



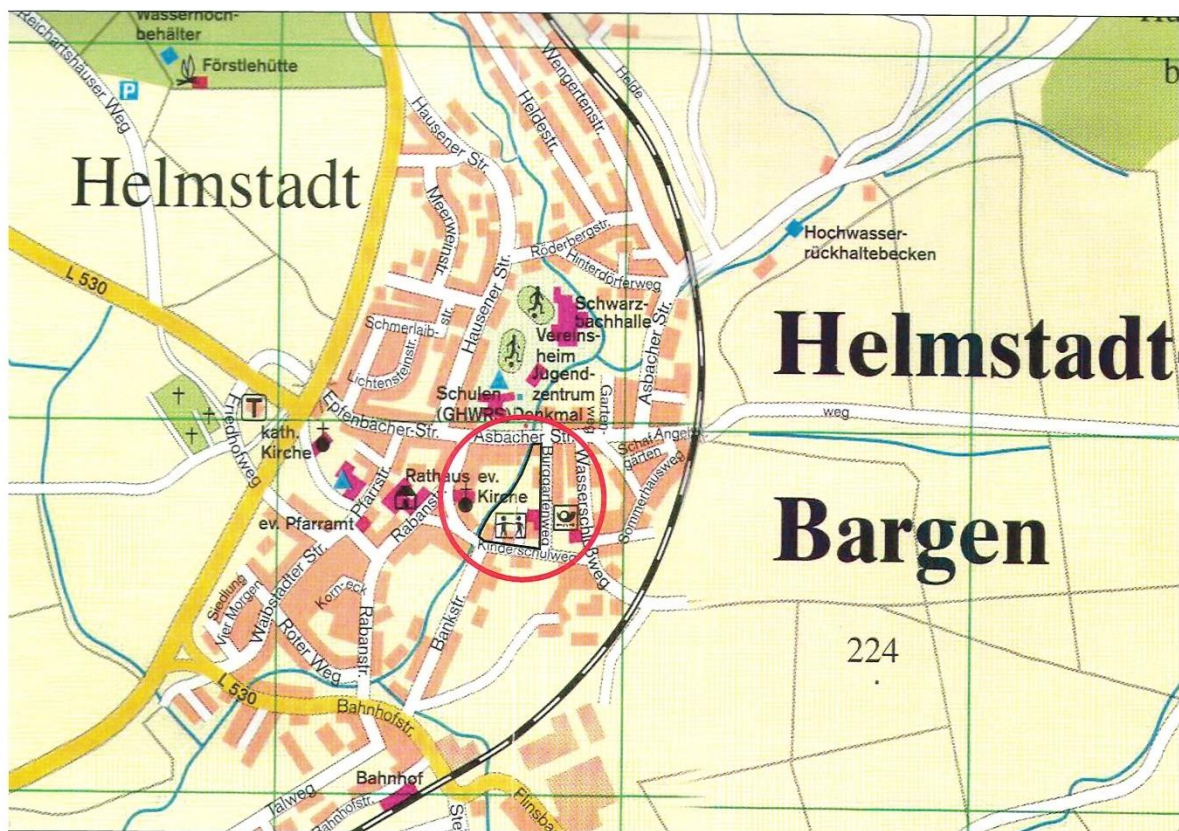
Begründung

zum Bebauungsplan „Kinderschulweg“, 2. Änderung,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Fläche des Geltungsbereiches des seit dem 20.11.2025 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ befindet sich in einer zentralen Lage von Helmstadt.

Er wird im Süden durch den „Kinderschulweg“, im Osten durch den „Burggartenweg“ sowie im Westen durch den Verlauf des „Schwarzbach“ begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die „Asbacher Straße“ an.



Auszug aus dem Ortsplan von Helmstadt mit einer Darstellung des Plangebietes

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des zwischenzeitlich gebildeten Flurstückes Nr. 8798, auf dem die Gemeinde Helmstadt-Bargen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt, eine Kindertagesstätte zu errichten.

II. Derzeit geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Kinderschulweg, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde durch den Gemeinderat am 12.09.2022 als Satzung beschlossen und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.11.2025 in Kraft getreten.

Diesem Bebauungsplan lag die Konzeption zugrunde, den am Kreuzungsbereich „Kinderschulweg“ – „Burggartenweg“ noch bestehenden Kindergarten aufzugeben und, straßenabgewandt, auf einer unmittelbar angrenzenden Fläche, diesen durch einen Neubau zu ersetzen. Die hierdurch freiwerdende Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, die sich in die hier vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

Auf die Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kinderschulweg, 1. Änderung und Erweiterung, als Anhang dieser Begründung, wird verwiesen.

III. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Planungsabsicht der Gemeinde Helmstadt-Bargen zum Neubau einer Kindertagesstätte wurde nach der eingetretenen Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kinderschulweg, 1. Änderung und Erweiterung“ in Form eines Hochbauentwurfes konkretisiert. Hierbei stellte sich heraus, dass die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 1.300 m², unter Berücksichtigung der geplanten Terrassenbereiche und der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Nebenanlagen, nicht ausreicht, das geplante Raumprogramm und die in diesem Zusammenhang gewünschten Nebenanlagen zu realisieren.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, anstelle der bisherigen maximal zulässigen Grundfläche eine Grundflächenzahl in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese entspricht einerseits den Anforderungen der Kindertagesstätte und gewährleistet andererseits, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Grundfläche und dem Maß der baulichen Nutzung in die hier geplante städtebauliche Struktur einfügt.

IV. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind die Örtlichen Bauvorschriften. Diese behalten in der Fassung vom 17.11.2025 uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“, 2. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig zulässige Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter der im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Des Weiteren kann die Feststellung getroffen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Vegetationsbestände und Flächen befinden, welche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz stehen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird somit verzichtet.

Im Hinblick auf die Wahl des Verfahrens kann des Weiteren die Feststellung getroffen werden, dass das Plangebiet sich nicht in dem Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes befindet. So bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt stellt die „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ auf dem derzeit noch zu diesem Zweck genutzten Grundstück dar.

Die nördlich sowie westlich hieran angrenzenden Flächen sind in der vorbereitenden Bauleitplanung, entsprechend dem Plankonzept der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, als geplante „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Darüber hinaus gelten gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes Teile der bestehenden Grundstücke nördlich des „Kinderschulweg“ sowie südlich der „Asbacher Straße“ als „gemischte Baufläche“.

Entsprechend der im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde abgegebene Zusage, wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des bereits gültigen Planungsrecht berichtigt.

V. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ beziehen sich ausschließlich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Inhalte der Satzung über Örtliche Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die vorgesehenen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die der Planung zugrundeliegenden Erschließungskonzeption für die Kindertagesstätte sowie auf die Inhalte der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Grünordnungskonzeption.

Die Fortschreibung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ betrifft im Einzelnen folgende Festsetzungen :

1. Änderung der maximal zulässigen Grundfläche

Für die „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte“ wird die bisher festgesetzte Grundfläche (GR max. 1.300 m²) aufgehoben. Stattdessen wird eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,50 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ein verbindlicher Inhalt des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der für die Kindertagesstätte vorgesehene Grundstücksgröße, errechnet sich hieraus eine für das Hauptgebäude baulich nutzbare Grundfläche in einer Größe von ca. 1.625 m². Damit erhöht sich der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf um ca. 325 m².

Im Hinblick auf die darüberhinausgehende zulässige Größe von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche finden die Vorgaben des Absatzes 4 des § 19 BauNVO Anwendung.

2. Erweiterung der überbaubaren Fläche

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes, der als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist, wird die durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche um ein Maß von 4,00 m in der Tiefe erweitert.

Darüber hinaus sollen die wünschenswerten Vordächer im Eingangsbereich der geplanten Kindertagesstätte bis unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche heranragen. Mit diesem Hintergrund wird auch in diesem Bereich die überbaubare Fläche geringfügig erweitert.

Die geplante Ausweitung der überbaubaren Fläche auf der Fläche für die Kindertagesstätte hat keine negativen Auswirkungen auf die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Struktur und löst keine spürbaren Auswirkungen auf andere, an die „Fläche für den Gemeinbedarf“ heranragende Grundstücke aus.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen haben keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Diese Aussage gilt sowohl für den von der Änderung nicht betroffenen Gewässerrandstreifen als auch für die Belange des Artenschutzes. Diese wurden für den nunmehr in die Änderung einbezogenen Bereich im Jahr 2021 geprüft.

Die damalige Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der unter der Ziffer 8. der Schriftlichen Festsetzungen sowie unter dem Abschnitt „B – Hinweise“ des Bebauungsplanes formulierten Vorgaben sichergestellt ist, dass durch eine Bebauung der bisher baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Die Auswirkungen der sich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (Wert von 0,5) ergebenden zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Kleinklima“ gingen in den Abwägungsprozess zur Änderung des Bebauungsplanes ein. Es ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die damit zusätzlichen Flächen für die geplante Kindertagesstätte überwiegend einen untergeordneten Charakter aufweisen werden (beispielsweise Terrassenbereiche) und das hierauf auftreffende Oberflächenwasser auf den unmittelbar angrenzenden Freiflächen zur Versickerung gebracht werden kann.

Aufgrund des gewählten Verfahrens, aber auch aufgrund der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet die Gemeinde Helmstadt-Bargen auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.06.2026 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Joachim Weschbach, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kinderschulweg, 1. Änderung und Erweiterung“

