

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

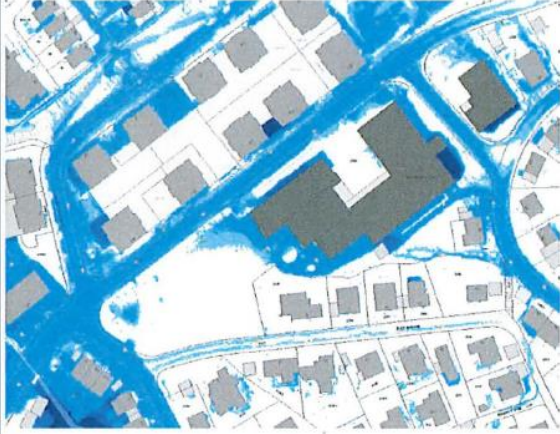
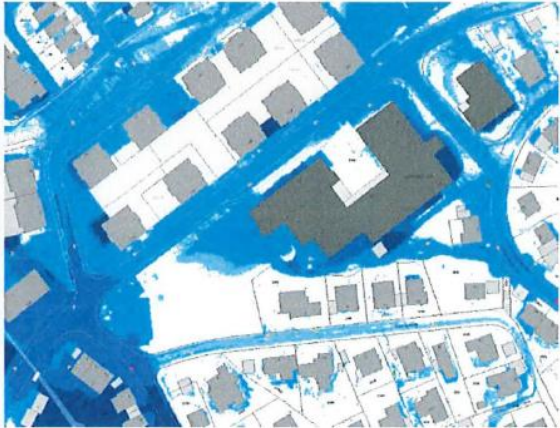
Stellungnahmen der internen Ämter

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

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
1. <u>Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt</u> Straßenplanung und Verkehrstechnik v. 11.04.2024 FG 2.2/2.3 Grünflächenplanung Keine Anmerkungen FG 2.4 Natur-, Arten-, und Bodenschutz (Grünflächenunterhaltung) Keine Anmerkungen FG 3.3 Straßen- und Bauwerksunterhaltung Keine Anmerkungen Task-Force Radverkehr Keine Anmerkungen FG 4.2 Verkehrsplanung Keine Anmerkungen SER 3.2 Entwässerungsplanung Im Bebauungsplangebiet verlaufen öffentliche Kanäle: 1. In der Verbindungsstraße (Flurstück 2287) zwischen Stämmesäcker- und Werastraße verläuft im öffentlichen Bereich ein Mischwasserkanal. 2. Durch das Flurstück 2288/1 (Stämmesäckerstraße 80) und 2288 (Werastraße 81, westliche Seite des Schulgebäudes) verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal, der unter anderem auch Außengebietswasser vom Georgenberg aufnimmt. Parallel dazu verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal der die Flurstücke 2295 (Roßnagelweg 9), 2296 (Roßnagelweg 11), 2297 (Roßnagelweg 13) und 2298 (Roßnagelweg 15) entwässert. Diese öffentlichen Kanäle sind über ein 3 m breites Leitungsrecht, jeweils 1,5 m rechts und links der Rohrachse, zu sichern und können nicht stillgelegt werden. Baumpflanzungen sind mit ausreichendem Abstand zum öffentlichen Kanal nur außerhalb des Leitungsrechts zulässig. Grundsätzlich ist jegliche Überbauung der öffentlichen Kanalisation unzulässig. Öffentliche Kontrollschächte müssen zu Unterhaltungsar-	Die Anregung wird angenommen. Es wurde ein Leitungsrecht mit den geforderten Maßen zugunsten der Stadt Reutlingen in den Bebauungsplan eingetragen. Dies betrifft die Flurstück 2288 und 2881/1 und tangiert die Flurstücke 2297 und 2299 an

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
beiten jederzeit zugänglich sein. Das Betreten der Grundstücke ist den Beauftragten der Stadt jederzeit zu erlauben. 3. Bei der Befahrung der unter dem Spielfeld bis ins Flurstück 2295 (Roßnagelweg 9) verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanalisation wurde festgestellt, dass diese teilweise im oberen Bereich bereits verfüllt ist. Nur im Schacht 05890016 wurde ein Anschluss mit unbekannter Herkunft festgestellt. Bei einer Stilllegung muss dieser Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Werastraße umgebunden werden. Des Weiteren wurde ein Schacht auf dem Flurstück 2288 gefunden. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz wurde nicht festgestellt. Vermutlich stammt dieser noch von der Umverlegung der öffentlichen Misch- und Regenwasserkanalisation „Kleine Lindach“ aus dem Jahr 2002. Eine Stilllegung dieser Kanäle wäre von Seiten der SER denkbar. Die im Zusammenhang mit der Stilllegung und Umbindung entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. SER 5.2 Gewässer & Hochwasserschutz Gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG gilt, bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Vor diesem Hintergrund ist die Starkregengefahr im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich zu bewerten. Für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (siehe Abbildung Vorentwurf Starkregengefahrenkarte, SRGK) muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Überflutungsgefahr für Dritte und für das Bauvorhaben selbst kommt. Für das extreme Starkregenereignis mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit sind die Überflutungen aufzuzeigen und eine Risikobeschreibung (Leib, Leben und Sachgüter) vorzunehmen.	der Nordgrenze minimal. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die benannten Erkenntnisse durch die Befahrung ist die Ausweisung eine überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im Bereich des Spielfelds umsetzbar. Sollte es zu einer baulichen Umsetzung im Bereich dieses Baufensters kommen, sind die genannten Maßnahmen zur Stilllegung und Umbindung erforderlich. Die finanziellen Aufwendungen hierzu liegen beim Vorhabenträger. Die Anregungen werden angenommen. Es wurde eine Beurteilung der Gefährdung durch Starkregenereignisse erarbeitet. Die Ergebnisse sind wie folgt in den Bebauungsplanentwurf übertragen worden: Damit keine nachteiligen Veränderungen bei Hochwasser auf Dritte entstehen, muss ein geordneter Fließweg im Geltungsbereich vorgehalten werden, damit eine möglichst schadlose Durchleitung des Wassers gewährleistet werden kann. Es werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen: Das Gefälle von Wegen und Plätzen

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
Inhalt des Gutachtens: 1. Risikobeschreibung (3 Szenarien) 2. Maßnahmenvorschläge (außergewöhnlich) 3. Einschätzung zur Wirkungsweise der Maßnahmenvorschläge 4. Festsetzungsvorschläge zur Risikoabwägung	im Planbereich sollte im Allgemeinen weg von den Gebäuden in Richtung der Verkehrsflächen fallen. Die Herstellung einer durchgehenden Aufkantung mit einer Höhe von 30 cm südlich des Schulgebäudes 81 bis zum Anschluss an das Schulgebäude. Im Bestand kann die bestehende Betonaufkantung bei der Garagenzufahrt genutzt bzw. eingebunden werden. Östlich von Gebäude 81 wird empfohlen eine 20 cm hohe Aufkantung herzustellen, so dass auch bei extremen Ereignissen ein ausreichender Schutz besteht. Die Aufkantung im Süden und im Osten müssen zusammenhängend und ohne Lücken hergestellt werden. Es wird gem. § 9 (16) b und c BauGB festgesetzt: Ableitung von Oberflächenwasser, durch die Festsetzung eines Abflusskorridors Grundstücksentwässerung: Einleitungsbeschränkung in die Mischwasserkanalisation (Drosselabfluss 20 l/(s*ha) Überflutungsnachweis im Rahmen der Baugenehmigung In den Hinweisen Aussagen zu Hochwasserangepasster Bauweise und Überflutungsnachweis. Nach Vorliegen einer konkreteren Planung/im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine hydraulische Berechnung des Abflusskorridors empfohlen.

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen												
<i>Überflutungssituation eines seltenen Starkregenereignisses:</i>  <i>Überflutungssituation eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses:</i>  <i>Überflutungssituation eines extremen Starkregenereignisses:</i>  <table border="0"> <tr> <td>Maximale Überflutungstiefe</td><td>Maximale Fließgeschwindigkeiten</td></tr> <tr> <td> < 5 cm</td><td> 0,2–0,5 m/s</td></tr> <tr> <td> 5–10 cm</td><td> 0,5–2,0 m/s</td></tr> <tr> <td> 10–50 cm</td><td> > 2,0 m/s</td></tr> <tr> <td> 50–100 cm</td><td></td></tr> <tr> <td> > 100 cm</td><td></td></tr> </table> Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung: Gemäß der Nationalen Wasserstrategie (Kabinettsbeschluss vom 15. März 2023) und dem Leitfaden Regenwasser der Stadt Reutlingen, soll Regenwasser dort bewirtschaftet wer-	Maximale Überflutungstiefe	Maximale Fließgeschwindigkeiten	 < 5 cm	 0,2–0,5 m/s	 5–10 cm	 0,5–2,0 m/s	 10–50 cm	 > 2,0 m/s	 50–100 cm		 > 100 cm		Die Anregung wird angenommen. Es werden planungsrechtliche Fest-
Maximale Überflutungstiefe	Maximale Fließgeschwindigkeiten												
 < 5 cm	 0,2–0,5 m/s												
 5–10 cm	 0,5–2,0 m/s												
 10–50 cm	 > 2,0 m/s												
 50–100 cm													
 > 100 cm													

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
den wo es anfällt. Im Bebauungsplanverfahren sollen Maßnahmen ergriffen werden, um das Regenwasser oberflächennah zu sammeln, zurückzuhalten, zu versickern, zu verdunsten oder zentral bzw. dezentral zu nutzen. Erst als letzte Möglichkeit soll die Ableitung in Betracht kommen. Im Bebauungsplanverfahren soll der Nachweis einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung erbracht werden. Die Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal darf nur gedrosselt erfolgen. Die Drosselwassermenge soll im Rahmen des Verfahrens auf 20 l/(s*ha) festgesetzt werden. Verschlechterungsverbot: Gemäß § 37 (1) WHG, darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Überflutungsnachweis: In den Planungsrechtlichen Festsetzung soll der Überflutungsnachweis auch für Grundstücke unter 800 m² gefordert werden. Der Überflutungsnachweis ist entsprechend den Regeln der Technik zu führen. Es ist nachzuweisen, dass der Niederschlag über dem Bemessungsregen und bis zu dem 30-jährlichen Regenereignis auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Der Nachweis zu Art und Maß des erforderlichen Rückhaltevolumens als auch ggf. des schadlosen Einstaus von Versickerungsanlagen erfolgt nach den Regeln der Technik und ist Gegenstand der Objekt- und Fachplanung (Baugenehmigung). Hinweis: Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sollen Gebäude hochwasserangepasst gebaut werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel sowie auf den Leitfaden Starkregen des Bundes verwiesen. Diese liefern Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen. SER-4 Abwassertechnik keine Anmerkungen Stabsstelle Energie & Klima keine Anmerkungen 2. <u>Sozialamt Stadt Reutlingen</u> v. 24.04.2024	setzungen zur Umsetzung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Diese umfassen unter anderem: - Pfg 3 – Dachbegrünung - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge Die Anregung wird angenommen. Die planungsrechtliche Festsetzung der Drosselwassermenge erfolgt gem. § 9 (1) 16a, c BauGB. Die Anregung wird angenommen. Die planungsrechtliche Festsetzung, dass ein Überflutungsnachweis im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen ist, erfolgt gem. § 9 (1) 16a, c BauGB. Die Anregung wird angenommen. Eine Übernahme in die Hinweise des Bebauungsplanentwurfs ist erfolgt.

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
Das Sozialamt meldet hier Fehlanzeige. 3. <u>Bürgerbüro Bauen</u> v. 17.05.2024 Die Begründung enthält Ausführungen zur erforderlichen Anzahl an baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätzen auf dem Schulgrundstück für die 610 Schüler/-innen. Wenn die Planung noch konkreter ist, ist zu prüfen und mit dem Bürgerbüro Bauen abzustimmen, ob sich bei Vergrößerung der Sportfläche und/oder Änderung des Nutzerkreises der Sportflächen zum aktuellen Stand (z. B. künftig auch Nutzung durch Vereine?) hierfür ein zusätzlicher Kfz- und Fahrradstellplatzbedarf ergibt. Die VwV Stellplätze sieht für Sportplätze und Spiel- und Sporthallen einen extra Stellplatzschlüssel vor. Federführende Bearbeitung durch 2.3 wegen Schul-/Sonderbau. Bei den bisherigen baurechtlichen Verfahren insbesondere zur Erweiterung der Schule waren nachbarliche Einwendungen vor allem gegen befürchtete Lärmbelästigungen durch Schulbetrieb sowie An-/Abfahrtsverkehr zentrales Thema. In der Begründung zum städtebaulichen Konzept wird dieses Thema mit keinem Wort erwähnt. Aus Sicht der Baurechtsbehörde ist nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ein Lärmschutzgutachten erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf bietet ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf. Die exakte Anzahl ist im Zuge der Ausarbeitung der Baugenehmigung mit dem Bürgerbüro Bauen abzustimmen. 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. Im Übrigen gelten gemäß Rechtsprechung Schulen in allgemeinen Wohngebieten i.d.R. als zulässig und bedürfen keiner gutachterlicher Nachweise.