten Bereich befinden sich Leitungen der FairNetz GmbH, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen mit einzubeziehen.</p>	<p>Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (Heine + Jud, 12.12.2024) erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und geringfügige Überschreitungen in Schulpausenzeiten als sozialadäquat anzusehen sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die vorhandene Trafostation liegt auf einer Privatfläche (Flst. 2288) und wird als „Versorgungsanlage Elektrizität“ festgesetzt. Des Weiteren werden die Leitungstrasse und die Zuwegung mit einem Geh- und Leitungsrecht (auf Flst. 2288/1) zugunsten des Leitungsträgers belastet.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

B. Öffentlichkeit

8. Bürger v. 16.05.2024

Mir stellt sich die Frage, was genau geplant ist für mein Grundstück und für die anderen Grundstücke mit Wohngebäuden, die Teil des Bebauungsplans sind. Außerdem würde mich interessieren, ob und wenn ja, auf welche Weise ich und andere Nachbarn sich einbringen können.

Aus den öffentlich zugänglichen Dokumenten, die die Flurstücke der Sankt-Wolfgang-Schule betreffen, lese ich heraus, dass insbesondere der optionale „Neubau einer Zweifeldsporthalle auf dem jetzigen Sportplatz mit Nutzung der Dachlandschaft als Schulhof“ im Raume steht. Mein Grundstück befindet sich nördlich größtenteils auf Höhe des Grundstücks der Sankt-Wolfgang-Schule. Eine Zweifeldsporthalle ist etwa sieben Meter hoch und mit Freiflächen auf dem Dach noch wesentlich höher. Daher wäre dies eine deutliche Beeinträchtigung meines Grundstücks, da die entsprechende Fläche fast direkt an mein Grundstück angrenzt.

Ich bitte Sie, dies zu berücksichtigen, vor allem bei der Festlegung der Höhengrenzen aller Baufenster auf den Flurstücken der Sankt-Wolfgang-Schule, die an die Grundstücke mit Wohnhäusern angrenzen. Bisher empfinde ich dies in den öffentlich zugänglichen Dokumenten als zu pauschal skizziert anhand der momentan höchsten bestehenden Gebäude.

Um eine städtebaulich gesamthafte Ordnung des Plangebiets und der direkten Umgebung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans umsetzen zu können, werden die bestehenden Wohngebäude im Roßnagelweg und der Stämesäckerstraße (Flst. 2295, 2296, 2297, 2298, 2299 und 2288/1) in die Planung miteinbezogen. Dadurch soll auch für diese Grundstücke Bauplanungsrecht und unter Beachtung des bestehenden Maßes und der Art der baulichen Nutzung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit möglichen Wohnraumerweiterungen geschaffen werden.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, einer Grundflächenzahl von 0,4 (es dürfen maximal 40 % des Grundstücks überbaut werden), eine Geschossflächenzahl von 0,8 für die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans wurde aus der städtebaulichen Konzeption, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich zugänglich gemacht wurde, ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Hierbei wurden das Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Nutzerinteressen, des öffentlichen Interesses als auch nachbarschaftsschützender Interessen festgelegt.

Es werden auf dem Flst. 2288 nun insgesamt 3 Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) ausgewiesen, wovon das mittlere für einen möglichen Neubau einer Zweifeldsporthalle in Betracht kommen kann. Die maximale Gebäudehöhe für dieses Baufenster (GEM3) weist 416 m ü. NN auf. Die Werastraße liegt im Mittel auf ca. 408,5 m, der Roßnagelweg in diesem Bereich bei 415,8 m.

Es ist zu beachten, dass diese ma-

Darüber hinaus würde ich persönlich die Zweifeldsporthalle (falls dies tatsächlich realisiert werden soll) nicht als Aufwertung des Geländes und des Viertels empfinden – insbesondere, da es schon eine Sporthalle auf dem Gelände gibt und sich, gemäß den öffentlich zugänglichen Dokumenten, die Anzahl der Schüler insgesamt nicht verändern soll. Ganz in der Nähe hat der TSG massig Freiflächen, daher sehe ich geografisch an dieser Stelle keine Notwendigkeit für eine Zweifeldsporthalle mit dem Argument des Vereinssports.

ximale Gebäudehöhe durch offen gestaltete oder transparente Absturzsicherungen sowie Fangnetz um bis zu 2,20 m überschritten werden darf.

Durch die topografische Situation kann sich ein Baukörper hier einfügen und wäre über das Niveau des Roßnagelwegs beinahe niveaugleich zu begehen und tritt dadurch in Richtung Süden kaum in Erscheinung.

Ein Neubau einer Zweifeldsporthalle würde nur dann notwendig werden, wenn eine Sanierung der vorhandenen Einfeld-Schulsporthalle wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist. Die Hauptnutzung und der vorrangige Zweck liegt in der Schulbelegung. Es ist dennoch möglich, dass eine neue Zweifeldsporthalle auch dem Vereinssport zur Nutzung angeboten wird, da Hallenflächen hierfür grundsätzlich dringend benötigt werden.