

Begründung zum Bebauungsplan „Weststadt I, 5. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



1.1 Ziel der Planung / Notwendigkeit der Planaufstellung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Umwandlung des nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes in der Eugenstraße in Wohnbaufläche.

Der Spielplatz besteht aus zwei Buchgrundstücken mit den Flurstücksnummern 8777/1 und 8777/2 mit einer Flächengröße von 260 m² bzw. 240 m². Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weststadt I“. Dieser trat am 20.02.1973 in Kraft.

Die zu Überplanenden Flächen sind im Bebauungsplan als Kinderspielplatz ausgewiesen.

In dem unmittelbaren Umfeld des zu überplanenden Grundstücks befindet sich ein deutlich größerer und modern ausgestatteter Spielplatz im Bebauungsplangebiet „Obere Seugen I“, welcher bereits 2007 ausgewiesen wurde. Diese Anlage umfasst eine Fläche von 1750 m² und liegt nur wenige Gehminuten vom derzeitigen Spielplatz in der Eugenstraße entfernt. Aufgrund seiner attraktiven Ausstattung, Größe und sehr guter Erreichbarkeit stellt dieser Spielplatz eine funktionale Alternative für die Spielanlage in der Eugenstraße dar.

Ein weiterer Grund für die geplante 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 Grundstück mit einer Gesamtfläche von 500 m² eignet sich grundsätzlich gut für die Umwandlung in einen Bauplatz für Wohnraum. Der Verkauf der Fläche für den Bau eines Wohnhauses würde der Stadt Lauffen am Neckar notwendige Einkünfte verschaffen.

1.2 Verfahrensstand / Verfahrensschritte

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt I 5. 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

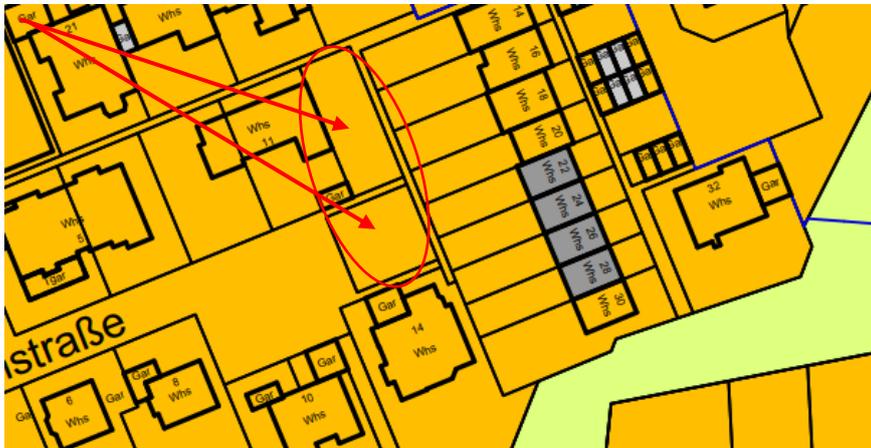


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; [2973 FNP 2 Fortschreibung - Anlage 3a - Ortslageplan Lauffen](#)

Bebauungsplan

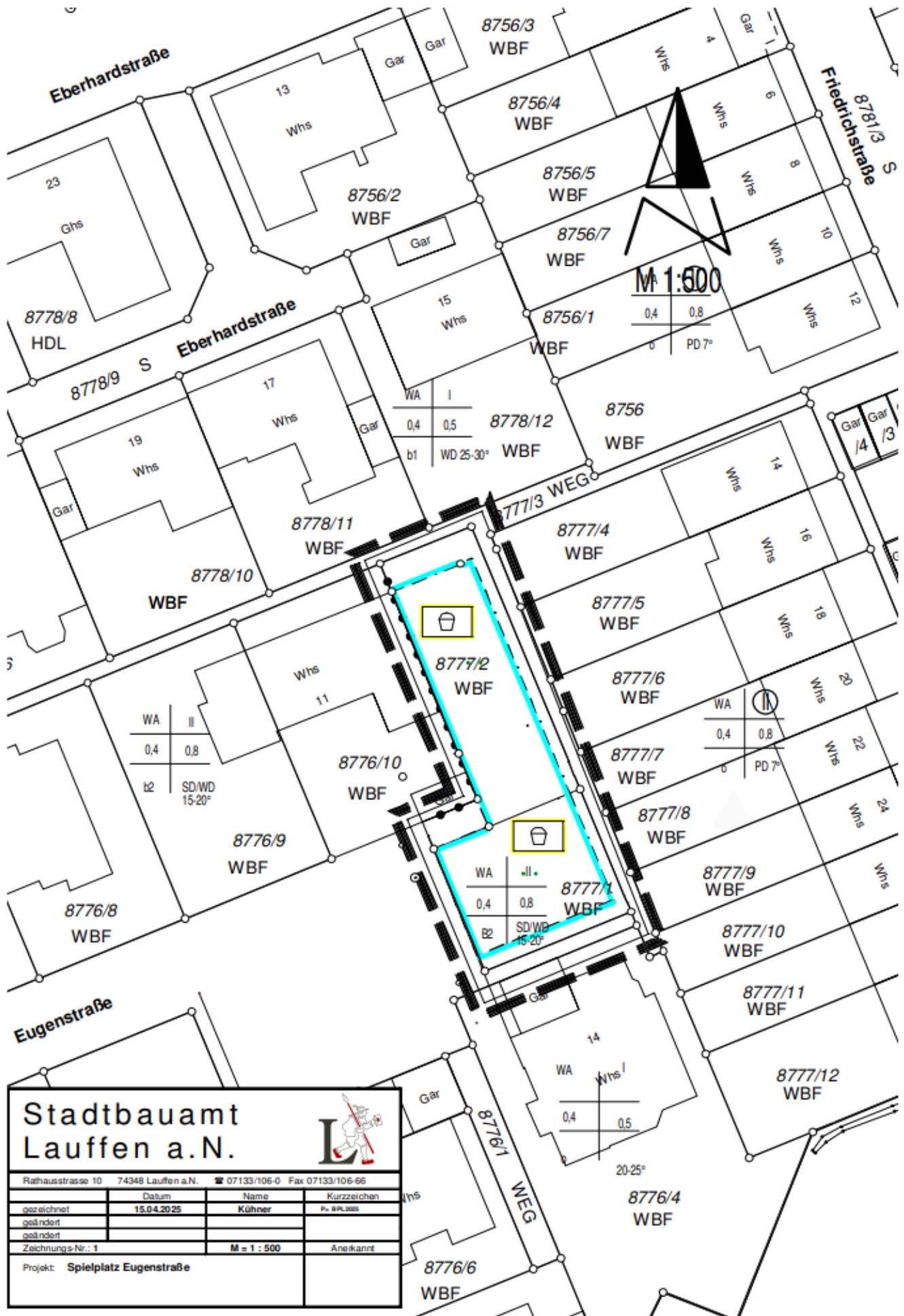
Es gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Weststadt I, 4. Änderung“, rechtskräftig seit dem 20.02.1973. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.



Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Weststadt 4. Änderung“; [ecics 849.pdf](#)

1.5 Eigentumsverhältnis

Bei der Fläche handelt es sich um städtisches Eigentum.



Stadtbaupamt Lauffen a.N.			
			
Rathausstrasse 10 74348 Lauffen a.N. ☎ 07133/106-0 Fax 07133/106-66			
	Datum	Name	Kurzzeichen
gezeichnet	15.04.2025	Kühner	K- 876.205
geändert			
geändert			
Zeichnungs-Nr.: 1	M = 1 : 500		Anerkannt
Projekt: Spielplatz Eugenstraße			

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 Flächen mit den Flst. Nr. 8777/1 und 8777/2 sind im aktuellen Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen 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 „Weststadt I, 4. Änderung“.

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 „Weststadt I, 4. Änderung“ ist der Bereich durch eine einheitliche Dachbebauung geprägt.

Für die Dachgestaltung eines Hauptgebäudes sind nur Flach-, Walm-, oder Satteldächer 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 0,80 m ausgeführt werden, um eine Abschottung zum öffentlichen Raum zu vermeiden.

2.2 Umweltbelange

Die betroffenen Flächen, die überplant werden sollen sind im aktuellen Bebauungsplan als Grünfläche mit dem Zweck „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die Flächen können 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 Eugenstraße, 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 Flächen mit Bäumen und heckenartigen Sträuchern bewachsen sind, könnten 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 für die meisten Artengruppen eine Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Für frei ausbrütende Vogelarten sind Eingriffe in Gehölze nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutperiode, gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zulässig.

Vor der Fällung der Linde mit Baumhöhle ist zu prüfen, ob diese als Nist- oder Fledermausquartier genutzt wird. Bei Nachweis einer Nutzung sind entsprechende CEF-Maßnahmen in Form von Nist- bzw. Fledermauskästen im Umfeld umzusetzen.

Zudem ist aufgrund einer nachgewiesenen Kolonie der Frühjahrs-Seidenbiene ein sandiges Ersatzhabitat als CEF-Maßnahme in räumlicher Nähe bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.