

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 Bey		<b>24/034/01</b>		20.02.2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	05.03.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	21.03.2024	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan '1. Änderung Weihergärten', Gemarkung Reutlingen - Aufstellungsbeschluss - frühzeitige Beteiligung				
<b>Bezugsdrucksache</b>				

### Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „1. Änderung Weihergärten“ Gemarkung Reutlingen einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Die St. Wolfgang Schule in Reutlingen benötigt zeitnah Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung. Ab dem Schuljahr 2026/27 gilt der Rechtsanspruch für Kinder ab der Klassenstufe eins. Im Rahmen dieser Weiterentwicklung wird auch die Umnutzung der bestehenden Sporthalle und ein Sporthallenneubau geprüft. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Weihergärten“ von 1964 weist das Plangebiet als WA - Allgemeines Wohngebiet aus, wobei die Flächen der St. Wolfgang Schule als Grünfläche festgesetzt sind. Die Errichtung der Schule und aller Anbauten wurde über Befreiungen genehmigt. Um die zukünftige Weiterentwicklung zu sichern und zeitnah An- und Umbauten für die Ganztagesbetreuung umsetzen zu können, soll ein neuer Bebauungsplan der

Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die St. Wolfgang Schule befindet sich auf den Flurstücken 2288 und 2286, die mit einem unterirdischen Durchgang unter einer Verbindungsstraße (Flst. Nr. 2287) verbunden sind. Die sechs bestehenden Wohnhäuser (Flst. 2288/1, 2295, 2296 2297, 2298 und 2299), südlich des Schulgebäudes, stehen in direktem städtebaulichen Zusammenhang und sollen deshalb auch Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Zur Umsetzung des genannten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## **2. Planungskonzeption**

Die Art der baulichen Nutzung soll als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzt werden. Ziel ist es, den Schulstandort langfristig zu erhalten. Durch die bauliche Neugliederung des Flurstücks Nr. 2288 werden keine neuen Nutzungen geschaffen, sondern bestehende Schulnutzungen umverteilt, rückgebaut oder sinnvoll erweitert. Nutzungen, die im Rahmen der Neustrukturierung angemessenere Flächen erhalten, sind ein Gebäude für die Ganztagesbetreuung mit den zugehörigen Freiflächen sowie eventuell eine neue Sporthalle mit Freiflächen, eine Aula, eine Mensa und Fachklassenzimmer.

Die Neustrukturierung stellt unterschiedliche Herangehensweisen dar:

- Neubau eines Gebäudes zur Ganztagesbetreuung über dem jetzigen Lehrerparkplatz am Süd-Ost-Ende des Grundstücks unter Erhalt des Parkplatzes,
- Rückbau der bestehenden Einfeld-Sporthalle und Neubau einer Zweifeldsporthalle auf dem jetzigen Sportplatz mit Nutzung der Dachlandschaft als Schulhof / Sportfreiflächen oder am heutigen Standort unter Erhalt der Sportfreiflächen.

Der Bebauungsplan soll die nötige Flexibilität gewährleisten, damit die Neustrukturierungen umsetzbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ I + II) von 0,8 für die Gemeinbedarfsfläche festgelegt werden. Dies entspricht in etwa der heutigen Ausnutzung des Grundstücks.

## **3. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung,
- zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 2 ha,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Nautra-2000) vorhanden,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehend.

Alle genannten Voraussetzungen werden erfüllt.

Dadurch entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts. Der Bebauungsplan soll die vorhandene Baum- und Grünstruktur im Geltungsbereich vorrangig entlang der Werastraße schützen.

Durch die konsequente Innenentwicklung, der daraus resultierende sparsame sowie schonende Umgang mit Grund und Boden sowie eine potenzielle Nachverdichtung werden bauleitplanerische Grundsätze verfolgt. Eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ist daher nicht notwendig.

Zur Einschätzung der aktuellen Situation und der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Fledermauskontrolle durch Pustal Landschaftsplanung (18.01.2024) erstellt. Demnach werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, jedoch keine weiteren Untersuchungen.

gez.  
Stefan Dvorak

#### **Anlagen**

1. Planverkleinerung vom 19.01.2024
2. Begründung vom 19.01.2024
3. Städtebauliche Konzeption vom 23.01.2024
4. Planung Ganztagesbetreuung (S1 Architekten Beutter Mast, Reutlingen) vom 24.11.2023
5. Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 18.01.2024 (Digital)