



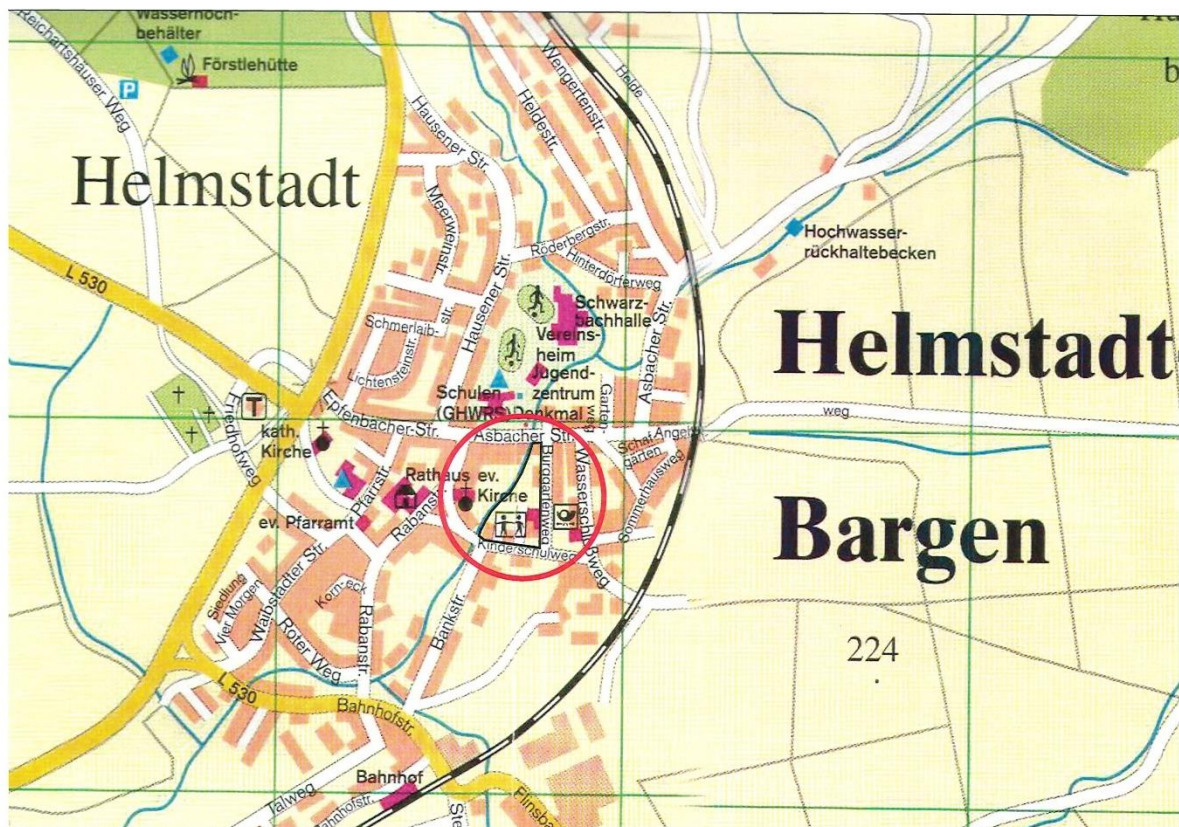
Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Kinderschulweg“, 1, Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 „Schwarzbach“ begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die „Asbacher Straße“ an.



Auszug aus dem Ortsplan von Helmstadt mit einer Darstellung des Plangebietes

II. Derzeit geltenden Planungsrecht

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat in den Jahren 2021 und 2022 für den unmittelbar an den „Schwarzbach“ angrenzenden Teilfläche den Bebauungsplan „Kinderschulweg“ aufgestellt.

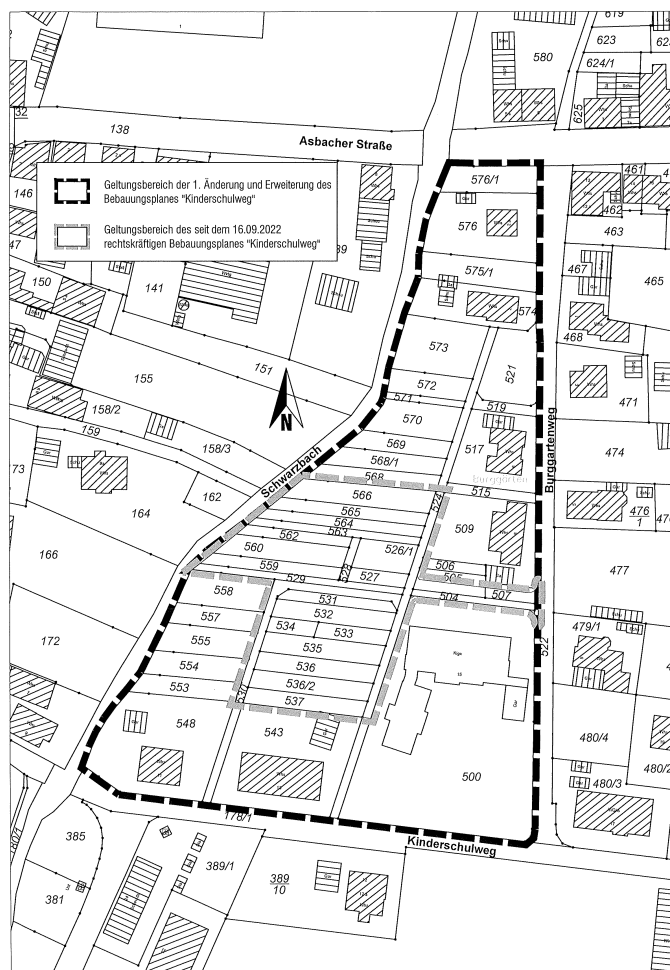
Ziel der Planung war es, hier im Sinne der „Innenentwicklung“ eine Wohnbebauung zu ermöglichen, um damit der in der Gemeinde nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen zu entsprechen.

Der Bebauungsplan „Kinderschulweg“ wurde durch den Gemeinderat am 12.09.2022 als Satzung beschlossen.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung wird nunmehr das gesamte, oben beschriebene Quartier in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Flächen des erweiterten Geltungsbereiches, für welche bereits ein verbindliches Planungsrecht besteht. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kinderschulweg 1. Änderung und Erweiterung“ treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ außer Kraft.

Die Bauflächen entlang des „Kinderschulweg“ und des „Burggartenweg“ gelten bisher als eine, im Zusammenhang bebaute Ortslage, für welche bisher die Vorgaben des § 34 BauGB Anwendung fanden.



Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ und der vorgesehenen Erweiterung

Das neue Planungsrecht ersetzt die bisher bestehenden Festsetzungen.

Nach eingetretener Rechtskraft verlieren die Ursprungsfassungen des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ sowie die mit diesem Planwerk zusammen erstellten Örtlichen Bauvorschriften ihre Gültigkeit.

III. Ziel und Zweck der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Nach der eingetretenen Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ haben vertiefende Überlegungen und Untersuchungen zu dem Ergebnis geführt, dass eine Sanierung und bauliche Erweiterung des sich bisher in der Trägerschaft der Evangelischen Kirche befindenden Kindergartens keine nachhaltige Konzeption darstellen.

Mit diesem Hintergrund wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den bestehenden Kindergarten auf einer hieran unmittelbar angrenzenden, abgewandten Fläche durch einen Neubau zu ersetzen. Der hierfür vorgesehene Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kinderschulweg“ als geplante „Wohnbaufläche“ ausgewiesen und sollte dazu beitragen, dem innerörtlichen Bedarf an Wohnbauflächen durch ein Angebot an Bauplätzen in zentraler Lage des Ortes zu entsprechen.

Die ursprüngliche Zielsetzung der Wohnraumbeschaffung durch eine innerörtliche Nachverdichtung soll nunmehr auf den freiwerdenden Flächen des derzeit noch bestehenden Kindergartens umgesetzt werden.

Das aufgrund der Entscheidung zum Neubau eines Kindergarten-Gebäudes erarbeitete städtebauliche Konzept sieht diese Errichtung nunmehr in einer straßenabgewandten Lage des Quartiers vor. Die für den Kindergarten erforderlichen Freiflächen grenzen an die Grünflächen des „Schwarzbach“ und an die hier vorhandenen, zu erhaltenden Gartenflächen an.

Das der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist die Grundlage für das zu schaffende Planungsrecht zur Errichtung eines neuen Kindergartengebäudes. Gleichzeitig ist es das erklärte Ziel der Gemeinde, die durch den Neubau freiwerdenden Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, die sich in die hier vorhandene städtebauliche Struktur einfügt. Diese soll hinsichtlich der zulässigen Bauweise und der Größe der neu gebildeten Grundstücke dem örtlichen Bedarf entsprechen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die 1. Änderung und Erweiterung 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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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 das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen stellt für den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Satzung über Örtliche Bauvorschriften ebenfalls neu auf. Die Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“, 1. Änderung und Erweiterung 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 dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m².

Die überplante Fläche ist bereits weitestgehend bebaut, bzw. versiegelt. So werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Des Weiteren kann die Feststellung getroffen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes keine einzelnen 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 die Feststellung getroffen werden, dass das Plangebiet sich nicht in dem Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes befindet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

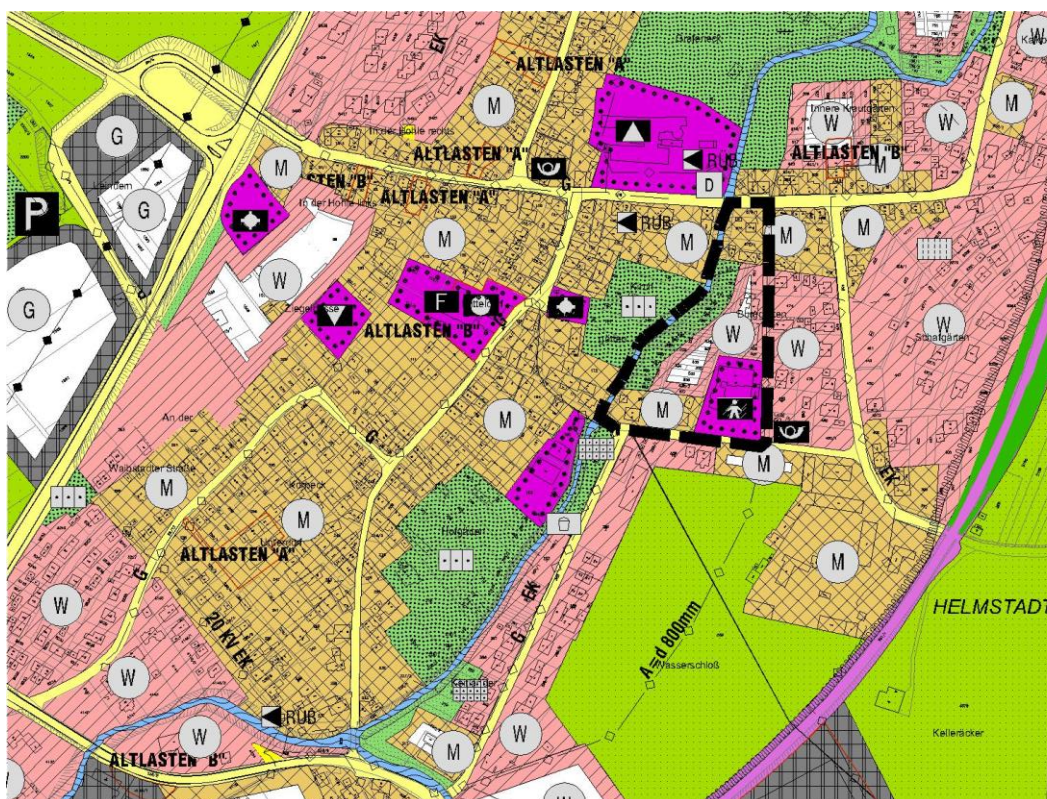
In der Raumnutzungskarte zur 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ sind die Flächen des Geltungsbereiches als bestehende bzw. in Teilen als geplante Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt stellt die „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ auf dem derzeitigen Bestandsgrundstück, Flurstück Nr. 500, dar.

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

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

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB berichtet.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

V. Städtebauliche Erläuterungen

Abweichend von den bisherigen Überlegungen, die dem Bebauungsplan „Kinderschulweg“ aus dem Jahr 2022 zugrunde lagen, soll der auf dem Grundstück Flurstück Nr. 500 bestehende Kindergarten aufgegeben werden und stattdessen auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen „Wohnbaufläche“ ein Neubau errichtet werden. Dieses ist möglich, da die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ geschaffenen Wohnbauflächen bodenordnerisch nicht gebildet und diese Flächen somit noch nicht erschlossen und bebaut wurden.

Das städtebauliche Konzept sieht im Gegenzug zum Neubau der Kindertagesstätte die Nutzung der Flächen des bisherigen Standortes zu Wohnzwecken vor. Dieser „Flächentausch“ bietet, neben städtebaulichen und funktionalen Vorzügen, dem Träger des Kindergartens mit Möglichkeit, das Vorhaben bei einer Aufrechterhaltung des Kindergartenbetriebes zu realisieren. Der Abriss des Bestandsgebäudes und die Fertigstellung der Erschließung für das neue Kindergartengebäude können nach einem Umzug in den Neubau vorgenommen werden.



Aktuelle städtebauliche Konzeption für die Verlagerung des bestehenden Kindergartens und einer hieran anschließenden Neubebauung

1. Erschließungskonzeption für die neue Kindertagesstätte

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, das zukünftige Kindergartengebäude durch einen neu zu erstellenden Wohnweg vom „Burggartenweg“ aus zu erschließen. Dieser wird darüber hinaus die Erschließungsfunktion für drei, auf dem Kindergartengrundstück geplante Gebäude übernehmen. Aufgrund des Umstandes, dass die neue Erschließungsstraße erst nach einem Abriss des Bestandsgebäudes errichtet werden kann, sollte geprüft werden, ob die Ableitung des Schmutzwassers bzw. die Wasserversorgung über das Flurstück Nr. 524 an den „Kinderschulweg“ erfolgen kann.

Die dem Kindergarten zugeordneten Parkplätze werden vom „Kinderschulweg“ an den „Burggartenweg“ verlegt.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie beispielsweise herausfahrbare Poller oder eine die Nutzung deutlich einschränkende Straßenraumgestaltung, sollen dafür Sorge tragen, dass der neue ca. 40,00 m lange Wohnweg nur für die notwendige Anlieferung von Gütern zum Kindergartengebäude, jedoch nicht für das Bringen der Kinder zum Kindergarten, genutzt wird bzw. genutzt werden kann.

Der bisherige, der Erschließung des Kindergartens dienende westlich des Flurstückes Nr. 500 verlaufende Weg bleibt als Fuß- und Radweg erhalten. Er soll der neuen Einrichtung, mit einer Ausbaubreite von 3,50 m, als zweite Notzufahrt dienen.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die bisherige Fläche des Kindergartens mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zu bebauen. Damit entstehen, bei einer Parzellierung für eine Einzelhaus-Bebauung, Grundstücke mit Größen zwischen 430 m² und 550 m². Insbesondere auf den Bauflächen, die am „Kinderschulweg“ geplant sind, ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Doppelhaus-Bebauung anzudenken.

2. Grünordnungskonzeption

Es ist der erklärte Wille des Gemeinderates, die innerörtlichen Grünflächen entlang des „Schwarzbach“ in ihrem Bestand zu erhalten. Der den „Schwarzbach“ begleitende Vegetationsbestand bleibt somit uneingeschränkt erhalten.

Der Standort der zukünftigen Kindertagesstätte wird so gewählt, dass die dazugehörigen Spiel- und Freiflächen in Richtung des Gewässers bzw. der nördlich hieran angrenzenden Gartenflächen ausgerichtet werden. Damit entsteht ein abgestufter Übergang zwischen der geplanten Bebauung, den hieran angrenzenden intensiv genutzten Spiel- und Grünflächen und den naturbelassenen Bereichen entlang des Gewässers.

3. Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich, abgesehen von einem Postverteilungszentrum, keine Betriebe, von denen Lärmimmissionen ausgehen. Dieses muss bereits heute so betrieben werden, dass, insbesondere im Nachtzeitraum, keine Konflikte mit der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung entstehen.

Vom Kindergarten selbst gehen Beeinträchtigungen aus, die als „ein Teil des täglichen Lebens“ zu bewerten sind und damit, angrenzend an ein „Allgemeines Wohngebiet“, ja sogar in einem „Reines Wohngebiet“, allgemein zulässig sind. Diese Aussage bezieht sich auch auf das hieraus resultierende zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung haben wird.

4. Sonstige innerörtlicher Nachverdichtungs-Maßnahmen

Der Gemeinderat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2024 gegen eine Bebauung der vom „Burggartenweg“ abgewandten privaten Gartenflächen ausgeschlossen. Diese Flächen sollen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum „Schwarzbach“ von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden. Sie werden somit im Bebauungsplan-Entwurf als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Abgesehen der Flächen, die sich innerhalb des Gewässerrandstreifen befinden, sollen hier alle auf einer Grünfläche mit einer Garten- und Freizeitnutzung verbundenen baulichen Anlagen zugelassen sein. Dieses sind u.a.: Garten- und Geräteschuppen bis zu einem Volumen von 20 m³, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte sowie Einfriedungen.

Die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Feldweg“ ausgewiesenen Flurstücke Nr. 519 sowie Nr. 524 (teilweise) gewährleisten nach wie vor die Erschließung dieser gärtnerisch genutzten Flächen. Eine durchgängige Wegverbindung zu dem den Kindergarten erschließenden Wohnweg ist nicht vorgesehen.

VI. Belange der Gewässeraufsicht und des Hochwasserschutzes

Die Flächen des erweiterten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ sind gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg nur von einem „extremen“ Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen.

Dieses gilt sowohl für die bebauten Grundstücke am „Kinderschulweg“ und am „Burggartenweg“ als auch für die für den Neubau des Kindergartens vorgesehene Fläche.

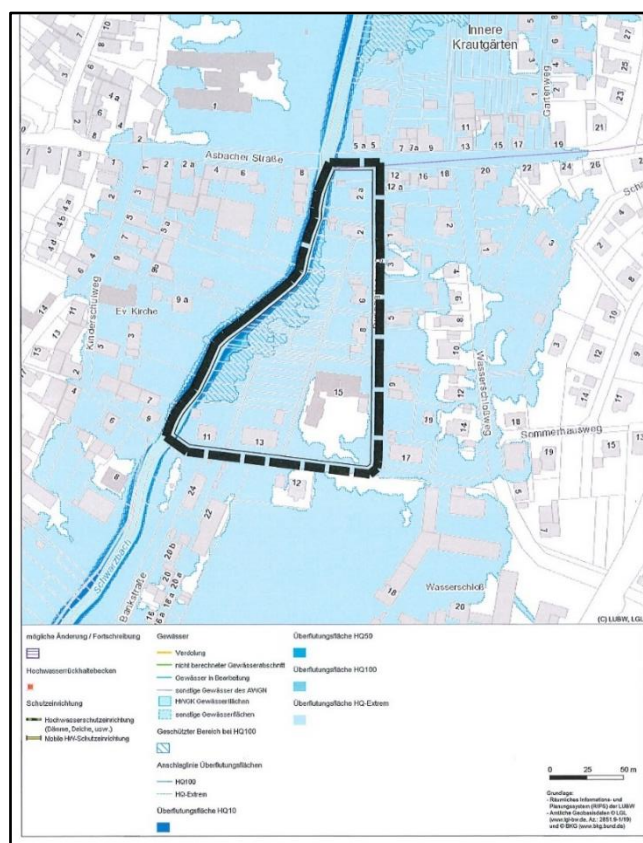


Abbildung aus der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg mit Darstellung des Geltungsbereiches

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ vertrat das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises im Jahr 2022 die Aussage, dass sich aufgrund des Neubaus des Hochwasserrückhaltebeckens „Heldenwiesen“ die Hochwassersituation im Plangebiet gegenüber dem prognostizierten Zustand voraussichtlich entschärfen wird.

Die Hochwassergefahrenkarte verdeutlicht, dass bei einem HQ_{extrem} -Ereignis das durch den geplanten Neubau des Kindergartens verlorengelassene Retentionsvolumen nicht zu einer weiteren Beeinträchtigung der am „Burggartenweg“, bzw. am „Wasserschlossweg“ gelegenen Grundstücke führen wird.

Dennoch wird eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen.

Auf die unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen diesbezüglich formulierten, weiteren Hinweise wird verwiesen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Schwarzbach an. Im Bebauungsplan gekennzeichnet und als private / öffentliche Grünfläche festgesetzt ist der 5m breite Gewässerrandstreifen. Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Schwarzbaches, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diversen Quellen. Im Wasserrandstreifen verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind.

Der Bebauungsplan formuliert mit diesem Hintergrund unter der Ziffer 7 die Festsetzung, dass auf den öffentlichen und privaten Grünflächen bauliche Anlagen und Versiegelung jeglicher Art unzulässig sind. Dieses gilt nicht für die privaten Grünflächen außerhalb des Gewässerrandstreifens auf denen, abweichend dieser Vorgabe auch bauliche Anlagen wie Garten- und Geräteschuppen bis zu einem umbauten Raum von 20 m³ je Grundstück, aber auch Zäune und Spielgeräte errichtet werden dürfen.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplante Fläche befindet sich im Naturpark Neckartal – Odenwald. Sie liegt außerhalb von festgesetzten Landschafts-, Naturschutz- und „FFH“-Gebietes.

Im Plangebiet selbst befindet sich keine, nach § 32 NNatSchG geschützte Biotopfläche.



Abbildung mit den geschützten Biotopflächen der LUBW mit Darstellung des Geltungsbereiches

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Auf die Ausarbeitung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird verzichtet.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ im Jahr 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen. Diese Untersuchung betraf nicht nur die damals überplante Fläche, sondern auch das unmittelbare Umfeld, welches nunmehr Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ ist.

Der Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.11.2021 ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Er verdeutlicht, dass aufgrund des Fledermausschutzes nicht in die Gehölzbestände des „Schwarzbach“ hineingeleuchtet werden darf.

Des Weiteren ist bei den Abbrucharbeiten des alten Kindergartens das Gebäude vor Beginn der Arbeiten durch ein Fachbüro auf ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu untersuchen.

VIII. Belange des Grundwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach“ (WSG 226.208). Es gelten daher die Regelungen dieser Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone III A.

Diese Vorgaben sind, insbesondere bei der Planung und Verlegung von Abwasserkanälen und -leitungen zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind vor der Ausführung dem Wasserrechtsamt gegenüber anzuzeigen.

Gleiches gilt bei einer möglichen Entnahme von Grundwasser, Bohrungen in den Grundwasserleiter sowie das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig.

Eine Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises ebenfalls nicht genehmigungsfähig.

IX. Ver- und Entsorgung der Flächen des Plangebietes

Die auf dem derzeitigen Gelände des Kindergartens geplante Wohnbebauung sowie die Fläche der geplanten Kindertagesstätte können an die im „Kinderschulweg“ sowie im „Burggartenweg“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Zur Ableitung des von den Dachflächen der neuen Bebauung abfließenden, unverschmutzten Oberflächenwassers in den „Schwarzbach“ wird ein neuer Regenwasserkanal verlegt.

X. Geologische Gegebenheiten

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es wird empfohlen, im Vorfeld weiterer Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

XI. Örtliche Bauvorschriften

Analog zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch der Geltungsbereich der seit dem 13.09.2022 rechtskräftigen Satzung über Örtliche Bauvorschriften erweitert. Die hierin formulierten Vorgaben zur äuße-

ren Gestaltung der Dachflächen bzw. der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die ausgesprochene „Erhöhung der Stellplatzverpflichtung“ sollen nunmehr auch für die zwischen dem „Schwarzbach“ und dem „Burggartenweg“ gelegenen Flächen und damit für das gesamte, mit dem Bebauungsplan überplante Quartier gelten.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.11.2024 / 03.03.2025 / 17.11.2025 – 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