

**Bebauungsplan „Nahe Weinbergstraße – 2. Änderung“
Hier: Deckblattänderung zur Umwandlung einer
Spielplatzfläche in Bauland im beschleunigten
Verfahren (§13a BauGB) und Billigung des Entwurfs
mit Offenlagebeschluss**



Az: 621.41; 023.22 – Ob/Schm
Amt: Stadtbauamt
Datum: 23.04.2025

Beratung

☒ Bau- und Umweltausschuss am 07.05.2025
☐ Verwaltung- und Finanzausschuss am
☐ Gemeinderat am
☐ öffentlich ☒ nicht öffentlich

Beschluss

☐ Bau- und Umweltausschuss am
☐ Verwaltung- und Finanzausschuss am
☒ Gemeinderat am 21.05.2025
☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
12.02.2025	GR – Vorlage 2025 Nr. 17

Beschlussvorschlag

1. Der Planentwurf, gefertigt vom Stadtbauamt vom 15.04.2025 mit Begründung, ebenfalls gefertigt vom Stadtbauamt wird gebilligt.
2. Die Billigung des Entwurfs wird öffentlich bekannt gemacht. Der Planentwurf wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange werden benachrichtigt.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:
Bisher verbraucht:
Kosten der Maßnahme
Restmittel:
Außer/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

☐ **beschlossen**

☐ einstimmig

☐ mit Gegenstimmen
Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

☐ **nicht beschlossen**

Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 12.02.2025 die Teil-Auflösung des Spielplatzes Neckarwestheimer Straße beschlossen und einem Verkauf der Fläche nach Umwandlung in Bauland zugestimmt.

Der Bebauungsplan „Nahe Weinbergstraße“ ist seit 07.08.1980 rechtskräftig. Der Spielplatz hat eine Gesamtfläche von ca. 1100 m² und besteht damit unverändert seit 45 Jahren. Dieses Grundstück kann aus Sicht der Verwaltung als Baugrundstück bewertet werden. Die zur Umwandlung vorgesehene Spielplatzfläche hat eine Größe von ca. 600 m². Die verbleibende östliche Fläche mit ca. 500 m² soll als Spielplatz erhalten bleiben.

Der Spielplatz Mühltorstraße befindet sich unweit des Gebiets und wird im Zuge des dort anstehenden Wohnprojekts um einen Kleinkindbereich vergrößert.

Bei Entfall der westlichen Fläche des Spielplatzes Neckarwestheimer Straße als Spielplatzfläche kann diese als Bauplatz (ca. 600 m²) veräußert werden.

Für eine Bebauung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Verfahren

Die Umwandlung des Spielplatzes in eine Wohnbaufläche soll in einem beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung durch Diplom-Biologe Dieter Veile (Anlage 3) wurden keine Hinweise für das Erfordernis einer Umweltprüfung festgestellt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB ermöglicht Verfahrenserleichterungen und dadurch eine Beschleunigung. So kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden oder wahlweise eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Ebenso verhält es sich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Behörden.

Eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung stellt § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Hiernach kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Grundstück ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, tatsächlich aber als Spielplatz angelegt und im Bebauungsplan auch so ausgewiesen.

Eine wichtige Besonderheit des beschleunigten Verfahrens ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor, denn die geplante Bebauungsplanung dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, wie der Schaffung

einer Wohnbaufläche. Im Plangebiet soll die bisher zulässige Spielplatznutzung aufgehoben und eine der Umgebung entsprechende allgemeine Wohnnutzung festgesetzt werden. Auf dem Grundstück wird per Deckblatt zum Bebauungsplan lediglich ein Baufenster eingetragen. Zur Sicherstellung der allseitigen Erschließung der verbleibenden Spielplatzfläche wird der bestehende Fußweg aus Richtung „Nahe Weinbergstraße“ bis zur verbleibenden Spielplatzfläche verlängert. Ansonsten werden die Festsetzungen aus der Umgebung übernommen. Ein separater Textteil zur Deckblattänderung entfällt.

3. Weiteres Vorgehen

Nach entsprechendem Beschluss zur Verfahrenswahl und der Entwurfsbilligung durch den Gemeinderat erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung darüber, dass der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann.

Gleichzeitig erfolgen die Offenlage und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.