



Begründung zum Bebauungsplan „1. Änderung Weihergärten“ Reutlingen

Inhalt:

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltbelange (Kurzfassung)
7. Planverwirklichung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
9. Gutachten

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

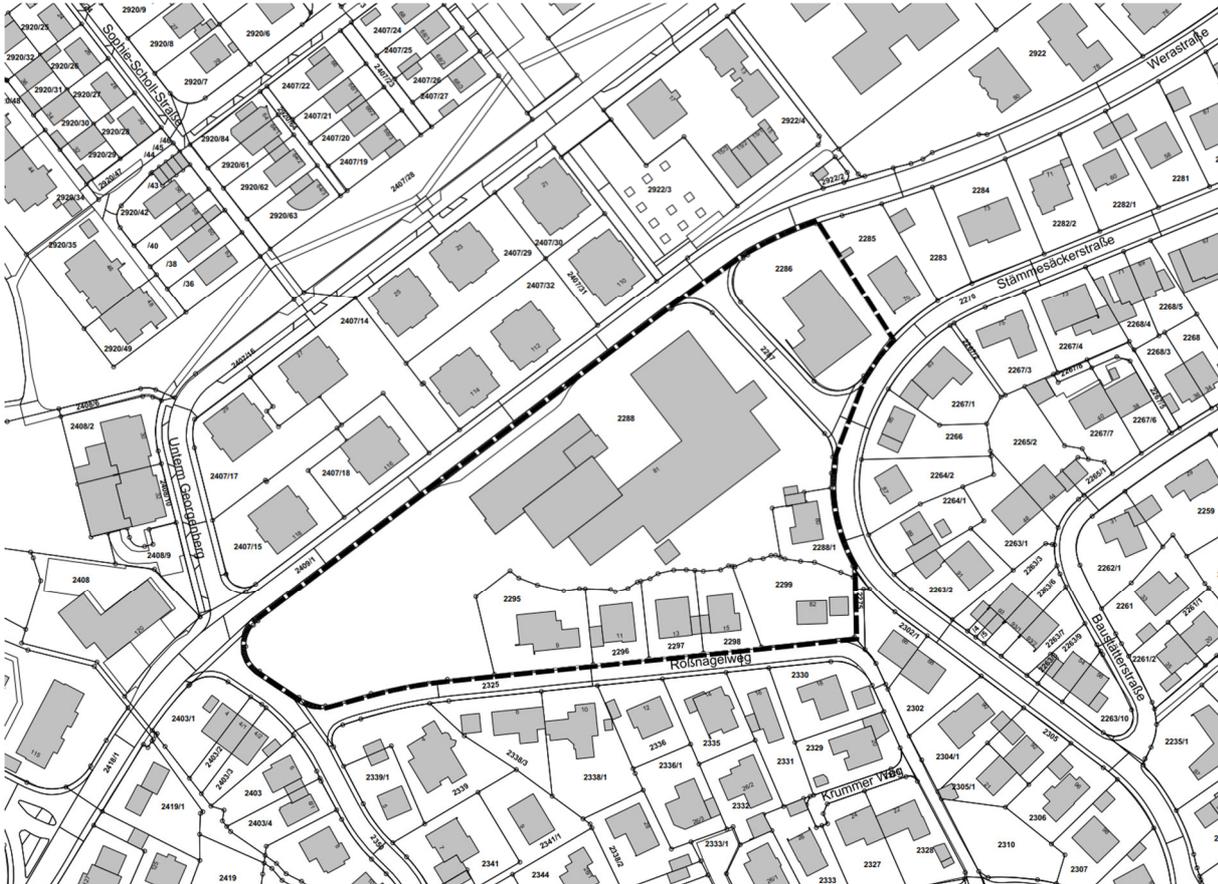
Die St. Wolfgang Schule in Reutlingen benötigt zeitnah Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung. Ab dem Schuljahr 2026/27 gilt der Rechtsanspruch für Kinder ab der Klassenstufe eins. Im Rahmen dieser Weiterentwicklung wird auch die Umnutzung der bestehenden Sporthalle und ein Sporthallenneubau geprüft. 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 wurden 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.

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

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Reutlinger Südstadt und ist begrenzt von der Werastraße im Nordwesten, der Vochezenholstraße im Südwesten, dem Roßnagelweg im Süden und der Stämmesäckerstraße im Osten. Es befindet sich außerdem in Hanglage mit einem Höhenunterschied von ca. 11m von Nord nach Süd. Die Umgebungsbebauung besteht zum Süden hin aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit bis zu zwei Geschossen, zum Norden hin aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2286, 2287, 2288, 2288/1, 2295, 2296, 2297, 2298 und 2299.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.



Lageplan Aufstellungsbeschluss (genordet, unmaßstäblich)

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Die Flächen werden derzeit durch die St. Wolfgang Schule als Katholische Freie Schule mit Ganztagsbereich als Grundschule, Werkrealschule und Realschule genutzt. Im südlichen Bereich entlang des Roßnagelwegs befinden sich freistehende Einfamilienhäuser.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

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.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen ist das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weihergärten“ entwickelt sich daher vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

3.3 Verfahrensart

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:

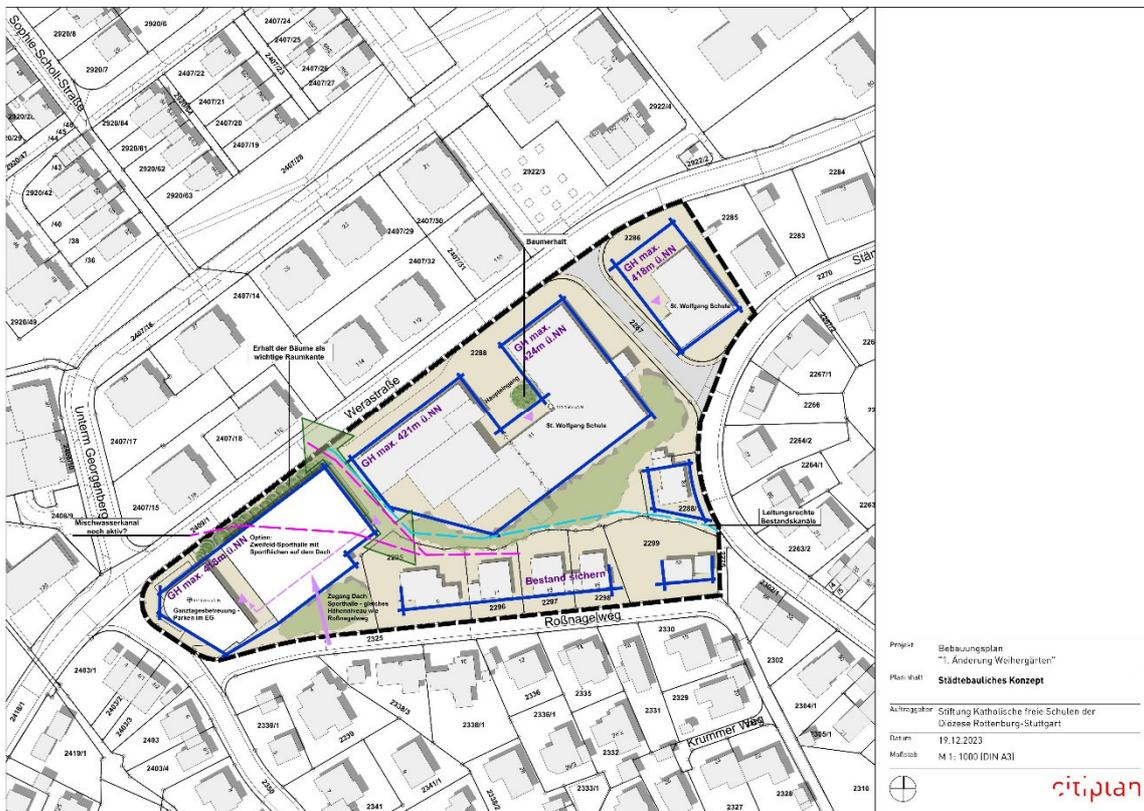
- Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² bzw. 2 ha.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Nutra-2000) vorhanden.
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehend

Alle genannten Voraussetzungen werden erfüllt.

4. Planungskonzeption

4.1 Schulentwicklung und Nutzungskonzept

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.



Durch die geplanten Umstrukturierungen kann von einer Erhöhung der Anmeldezahlen in der Ganztagesbetreuung von ca. 20-26 % in absehbarer Zukunft ausgegangen werden, was sich auf die Verkehrsströme jedoch nicht auswirken wird, da die Schülerzahl selbst gleichbleibt.

Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur und des Schulstandorts
- Zukunftsfähige Weiterentwicklung des Schulstandorts, einschließlich Entwicklungspotenziale für Ganztagesbetreuung und Sportflächen für die Schule als auch den Vereinssport
- Förderung des sozialen Miteinanders im Schulensemble und im Quartier
- Ökologisch nachhaltiges Bauen und Lernen

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Bearbeitung

Es soll eine Grundflächenzahl (GRZ I + II) von 0,8 für die Fläche für Gemeinbedarf Schule und eine GZR 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

In Bearbeitung

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplan liegt mit dieser Vorlage noch nicht vollständig vor. Der Bebauungsplanentwurf wird auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzeption als Angebotsbebauungsplan im sog. Beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt. Dadurch entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts. Zurzeit wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen angefertigt.

Es ist vorgesehen, Neubauten mit Flachdächer in Kombination mit PV-Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Dadurch wird anfallendes Regenwasser zurückgehalten, größtenteils verdunstet und gepuffert in die Kanalisation eingeleitet. Der Bebauungsplan soll die vorhandene Baum- und Grünstruktur im Geltungsbereich vorrangig entlang der Werastraße schützen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

6.3 Eingriffsregelungen

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13 a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, jedoch keine weiteren Untersuchungen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Brutvogelschutz:
Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen. Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG, inklusive Genehmigung der UNB, bleiben davon unberührt.
- Fledermausschutz:
Der Abbruch von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur zulässig wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen. Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG, inklusive Genehmigung der UNB, bleiben davon unberührt.
- Vogelschlag:
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfrontengeeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen z. B. Streifenvorhänge) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen.

CEF-Maßnahmen:

- Vögel:
Als Ersatz für den Verlust der zwei potenziellen Brutmöglichkeiten an den Gebäuden sind 6 künstliche Nisthilfen (ein bis zwei Sperlingskoloniekästen mit insgesamt sechs separaten Brutstätten oder sechs Sperlingskästen) für Gebäude- und Nischenbrüter im Plangebiet selbst oder seiner direkten Umgebung fachgerecht aufzuhängen. Im Fall des Verlusts der nord- und südwestlichen Hainbuchenhecke (Ruhestätte) sind diese im Verhältnis 1:1 (Quantität und Qualität) vor Rodung auszugleichen. Fledermäuse: Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Tagesquartiere sind je entfallender Gebäudeseiten mit Jalousiekästen ein künstliches Quartier (Fledermaushöhle) im Plangebiet selbst oder seiner direkten Umgebung fachgerecht aufzuhängen.

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

- Umweltfreundliche Beleuchtung
Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen (max. 3000 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten, Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C)) zulässig. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.
- Falleneffekte
Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rotfreien (Draht-) Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

6.5 Regenwassermanagement

In Bearbeitung ggf. Gutachten für Starkregen

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenfläche in Privateigentum. Der Bebauungsplan soll vorrangig die städtebauliche Ordnung sicherstellen und zudem der St. Wolfgang Schule Entwicklungspotenziale ermöglichen. Die hierzu notwendigen Flächen befinden vollständig im Eigentum des Schulträgers. Daher ist eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung gegeben.

7.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Weihergärten“ wurde folgendes Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Fledermauskontrolle, Stand 18.01.2024, Pustal Landschaftsökologie und Planung

gez.

Dvorak