

Bebauungsplan  
**„Schulzentrum“**  
Stadtteil Lauda



**BEGRÜNDUNG**

---

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Zuge eines sich flächendeckend abzeichnenden pädagogischen Wandels in Baden-Württemberg, hat sich die Nachfrage junger SchülerInnen und deren Familien nach der Schulform „Realschule“ immens erhöht, während entsprechende Resonanz auf die Hauptschule hingegen deutlich abgenommen hat.

Da sich diese Entwicklung auch in Lauda-Königshofen vollzieht, muss hier in Zukunft mit einer dreizügigen Realschule geplant werden. Mit dem in den letzten Jahren ausreichenden zweizügigen Schulbetrieb kann dem angezeigten Bedarf nicht länger Rechnung getragen werden. Ein Ausbau bzw. eine bauliche Erweiterung der Josef-Schmitt-Realschule in Lauda, ist daher dringend notwendig.

Betreffende Realschule ist Teil des Schulzentrums im Stadtteil Lauda. Dieses umfasst des Weiteren:

- Gymnasium,
- Förderschule,
- Grundschule Süd und Ganztagsgrundschule,
- Pausenhöfe,
- Stadthalle,
- Dreifachsporthalle,
- Skatepark
- Parkplatzflächen
- Bushaltestelle.

Das beschriebene Schulzentrum liegt zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steigflur“.

Eines der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster verläuft im Bereich der Realschule exakt entlang derer Gebäudewände. Dies wurde damals so bestimmt, da mit einer Vergrößerung des Schulgebäudes in absehbarer Zeit nicht gerechnet wurde und in diesem Sinne so sparsam wie möglich mit Grund und Boden umgegangen werden sollte.

Durch den notwendigen Ausbau bzw. die bauliche Erweiterung der Realschule, wird das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster deutlich überschritten. Mit dieser Überschreitung sind die Grundzüge der Planung signifikant berührt. Dies macht die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Überplanung des betreffenden Gebietes, gemäß § 1 (3) BauGB, planungsrechtlich erforderlich.

Bei vorliegendem Bauleitplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu

entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind die Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 2. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

In der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Bei vorliegender Bauleitplanung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Bestandsbebauung in einem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bereits identischen Plangebiet. Aufgrund dieser Tatsache wird die Prüfung von anderweitigen Standortalternativen mit gleicher oder annähernd vergleichbarer Eignung für die gewünschten Nutzungszwecke als obsolet erachtet.

## 3. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### *a) Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)*

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie zweckdienliche Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen zulässig.

Eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen zu sonstigen sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken, ist zulässig, solange diese der zweckbestimmenden Nutzung untergeordnet ist.

### *b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)*

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch das im Zeichnerischen Teil dargestellte Baufenster, in Anlehnung an § 23 (3) BauNVO, bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15 m. Die Bezugspunkte hierbei bilden jeweils die Erdgeschossfußbodenhöhe und die obere Begrenzung des Daches. Im Zuge dieser Höheneinstellung hat man sich am Gebäude des Gymnasiums orientiert, welches das höchste Bestandsgebäude im Plangebiet darstellt.

### c) *Bauweise, Baulinien, Baugrenzen*

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 u. 23 BauNVO)

Die Baugrenze verläuft exakt parallel der Grenzen des Grundstückes Flst.Nr. 9327 mit einer konstant 3 Meter breiten Abstandfläche. Entgegen der Festsetzung mehrerer Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steigflur“, soll im Bebauungsplan „Schulzentrum“ nur noch ein großes Baufenster bestimmt werden.

### d) *Städtebauliche Entwicklung in der Zukunft*

Zwecks eines gewissen planerischen Spielraumes, wurden das Maß der baulichen Nutzung und das Baufenster ganz bewusst in einer großzügigen Dimension festgesetzt. Dadurch soll ein rechtlicher Rahmen geschaffen werden, mit welchem, vor allem auch bei anderen Gebäuden im Geltungsbereich, flexibel und adäquat auf zukünftige (hinsichtlich eingangs beschriebener) Entwicklungen reagiert werden kann.

## 4. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Schulzentrum“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

- Der Gebietscharakter wird durch die Planung nicht verändert.
- Mit 30.775 m<sup>2</sup> liegt die Größe der festgesetzten Grundfläche im Bereich „zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>“, welcher gemäß § 13a (1) Nr. 2 bestimmt ist.
- Durch die Planung ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Daher kann von einem Umweltbericht gemäß § 2 (4) abgesehen werden.

## 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen ist die Planfläche bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan „Schulzentrum“ vollumfänglich aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes heraus entwickelt werden kann und es keiner Flächennutzungsplanänderung bedarf.

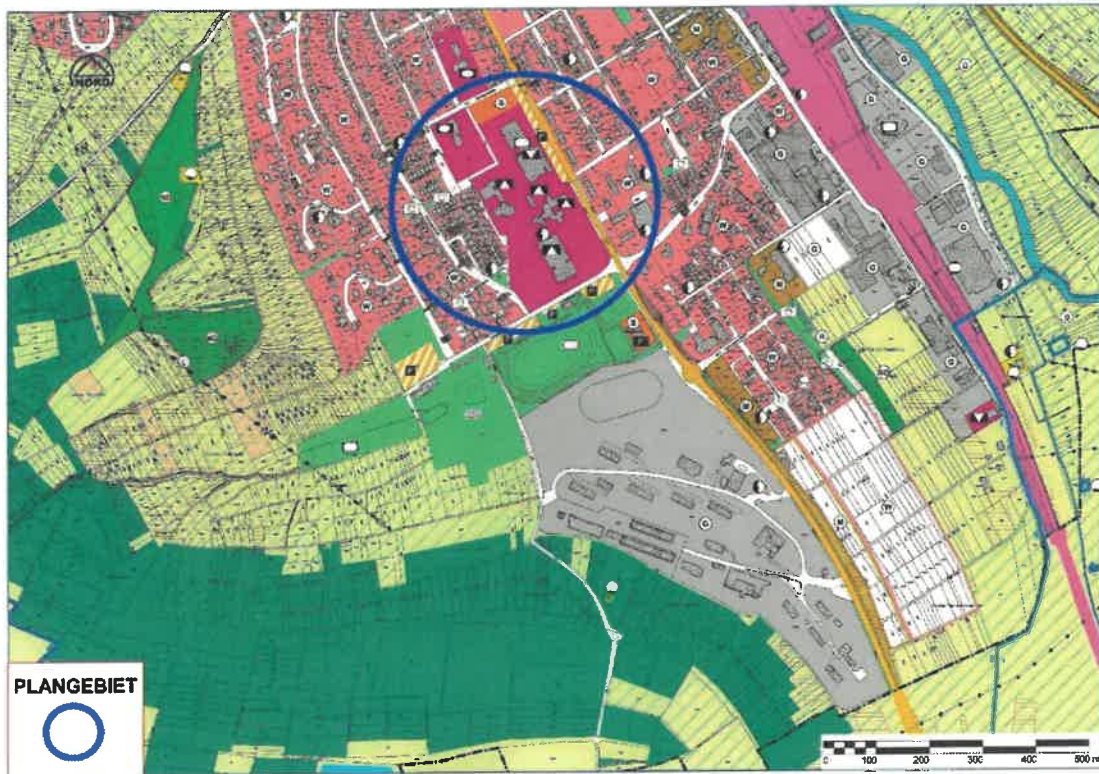


Abbildung 1 – Auszug aus dem wirksamen FNP 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen

## 6. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst ca. 6,65 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Kindergarten Sankt Marien und die Grünfläche auf dem Grundstück Flst.nr. 9329,
- im Osten durch die Becksteiner Straße,
- im Süden durch die Badstraße, und
- im Westen durch die Aschhausenstraße und den Fröbelweg sowie die östlich vom Fröbelweg anliegende Wohnbebauung.

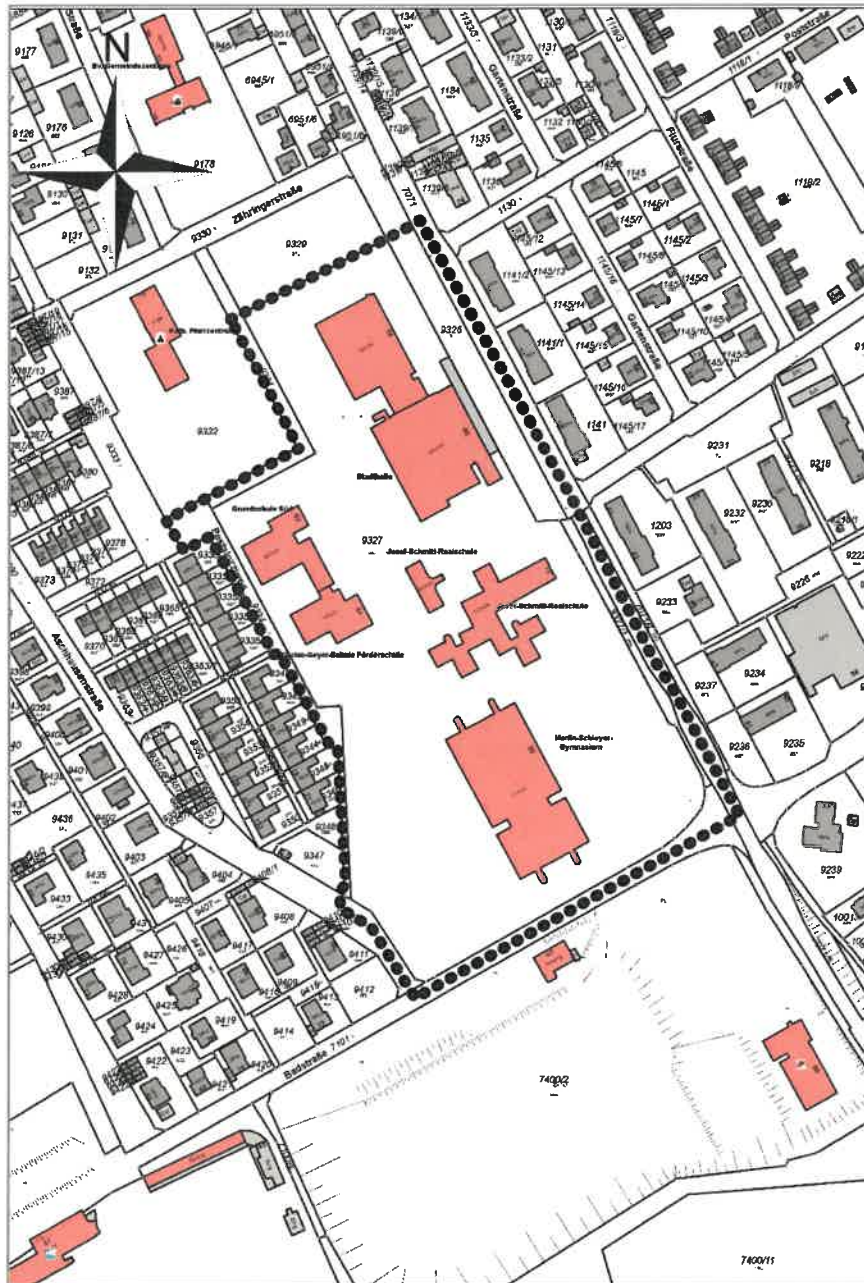


Abbildung 2 – Abgrenzung des Plangebietes (genordet)

## 7. VERKEHRSANBINDUNG

### a) Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Becksteiner Straße, die Badstraße und die Zähringerstraße.

### *b) Anschluss an das überörtliche Straßennetz*

Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Becksteiner Straße an die Bundesstraße B 292, oder über die Badstraße, die Bahnhofstraße, die Inselstraße, die Tauberstraße und die Straße „Am Wörth“ auf die Bundesstraße B 290.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

### *a) Wasserversorgung*

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches liegen Wasserleitungen der Stadtwerke Lauda-Königshofen. Die Leitungen dürfen auf keinen Fall überbaut werden. Sollten die Leitungen einer Bebauung entgegenstehen, sind diese auf Kosten des Verursachers und nach Absprache mit den zuständigen Fachbehörden zu verlegen.



Abbildung 3 - Wasserversorgung (blau) – Darstellung aus Richtung der Becksteiner Straße (unterer Bildrand)

### *b) Abwasserbeseitigung*

Das Schulzentrum liegt im Innenbereich von Lauda - hier ist ein entsprechender Allgemeiner Kanalisationsplan (AKP) vorhanden. Die darin festgelegten abflusswirksamen Flächen sind einzuhalten.

Beim Überschreiten des Versiegelungsgrades ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches liegen verschiedene Abwasserleitungen. Diese sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Im Falle einer Überbauung dieser Leitungen ist eine Genehmigung im Sachgebiet 4.4, Tiefbau, einzuholen.



Abbildung 4 - Abwasserleitungen (rot) – Darstellung aus Richtung der Becksteiner Straße (unterer Bildrand)

### c) Breitbandausbau

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches liegen Telekommunikations-, und Breitbanderohre sowie Anschlüsse. Diese sind im Zuge von Bauvorhaben zu sichern, bzw. zu verlegen.

## 9. FACHPLANUNGEN

### a) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG Tauberaue Zone IIIA. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten.



Zum Schutz des Grundwasservorkommens muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

Bei Querung oder Überbauung der Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

#### *b) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen*

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 AwSV vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 2 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen B, C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

#### *c) Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes.

#### *d) Altlasten*

In der Vergangenheit gab es im Plangebiet keinerlei Nutzungen, auf denen im Allgemeinen ein Verdacht auf Altlasten begründet liegen könnte (Deponien, Tankstellen, Lackierereien etc.). Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

#### *e) Bodenschutz*

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz) sowie den DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen.

Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

Oberboden muss dauerhaft zu befestigenden Flächen, von Bodenabtragsflächen und von Bodenauftragsflächen abgetragen und gesichert werden. Bei Auftragsflächen ist zu prüfen, inwieweit ein Auftragen von zusätzlichem Oberboden unschädlich möglich ist. Nach dem Auftragen sollte die Oberbodenschicht nicht mehr als 40 cm betragen.

Beim Abtrag ist das Bodengefüge zu schonen, z.B. durch den Einsatz nicht schiebender Geräte.

Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu transportieren, zu lagern und zu sichern. Oberbodenmieten dürfen nicht verdichtet und nicht befahren werden oder als Lagerflächen genutzt werden. Sie sollten nicht höher als 1,80 m sein.

Vor dem Abdecken von Oberboden ist eine Lockerung des Unterbodens vorzunehmen.

#### *f) Denkmalschutz*

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Sollten dennoch bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### *g) Artenschutz*

Siehe Fachbeitrag Artenschutz inkl. fachgutachterliche Stellungnahme zur möglichen Betroffenheit von Fledermäusen in Anhang 1

#### *h) Brandschutz*

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden erforderlich (§ 3 Abs. 1.3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg, § 2 Abs. 5 LBOAVO i. V. m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).

Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungssystem auszuführen. Der Druck in den Leitungen muss bei Entnahme mindestens 3 bar betragen. In einem Abstand von maximal 140 m sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) anzuordnen und gut sichtbar zu beschildern.