



Stadt Lauffen a.N.

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICHER ALTSTADTRAND“

### Begründung

Planstand: **04.10.2023**



Stadt Lauffen am Neckar

## EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICHER ALTSTADTRAND“

### Inhaltsverzeichnis

Planungsrechtliche Festsetzungen.....	
<b>1. Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	
<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass.....	3
1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.3 Verfahren .....	4
<b>2 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage des Gebiets.....	5
2.2 Abgrenzung des Gebiets .....	5
2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	6
<b>3 Andere Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>6</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht (§ 34 Abs. 2 BauGB) und Sanierungsziele.....	8
3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	9
3.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	10
<b>4 Planerische Konzeption .....</b>	<b>10</b>
4.1 Prüfung alternativer Lösungen.....	10
4.2 Städtebauliches Konzept .....	11
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
<b>6 Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
6.1 Klimaschutz.....	12
6.2 Artenschutz .....	12
6.3 Boden und Wasser .....	13
<b>7 Statistische Daten .....</b>	<b>13</b>

## Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlass

Der einfache Bebauungsplan „Nördlicher Altstadttrand“ dient der Umsetzung von Zielen und Zwecken der Sanierung Lauffen III u. IV und soll zugleich die zunehmende Nachfrage nach Genehmigung von Werbeanlagen für Fremdwerbung städtebaulich steuern und deren Zulässigkeit im Plangebiet ausschließen. Insbesondere entlang der Durchfahrtsstraße (Kiesstraße, L1103) ist das Anbringen von Fremdwerbeanlagen aufgrund der hohen Frequentierung attraktiv. Solche Werbeanlagen beeinträchtigen durch ihre Größe und noch stärker durch ihre meist auffällige Farbgestaltung sowie ggf. ihre Beleuchtung das bestehende historische und denkmalgeschützte Ortsbild.

Die Stadt Lauffen versucht seit dem Beginn der Sanierung (Satzungsbeschluss 2014, Gebietserweiterung 11.11.2015) mit großem Aufwand, den nördlichen Altstadttrand aufzuwerten.

So wurden nach und nach die Gebäude unterhalb der Regiswindiskirche (gegenüber Kiesplatz) aufgekauft und von der Stadt saniert, bzw. die Sanierung wird in der kommenden Zeit noch durchgeführt.

Es ist vorgesehen, die historische Bebauung der Gesamtanlage zu erhalten, zu sanieren und aufzuwerten und teilweise durch eine behutsam eingefügte Neubebauung zu ergänzen.

Außerdem wurden an der Kiesstraße bereits einige private Sanierungsprojekte gefördert (Kiesstraße 39, 45).

Nördlich der Kiesstraße ist die Stadt bereits seit Jahren mit hoher Intensität dabei, den für die Umgestaltung erforderlichen Grunderwerb zu tätigen. Dies ist in einem ersten Schritt für den bereits realisierten Lamparter Park gelungen.

Im Zuge dieser Maßnahme wurden bereits zahlreiche Gebäudeabbrüche (Kiesstraße 8, 10, 16, 22 ...) nördlich der Kiesstraße durch die Stadt vorgenommen.

Nachdem das Wirtschaftsministerium die Verlängerung der Laufzeit der Maßnahme genehmigt und der Gemeinderat die Verlängerung bis 31.12.2026 beschlossen hat, wird weiter mit großem Engagement an dem Ziel der Aufwertung des nördlichen Altstadttrandes gearbeitet.

#### 1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans/Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Werbeanlagen Nördlicher Altstadttrand“ werden planungsrechtlich folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO zur Umsetzung folgender Sanierungsziele der Sanierung Lauffen III und IV: Aufwertung Altstadtrand südlich der Kiesstraße als Wohngebiet. (weitere Sanierungsziele- siehe Nr. 3.3)
- Ausschluss gewerblicher Werbeanlagen für Fremdwerbung als Unterart von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen im Sanierungsgebiet insbesondere am nördlichen Altstadtrand.

Durch die Festsetzung der Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet (WA)) erfolgt in erster Linie eine Klarstellung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Bereich, welcher bisher regelmäßig nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zu beurteilen war.

Ein einfacher Bebauungsplan reicht für die Festsetzung der Gebietsart aus. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht bezüglich der Gebietsart nicht. Mit dem einfachen Bebauungsplan soll vordringlich die Wohnnutzung als Sanierungsziel gesichert werden.

Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung sollen die bislang von Fremdwerbeanlagen weitestgehend freie Durchgangsstraße im Plangebiet auch weiterhin von solchen Werbeanlagen freigehalten werden, um eine dadurch zu erwartende Störung des Ortsbildes und entsprechende negative Auswirkungen zu vermeiden.

Vorrangig sollen das Sanierungsgebiet und die dort vorhandenen städtebaulichen Qualitäten geschützt und gestärkt werden.

Soweit nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig, können Fremdwerbeanlagen außerhalb des Plangebiets auch weiterhin in den umliegenden Bauquartieren genehmigt und errichtet werden.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan, mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gebiet nach § 34 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich, wenn dadurch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und die in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB sind erfüllt. Es handelt sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Zulässigkeitsmaßstab verändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nur unwesentlich. Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Derzeit sind Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung regelmäßig nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zu beurteilen, da die Eigenart der näheren Umgebung für alle Flächen im Plangebiet einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO hat damit in erster Linie eine klarstellende Funktion.

Die Zulässigkeit ändert sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich unwesentlich hinsichtlich der Fremdwerbeanlagen als Unterart der nach § 34 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe.

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit berichtigt.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Gebiets

Das von der Überplanung betroffene Gebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Lauffen dort an der Kiesstraße verortet (Abb. 1).

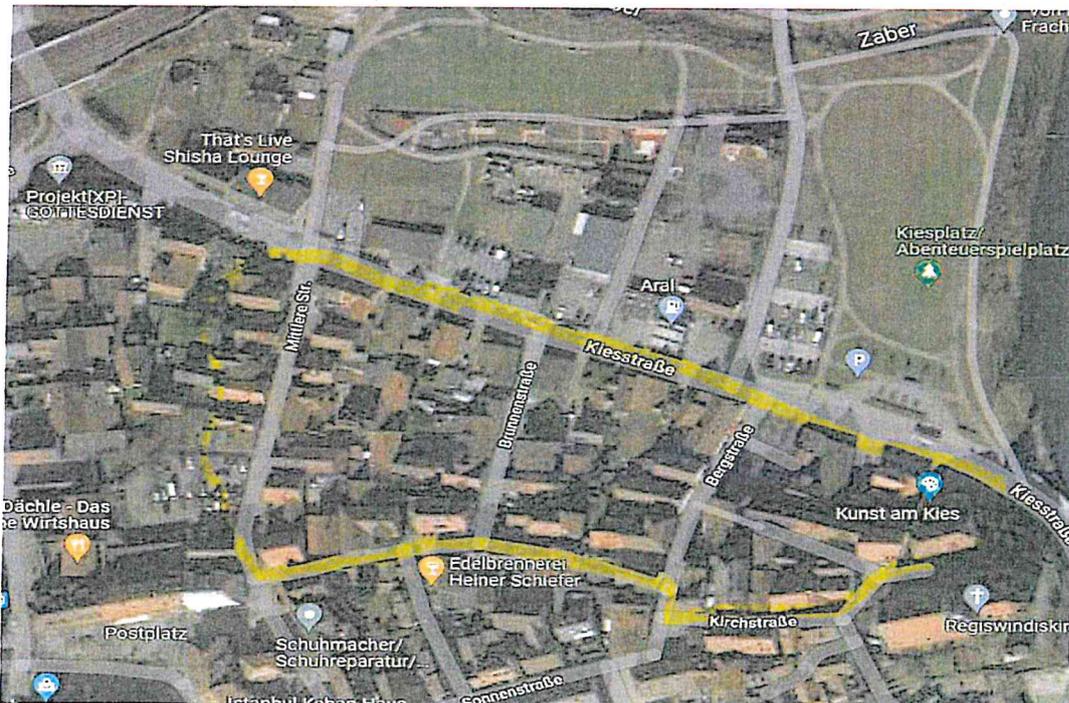


Abb. 1 Lage des Plangebiets, Auszug aus Google Maps

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich entlang der Kiesstraße.

### 2.2 Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung gemäß der Planzeichnung und ist wie folgt:

Südrand der L1103 im Norden, Westrand der Grundstücke Kiesstr.47, Mittlere Straße 23, 21 19, 17, 11, 9, Flst.Nr. 603 teilweise, West-u. Südgrenze Flst.Nr. 591 im Osten; Südgrenze der Grundstücke Mittlere Straße 2, 4, Flst.Nr.610/8, 610/7, 610/6, 610/2, 614, 614/1, 617/1, Bergstraße 7, Flst.Nr. 636/8, 635/8, 635/7, 635/6, 635/3 im Süden; Ostgrenze der Flst.Nr. 635/1, 635/2 und Flst. Nr. 749/3 teilweise im Osten.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von circa 1,25 ha.

### **2.3 Nutzungen innerhalb des Plangebiets**

#### Nutzungsarten innerhalb des Gebietes

Der Bebauungsplan wird für ein Gebiet aufgestellt, welches dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen ist. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits baulich genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Klarstellung bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie der Ausschluss von Fremdwerbearbeiten erfolgen. Die bestehenden Wohnnutzungen im Gebiet sollen erhalten und gesichert werden.

Geprägt wird der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans durch eine Wohnnutzung. Diese wird ergänzt durch ein Haarstudio, eine ehemalige, inzwischen leerstehende Ausstellungshalle für ein Autohaus, sowie vereinzelt nicht bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und freie Berufe. Diese nicht wohnbaulichen Nutzungen befinden sich an der Kiesstraße am nördlichen Rand des Plangebiets.

Das Gebiet war in der früheren Zeit durch Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden geprägt. Inzwischen ist die Wohnnutzung dominierend. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie gewerbliche Anlagen zur Fremdwerbung sind im Plangebiet weder vorhanden noch entspricht diese Nutzungsart den städtebaulichen Zielsetzungen und den Zielsetzungen der Sanierung.

## **3 Andere Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Lauffen am Neckar dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet und gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heilbronn (- Bietigheim-Bissingen/Besigheim).

#### Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet im Bereich einer Siedlungsfläche an einer Landesstraße. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

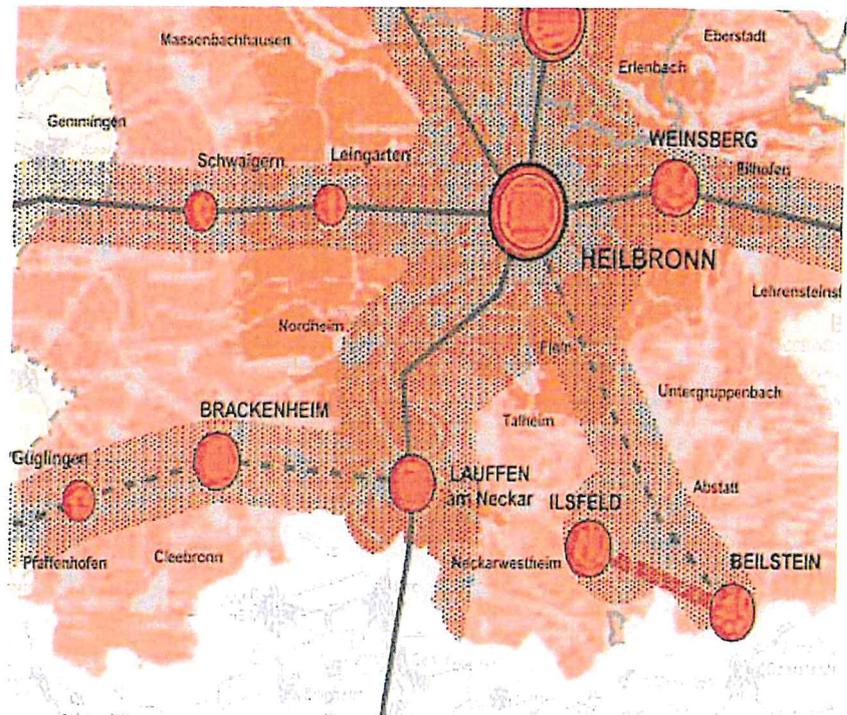


Abb. 2 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nach Plansatz 2.4.3.2.3 festgelegten Standorts für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind. Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Der Plansatz ist deshalb nicht beeinträchtigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N. als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wird im Parallelverfahren geändert.

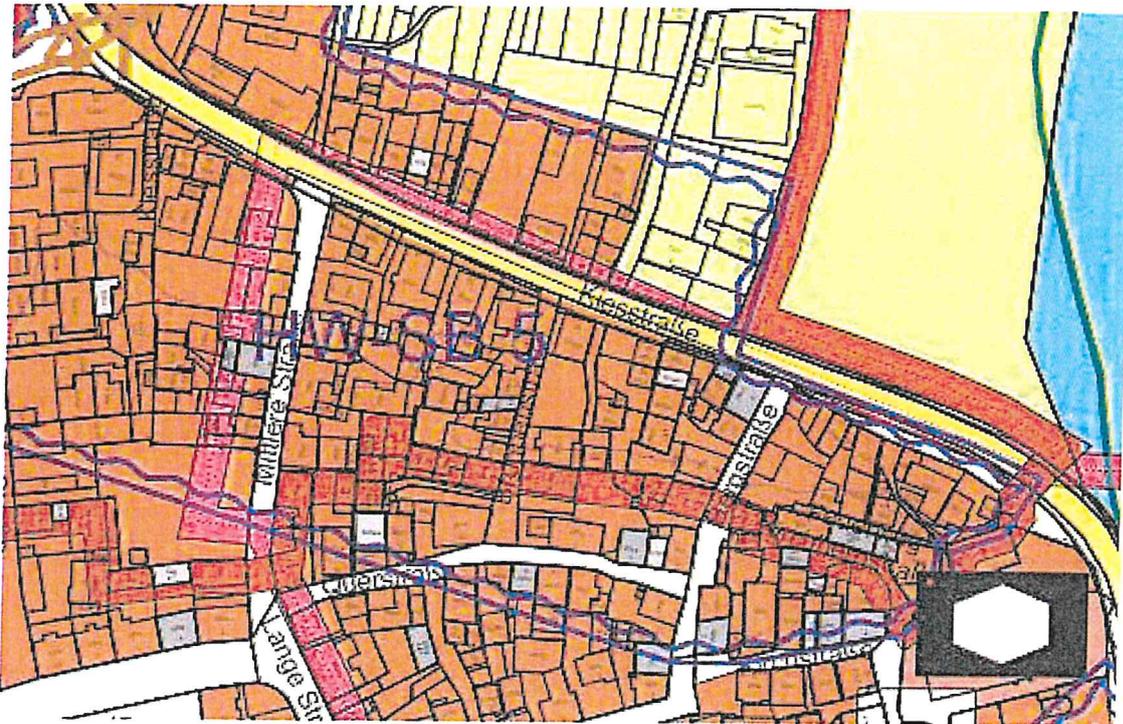


Abb. 3 Flächennutzungsplan

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht (§ 34 Abs. 2 BauGB) und Sanierungsziele

#### Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs

Die Grundstücke, die vom aufzustellenden Bebauungsplan erfasst werden, liegen in Bereichen, für die es bisher keinen Bebauungsplan gibt, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Diese Gebiete entsprechen im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB ihrer Art nach „Allgemeinen Wohngebieten“. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Da Werbeanlagen für Fremdwerbung als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ anzusehen sind, waren diese bislang planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Lauffen III und IV. Für diese Bereiche gelten die Gestaltungssatzungen für die historischen Bereiche Städtle und Dorf vom 28.01.1982 und die Sanierung Dorf vom 30.11.1990 in Lauffen am Neckar.

#### Sanierungsziele

Die (...) Sanierungsmaßnahme Lauffen a. N. "Lauffen IV" wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung/ Schaffung einer „Kiespromenade“

- Sicherung und Aufwertung der historischen Bausubstanz in der nördlichen Altstadt (südlich der Kiesstraße), Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, insbesondere Wohnbebauung
- Städtebauliche Neugliederung, Attraktivierung und landschaftsarchitektonische Aufwertung des Gebiets nördlich der Kiesstraße zur Erweiterung des Naherholungsgebiets an der Zabermündung (Stadt am Fluss) und zur Inwertsetzung der Altstadt durch die Neuordnung der heterogenen nicht standortgerechten Baustruktur auf dem „Kies“.
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz in der denkmalgeschützten historischen Gesamtanlage der nördlichen Altstadt Lauffens.
- Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes
- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße (L 1103) zur Verbesserung der untragbaren Situation an der Landesstraße durch breitere Gebäudevorzonen (z.B. Vorgärten, breitere Gehwege, Längsparkstreifen)

Diesen gemeinsam mit der Bürgerschaft erarbeiteten Sanierungszielen der Aufwertung des Altstadtrandes steht das Vorhaben einer nicht ortsbild-/altstadtgerechten, der Gestaltungssatzung widersprechenden Werbeanlage entgegen. Die Sanierungszielsetzung benennt klar die Entwicklung des Wohnstandortes und die Verbesserung der Wohnsituation durch Aufwertung im Umfeld (Naherholung, Parken) sowie durch Abrücken der Landesstraße (Verkehr).

### 3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich neben einer Vielzahl privater Grundstücke auch öffentliche Flächen, wie Straßen, Wege.

### 3.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

#### Hochwassergefährdung

Nach den derzeitigen Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten bestehen in Teilen Überflutungsflächen der Kategorien HQ100, HQ50, HQ10. Ein Hochwasserereignis ist hier statistisch einmal in 100, 50, bzw. 10 Jahren zu erwarten. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete).



Abb. 4 Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte, Quelle: LUBW, 06.09.2022

Der vorliegende Bebauungsplan überplant bereits bebaute Bereiche und trifft Regelungen nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken für die Zulässigkeit von Vorhaben gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht lediglich eine stärkere Einschränkung der Werbeanlagen. Mit Auswirkungen durch oder auf die Überflutungsflächen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans ist dementsprechend nicht zu rechnen.

Die Schutzvorschriften für Vorhaben innerhalb von HQ100 Bereichen sind weiterhin zu beachten. In Folge der derzeit in der Durchführung befindlichen Maßnahmenumsetzung ist mit einer deutlichen Verbesserung der Hochwassersituation zu rechnen.

Durch die Bebauungsplanung sind keine Auswirkungen auf den Starkregenabfluss zu erwarten. Bei topografischen Veränderungen wird eine Starkregensimulation durchgeführt, um eine Verschlechterung für Dritte zu vermeiden.

## 4 Planerische Konzeption

### 4.1 Prüfung alternativer Lösungen

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem vorliegenden Inhalt besteht kein alternativer Lösungsansatz, welcher unter Berücksichtigung und Sicherung von Zielen und Zwecken der Sanierung im Plangebiet die Möglichkeit einer adäquaten Steuerung von Werbeanlagen bietet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen neben den bestehenden örtlichen Bauvorschriften Werbeanlagen steuern und begrenzen und dadurch den bestehenden Ortscharakter wahren und die Bemühungen hinsichtlich der Attraktivierung des Ortskerns unterstützen. Der Bebauungsplan dient somit einerseits der Bestandssicherung und andererseits der Umsetzung der Zielsetzungen aus der Sanierung.

Bei einem Verzicht der Planaufstellung andererseits würde sich in den bisher unbeplanten Teilen des Plangebiets die Zulässigkeit von Werbeanlagen weiterhin nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4 BauNVO beurteilen, wonach Fremdwerbeanlagen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zulässig wären. Dies würde den formulierten Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten entgegenstehen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der tatsächlichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4 BauNVO. Da der Regelungsinhalt des Bebauungsplans möglichst geringgehalten werden soll, wird eine von den bestehenden Nutzungen abweichende Festsetzung nicht weiterverfolgt.

## **4.2 Städtebauliches Konzept**

Gemäß den Zielsetzungen aus der Sanierung soll der bestehende Charakter des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet bewahrt und weiter aufgewertet werden. Werbeanlagen sollen im Sinne eines attraktiven Ortsbildes und Wohnstandortes begrenzt werden. Gewerbliche Anlagen zur Fremdwerbung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Für Gewerbetreibende im weiteren Bereich soll eine angemessene Werbung weiterhin möglich sein. Bereits bestehende gestalterische Vorgaben in Form von Gestaltungssatzungen zu Anbringungsort, Größe und Beleuchtung stellen sicher, dass einerseits eine gut sichtbare Eigenwerbung für Gewerbetreibende möglich ist, diese Werbeanlagen andererseits das Ortsbild aber nicht dominieren und dadurch beeinträchtigen. Die konkreten gestalterischen Vorgaben für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung leiten sich aus den Regelungen der bestehenden Gestaltungssatzung ab.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine Steuerung von Werbeanlagen ermöglichen, ein qualitätsvolles Straßenbild sichern und einem Trading-Down-Effekt im Planbereich vorbeugen.

Zu den Ortsrändern hin sollen in den städtebaulich weniger empfindlichen Bereichen Möglichkeiten für Fremdwerbeanlagen bestehen bleiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst daher lediglich das Plangebiet entlang der zentralen Verkehrsachse.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Abgrenzungen in der Planzeichnung. Für das WA wird jeweils der Nutzungskatalog der BauNVO übernommen. Abweichend wird allerdings unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass „Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung“ ausgeschlossen werden. Im Anschluss daran ist in einem klarstellenden Satz ergänzt, welche Arten der Werbung von dieser Regelung nicht umfasst werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist der Ausschluss bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe möglich. Aufgrund der oben bereits ausgeführten Zielsetzungen hinsichtlich der Erhaltung und Stärkung eines attraktiven Ortscharakters zur Umsetzung von Zielen und Zwecken der Sanierung soll ein Trading-Down-Effekt in Folge einer Zunahme von

Fremdwerbeanlagen verhindert werden. Vor diesem Hintergrund liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die es ermöglichen, im vorliegenden Bebauungsplan Anlagen der (Fremd-)Werbung zu steuern und nach § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der städtebaulichen Bewahrung der tatsächlichen Situation vor Ort (denkmalgeschützte Altstadt und Überflutungsflächen).

Die Ausweisung des WA erfolgt anhand der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB lassen sich die Baugebietstypen zur Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung bereits ohne Vorliegen eines Bebauungsplans zuordnen und die jeweiligen Nutzungskataloge anwenden. Die Festsetzung der Gebietsart hat damit im Wesentlichen nur einen klarstellenden Charakter. Lediglich die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Insbesondere im Bereich der Kiesstraße / Uferstraße / Stuttgarter Straße sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Zwar sind die meisten dieser Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulässig, jedoch würde eine weitere Zunahme solcher Nutzungen dazu führen, dass sich der bisherige Wohngebietscharakter zu einem Mischgebiet veränderte.

Im Plangebiet, das sich faktisch zu einem WA entwickelt hat, liegen wohngebietsverträgliche und -akzessorische Gewerbenutzungen vor. Viele der angemeldeten Gewerbe sind aufgrund der Art und Weise ihrer Ausübung (innerhalb der Wohnung, ohne Publikumsverkehr, keine Beschilderung etc.) städtebaulich nicht relevant.

## 6 Umweltbelange

Im vorliegenden vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

In Folge des Bebauungsplans ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nur unwesentlich und ausschließlich hinsichtlich der Zulässigkeit von gewerblichen Anlagen zur Fremdwerbung. Die Realisierung von Werbeanlagen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan stärker reguliert und insbesondere in deren Anzahl eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

### 6.1 Klimaschutz

Mit dem Ausschluss von gewerblichen Anlagen zur Fremdwerbung sowie den Einschränkungen in Bezug auf deren Beleuchtung wird ein ressourcenschonendes Handeln gefördert. Insoweit ist diesbezüglich keine Festsetzung vorgesehen. Auch regelmäßig zu überklebende/auszutauschende Werbeplakate an Fremdwerbeanlagen werden in Folge der Festsetzung im Plangebiet eingespart.

### 6.2 Artenschutz

Die Planung hat auf den Artenschutz keine negativen Auswirkungen. Bei sämtlichen Vorhaben im Plangebiet werden artenschutzrelevante Untersuchungen im Einzelfall durchgeführt.

### 6.3 Boden und Wasser

Der Schadstoffeintrag durch Plakate und Klebstoffe in die Umwelt (insbesondere Boden und Wasser) wird durch den Verzicht auf Fremdwerbbeanlagen mit wechselnden Werbeanschlägen verringert.

### 7 Statistische Daten

Größe des Geltungsbereichs	1,25 ha
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,25 ha

Aufgestellt:

Stadt Lauffen a.N., den 04.10.2023

Stadtbauamt, SG 1

Stadtbauamt  
Lauffen a. N.  
Rathausstr. 10  
74348 Lauffen a. N.