

VORENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan

„Weststadt II – Erweiterung

Kaywaldschule“ mit örtlichen

Bauvorschriften im beschleunigten

Verfahren gemäß § 13a BauGB

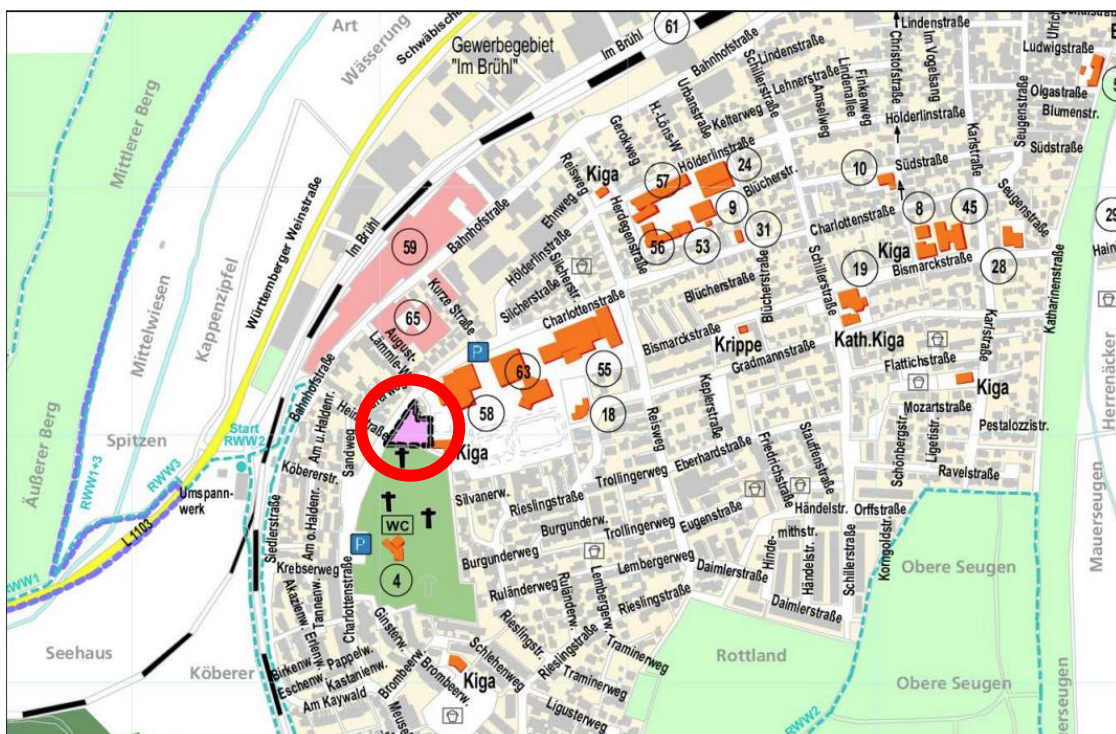
Stand: 21.04.2026



1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Lauffen am Neckar zwischen der Charlottenstraße und der bisherigen Kaywaldschule (vgl. Übersichtsplan) nördlich des Friedhofs.

Es umfasst einen Teilbereich von Flst. 1 1799 (Parkfriedhof).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die vorliegende Planung dient der Sicherstellung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur der Gemeinde. Insbesondere im Bereich der schulischen Versorgung ist aufgrund demografischer Entwicklungen, veränderter pädagogischer Anforderungen sowie steigender Schülerzahlen ein zusätzlicher Flächenbedarf erkennbar. Bestehende Schulstandorte sind entweder bereits ausgelastet oder können aufgrund räumlicher, funktionaler oder baulicher Einschränkungen nicht in dem erforderlichen Maß erweitert werden.

Dies wird durch ein Schreiben der Schulleitung der Kaywaldschule bestätigt, wonach derzeit über 100 Schülerinnen und Schüler untergebracht werden müssen und die vorhandenen Flächen derzeit nicht ausreichen. Bei der Kaywaldschule handelt es sich um ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit den Förderschwerpunkten geistige Entwicklung sowie körperliche und motorische Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ erforderlich. Ziel ist es, langfristig eine leistungsfähige, moderne und bedarfsgerechte schulische Infrastruktur zu gewährleisten. Dabei sind neben klassischen Unterrichtsräumen auch ergänzende Einrichtungen wie Fachräume, Verwaltungsbereiche, Aufenthaltsbereiche sowie Freiflächen zu berücksichtigen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit diesem wird die Fläche als Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weststadt II – Teilabschnitt Friedhof“.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schulerweiterung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächen.

Als einziger geeigneter Standort für eine Schulerweiterung kommt die derzeit nicht genutzte städtische Fläche nördlich des Parkfriedhofs in Betracht, die sehr gut an den bestehenden Schulstandort angebunden ist. Die Stadt hat die Fläche dem Landkreis bereits als Erbpachtfläche für einen Erweiterungsbau zugesagt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sind insbesondere die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Die vorliegende Planung trägt diesem Grundsatz Rechnung, indem sie eine zentrale Infrastrukturmaßnahme innerhalb des Siedlungsbereichs ermöglicht. Das geplante Schulgebäude umfasst neben Unterrichtsräumen auch ergänzende Nutzungen wie Verwaltungsbereiche, Lehrerzimmer und Fachräume. Darüber hinaus sind großzügige Pausen- und Aufenthaltsflächen vorgesehen, die sowohl der Erholung als auch der Bewegung der Schülerinnen und Schüler dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt als höchster Gebäudepunkt, bezogen auf Normalnull (NN).

Die Stellplätze oder Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb nur in den dafür festgesetzten Flächen.

5. Umweltauswirkungen, Artenschutz und weitere Fachgutachten

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für das Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit folgendem Ergebnis erstellt:

Im Plangebiet wurden insgesamt 9 Brutvogelarten nachgewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden im Plangebiet einzelne Bäume gerodet, die in Zukunft als Nistplatz genutzt werden könnten. Durch die Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind Tötungen von Individuen zu vermeiden. Die Einhaltung der Rodungsfrist ist ein geltendes Recht und muss bei jedem Vorhaben beachtet werden.

Durch das Vorhaben werden bezüglich rechtlich geschützter Reptilien und Schmetterlingen keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG erfüllt, da im Gebiet keine Vertreter dieser Arten nachgewiesen wurden.

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Weitere Untersuchungen und Fachgutachten sind nicht zu erwarten.

6. Erschließung und Verkehr

Im Zusammenhang mit der geplanten Kaywaldschule, als Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen insbesondere zu den Bring- und Abholzeiten auszugehen. Ein wesentlicher Anteil der Schülerinnen und Schüler wird aufgrund der spezifischen Anforderungen durch Fahrdienste oder Betreuungspersonen zur Schule gebracht und wieder abgeholt. Daraus ergeben sich zeitlich konzentrierte Verkehrsspitzen in den Morgen- und Nachmittagsstunden. Der Bring- und Holverkehr wird aber wie bisher auch auf den extra dafür eingerichteten Flächen vor dem bestehenden Schulgebäude abgewickelt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz insbesondere über die westlich verlaufende Charlottenstraße, welche die zusätzlichen Verkehre derzeit schon aufnimmt. Von hier erfolgt die Zufahrt auf die für das Vorhaben baurechtlich erforderlichen und eingeplanten oberirdischen Stellplätze. Dennoch ist im unmittelbaren Umfeld mit einer geringfügig erhöhten Verkehrsbelastung sowie mit kurzzeitigen Halte- und Parkvorgängen zu rechnen.

7. Entwässerung

Im Rahmen der Planung ist die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Dabei ist vorrangig eine Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und die Kanalisation zu entlasten. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser insbesondere von Dachflächen über Retentionszisternen oder vergleichbare Anlagen zwischengespeichert und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

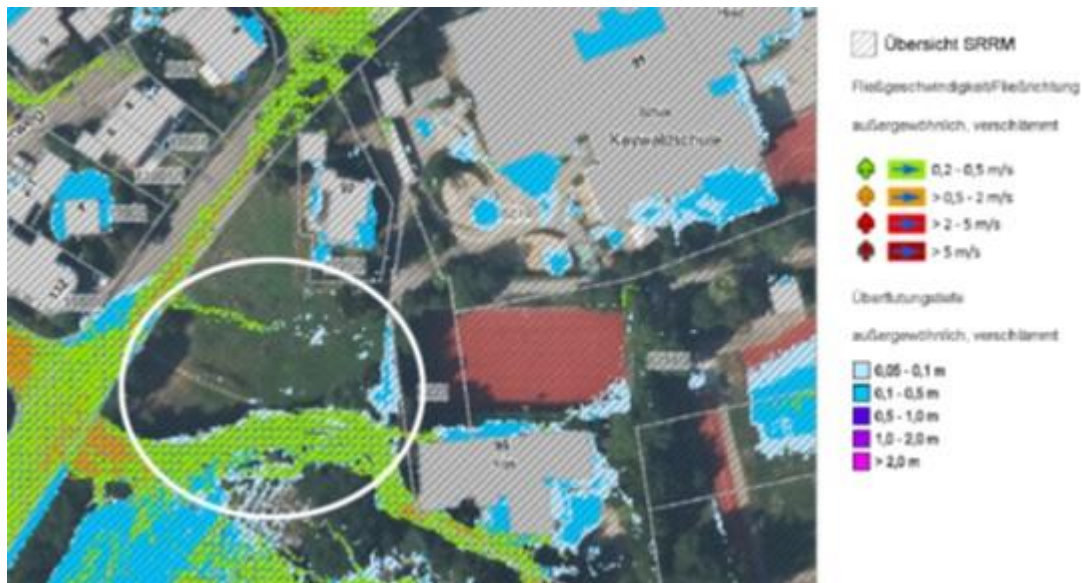
Für das Baugrundstück wird eine Einleitungsbeschränkung von 2,0l/s in die Mischkanalisation festgelegt. Diese ist aufgrund der begrenzten Kapazitäten des nachgeschalteten Regenrückhaltebeckens erforderlich. Entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen sind daher auf dem Grundstück vorzusehen. Die Genehmigung erfolgt im Rahmen der Regelungen der städtischen Abwassersatzung.

Ein direkter Anschluss an den Staukanal ist ausgeschlossen. Der Anschluss an die Kanalisation in der Charlottenstraße ist hingegen möglich.

Die Außenanlagen sind zudem möglichst flächenoffen und versickerungsfähig herzustellen. Hierfür sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine oder Drainasphalt zu verwenden, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und die Versickerung zu fördern.

8. Starkregen

Für die Stadt Lauffen am Neckar liegt seit März 2023 ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor. Die Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich des Bebauungsplans „Weststadt II – Erweiterung Kaywaldschule“ Überflutungen im südöstlichen Teil des Plangebiets. Zur Bearbeitung stand der Vorentwurf Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Weststadt II – Erweiterung Kaywaldschule“ vom 27.03.2026 zur Verfügung. Die nachfolgende Abbildung zeigen die Überflutungsflächen im Bereich des Bebauungsplans (rot umrandet) beim außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (statistisches Niederschlagsereignis mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren).



Da das Bauvorhaben an die Grünfläche des Parkfriedhofs angrenzt, sind keine signifikanten Auswirkungen auf den Starkregenabfluss zu erwarten. Es wird dennoch empfohlen, die Eingangsfußböden gegenüber dem bestehenden Gelände zu erhöhen.

9. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 1 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.