

Begründung zum Bebauungsplan „Nahe Weinbergstraße, 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



1.1 Ziel der Planung / Notwendigkeit der Planaufstellung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die teilweise Umwandlung der bislang als Spielplatz genutzte Fläche im Bereich „Nahe Weinbergstraße“ in ein Wohnbaugrundstück.

Der bestehende Spielplatz hat eine Gesamtgröße von rund 1100 m². Die Maßnahme der Teil-Umwandlung betrifft eine Fläche von 600 m² innerhalb des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplans „Nahe Weinbergstraße“, der seit dem 07.08.1980 in Kraft ist. Der östliche Teil der Spielanlage mit knapp 500 m² soll weiterhin als öffentliche Spielfläche erhalten bleiben.

Ein erheblicher Teil des Spielplatzes Neckarwestheimer Straße kann im westlichen Bereich entfallen, da ausreichend Fläche für Spielgeräte auf der östlichen Seite vorhanden ist. Für den Erhalt der gesamten Spielanlage müsste eine Investition von rund 7.500 € getätigt werden. Der jährliche Unterhalt der gesamten Fläche liegt bei 8.000 €.

Bei Entfall der westlichen Fläche des Spielplatzes Neckarwestheimer Straße kann diese als Bauplatz mit einer Größe von 600 m² veräußert werden.

Durch Eintragung eines Baufensters kann eine geregelte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Außerdem wird der bestehende Fußweg aus Richtung „Nahe Weinbergstraße“ bis zur verbleibenden Spielplatzfläche verlängert.

In dem unmittelbaren Umfeld befindet sich ein weiterer öffentlicher Spielplatz in der Mühltorstraße, der im Zuge eines Wohnprojekts um einen Kleinkinderbereich erweitert werden soll. Somit bleibt das wohnortnahe Spielangebot auch nach der Teil Umwandlung gesichert.

Ein weiterer Grund für die geplante Teil-Umwandlung ist der erhebliche Unterhaltungs- und Pflegeaufwand, den die Stadt Lauffen am Neckar für die Betreuung der Spielplätze aufzubringen hat. Die Pflege und Instandhaltung der Spielplätze erfolgt durch den Bauhof und die Stadtgärtnerei. Auch bei kleineren Spielplätzen, die mit wenig Geräten ausgestattet sind fallen jährliche Unterhaltungskosten zwischen 4.000 € und 5.000 € an. Hinzu kommen regelmäßig erforderliche Wartungen und Sicherheitsüberprüfungen.

Im Zusammenhang mit der Haushaltskonsolidierung wurde daher auch dieser Bereich auf Einsparpotential überprüft. Durch die Reduzierung von Spielanlagen, die nicht mehr attraktiv auf die Einwohner wirken, können Unterhaltungs- und Personalkosten eingespart werden und es kann zu einer Entlastung der städtischen Außendienste beitragen.

Das betroffene Teil Grundstück mit einer Fläche von 600 m² eignet sich grundsätzlich gut für die Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus. Der Verkauf der Fläche für den Bau eines Wohnhauses würde der Stadt Lauffen am Neckar notwendige Einkünfte verschaffen ohne das örtliche Spielangebot einzuschränken.

1.2 Verfahrensstand / Verfahrensschritte

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahe Weinbergstraße, 2. Änderung“ nach § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

Die Träger öffentlicher Belange werden soweit erforderlich benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 13.08.2025 bis einschließlich 24.09.2025.

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden Flächen im Innenbereich überplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung durch Diplom-Biologe Dieter Veile wurden keine Hinweise auf das Erfordernis einer Umweltprüfung festgestellt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung / bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

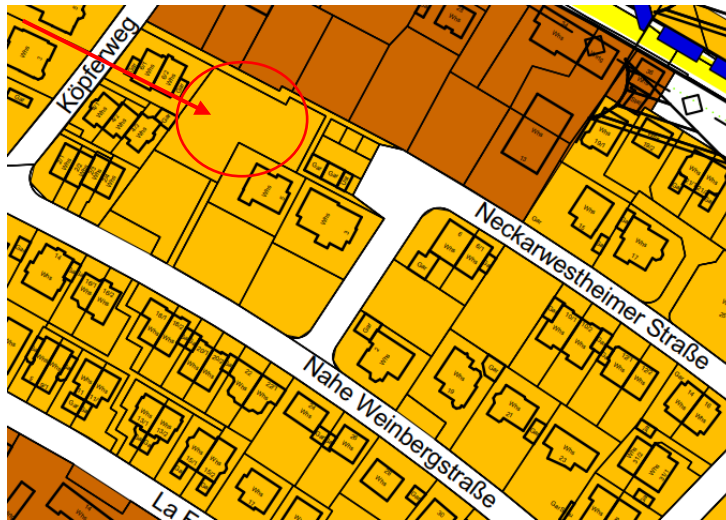


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; [2973 FNP 2 Fortschreibung - Anlage 3a - Ortslageplan Lauffen](#)

Bebauungsplan

Es gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahe Weinbergstraße“, rechtskräftig seit dem 07.08.1980. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

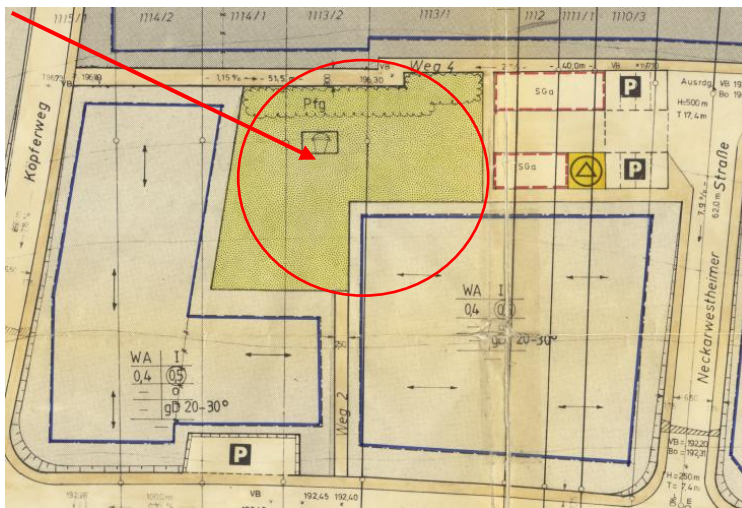
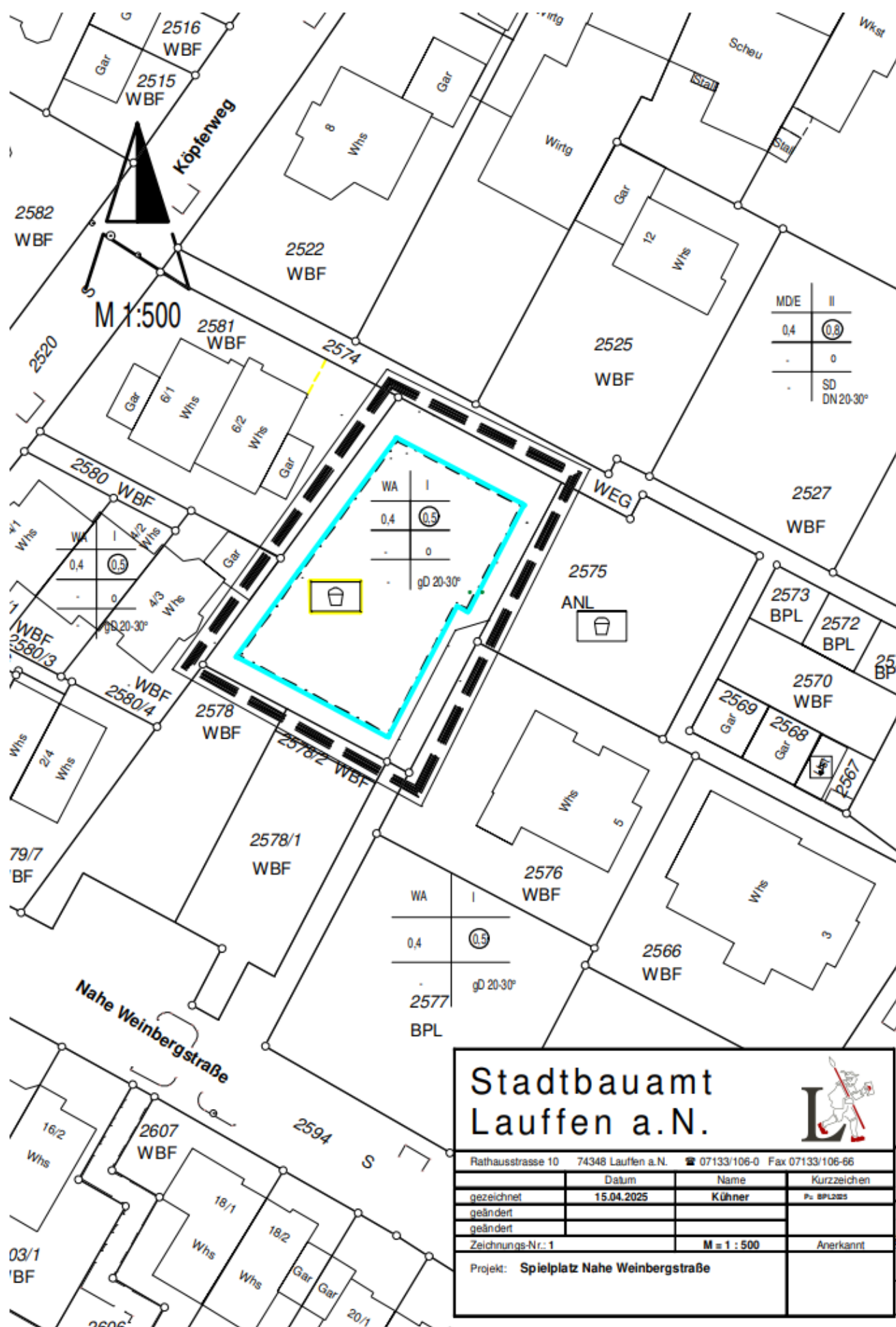


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nahe Weinbergstraße“; [ecics 557.pdf](#)

1.5 Eigentumsverhältnis

Bei der Fläche handelt es sich um städtisches Eigentum.



Stadtbauamt Lauffen a.N.



Rathausstrasse 10 74348 Lauffen a.N. ☎ 07133/106-0 Fax 07133/106-66

	Datum	Name	Kurzzeichen
gezeichnet	15.04.2025	Kühner	Pz BPL2025
geändert			
geändert			
Zeichnungs-Nr.: 1		M = 1 : 500	Anerkannt
Projekt: Spielplatz Nahe Weinbergstraße			

2.1 Städtebauliche Planung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Umgebung überwiegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, Läden die zur Versorgung des Gebiets dienen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

Die Fläche ist im aktuellen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit dem Zweck eines Kinderspielplatzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Zahl der Vollgeschosse definiert. Zusätzlich ist eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, die sich an der Umgebung der örtlichen Topografie orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Bauweise

Festgesetzt ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Dies erfolgt in Anpassung an die Umgebungsbebauung und die Festsetzung des Bebauungsplans „Nahe Weinbergstraße“.

Überbaubare Fläche

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster bestimmt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es ein Gebäude ist, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Wohneinheiten

Für das Gebäude darf nur die bestimmte Anzahl an Wohneinheiten errichtet werden, wie es im Bebauungsplan festgesetzt ist. Diese Vorgabe dient dem Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur.

Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung beitragen. Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Nahe Weinbergstraße“ ist der Bereich durch eine einheitliche Dachbebauung geprägt.

Für die Dachgestaltung eines Hauptgebäudes sind nur geeignetes Dach (gD) oder Satteldach (SD) entsprechend den Planeintragungen zulässig, ebenso wie die Dachneigung.

Einfriedung

Die Einfriedung der Grundstücksflächen an öffentlichen Verkehrsflächen sollen mit einer Hecke bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ausgeführt werden, um eine Abschottung zum öffentlichen Raum zu vermeiden.

2.2 Umweltbelange

Die betroffene Fläche, die überplant werden soll ist im aktuellen Bebauungsplan als Grünfläche mit dem Zweck „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die Fläche kann in ihrer derzeitigen Beschaffenheit weder zu einer ökologischen Ausgleichsfunktion noch zur Verbesserung der Aufenthaltsfunktion für die Anwohner beitragen.

Negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Wohngebiet Nahe Weinbergstraße, die Durchlüftung, die Naherholungsfunktion oder für das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Die Maßnahme entspricht der Zielsetzung eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Da die Fläche mit Gehölzen und Rasen bewachsen ist, könnte sie als Lebensraum für geschützte Tierarten dienen. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Ziel war es, auf Basis vorhandener Biotopstrukturen zu prüfen, ob geschützte Arten betroffen sein könnten. Die Untersuchung wurde von Dipl.-Biol. Dieter Veile durchgeführt.

Die Begehung am 29.03.2025 ergab, dass keine relevante Betroffenheit geschützter Tierarten vorliegt. Lediglich bei frei ausbrütenden Vogelarten ist eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung möglich. Diese kann jedoch vermieden werden, wenn Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutperiode, zwischen Oktober und Februar, gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgen.

Unter dieser Voraussetzung bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.