



Begründung

zum Bebauungsplan „Über den Forstgärten“, 2. Änderung,
Stadt Neckarbischofsheim, Ortsteil Helmhof

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Über den Forstgärten“ umfasst große Teile der nördlich der L 549 gelegenen, besiedelten Flächen des Ortsteiles Helmhof.

Demgegenüber beinhaltet der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Über den Forstgärten“ lediglich die Flächen der nord-westlichen Bauzeile entlang der „Bussardstraße“, zwischen der „Kirchstraße“ und der „Spechtstraße“.

Heute ist das Plangebiet, bis auf einzelne Baulücken, erschlossen und vollständig bebaut.



II. Anlass und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Über den Forstgärten“ ist es, durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche eine bauliche Nachverdichtung in einem, in den 60-er Jahren entstandenen Baugebiet der Stadt Neckarbischofsheim zu ermöglichen.

III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Über den Forstgärten“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Neckarbischofsheim in den 60-er Jahren aufgestellt.

Der Beschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.06.1986 mit der Zielsetzung, im Plangebiet zusätzliche Bauungsmöglichkeiten zu schaffen, sowie die Planungsinhalte und Festsetzungen an die sich geänderten Anforderungen anzupassen.

Nach der Durchführung des Verfahrens wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Über den Forstgärten“ am 20.09.1988 durch den Rhein-Neckar-Kreis genehmigt.

IV. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Über den Forstgärten“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die zeichnerischen, farbig herausgearbeiteten Festsetzungen des Änderungsbereiches.

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften behalten demgegenüber uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“. Aufgrund des gewählten Verfahrens, aber auch aufgrund der Inhalte der Bebauungsplan-Änderung, wird von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen.

Die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) bleibt unverändert Bestandteil des Planungsrechtes. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes auch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes fortgeschriebenen Planungsinhalte sind zur Verdeutlichung für das Verfahren durch eine farbige Darstellung gekennzeichnet. Dieses betrifft, gemäß der nachfolgenden Erläuterung, die Ausweisung einzelner Baugrenzen.

Alle weiteren Festsetzungen, wie beispielsweise die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, sind nicht Inhalt der Bebauungsplan-Änderung. Sie behalten somit in der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die bisherige, in Abstimmung mit den Grundstücksgrenzen, in Form einer Abtreppung mit unterschiedlichen Abstandsmaßen zur „Bussardstraße“ festgesetzten Baugrenzen werden im Zuge der Bebauungsplan-Änderung erweitert.

Durch die Festsetzung eines nunmehr einzuhaltenden Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ergeben sich über den bisherigen Rechtszustand hinausgehende ergänzende überbaubare Flächen.

Darüber hinaus wurde die bisher geltende Unterbrechung des ausgewiesenen Baufensters zwischen den Flurstücken Nr. 10148 und Nr. 13531 aufgehoben. Durch diese Änderung der Baugrenzen wird ein weiteres Potential für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen.

Mit der Zielsetzung, den Gebietscharakter hinsichtlich der Siedlungsdichte nicht grundlegend zu verändern, werden die rechtskräftig ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen beibehalten.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Über den Forstgärten“ beinhaltet die Flächen eines seit Jahrzehnten rechtskräftig ausgewiesenen „Allgemeines Wohngebiet“. Es ist in vollem Umfang erschlossen und weitestgehend bebaut.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen, bei gleichzeitiger Beibehaltung der Grund- und Geschossflächenzahlen, ändert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht. Damit hat die Planänderung **keinerlei Auswirkungen auf die zu betrachtenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes.**

Auf die Erstellung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird, auch mit Verweis auf die Vorgaben des § 13 BauGB, verzichtet.

VII. Erschließungsbeitrag

Die Tekturpunkte der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Über den Forstgärten“ lösen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Änderungsbereich vorhandenen Grundstücke **keinen weiteren Erschließungsbeitrag** nach den Vorgaben des § 127 ff. BauGB aus.

VIII. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Über den Forstgärten“ der Stadt Neckarbischofsheim weist eine Gesamtgröße von 9,709 ha auf.

Die in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 3.825 m².

Aufgestellt : Sinsheim, den 30.06.2020 – 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

Tanja Grether, Bürgermeisterin

Architekt