

# **Marktgemeinde Helmstadt**

## **Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“**

### **Begründung der Aufhebung**

#### **VORENTWURF**

**Bearbeitung:**

WEGNER  
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

E-Mail [info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)

[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl. Ing (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

Aufgestellt: 07.07.2021  
geändert

## 1. Anlass und Ziel der Aufhebung

Der Bebauungsplan „Am Steinernen Weg“ ist seit dem 11.09.1996 in Kraft. Er setzt auf einer Fläche von ca. 4,83 ha am nördlichen Ortsrand Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitgelände“ sowie Flächen für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen, Tennisplätze mit Vereinsheim, Kindergarten, Mehrzweckhalle) fest. Im westlichen Teil des Bebauungsplans ist ein Waldparkplatz als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese bisher geplanten Nutzungen wurden bis heute noch nicht umgesetzt.

Anlass der Aufhebung ist die Absicht der Marktgemeinde, auf der südlichen Teilfläche des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“ Baurecht für ein Wohngebiet zu schaffen und einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Messingheinfeld“ soll der Marktgemeinde ermöglichen, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Baurecht für eine Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand schaffen und so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Helmstadt zu befriedigen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Messingheinfeld“ erfolgt parallel zu diesem Aufhebungsverfahren.

Die Ausweisung der großflächigen Sport- und Spielanlagen mit Tennisanlage folgte dem zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes herrschenden Boom des Tennissports seit den späten 1980er Jahren. Eine konkrete Umsetzung wurde jedoch nie betrieben. Parallel dazu hat der TV Helmstadt als örtlicher Fußballverein seinen in nordwestlicher Richtung in der Nähe liegenden Waldsportplatz ausgebaut, so dass der Bedarf an Sportanlagen für Helmstadt gedeckt war.

Der geplante Waldparkplatz sollte dem Parkbedarf des nordöstlich gelegenen TV – Waldsportplatzes sowie der geplanten Tennisanlage dienen. Da der Stellplatzbedarf des Waldsportgeländes in unmittelbarer Nähe des Geländes abgedeckt wird und die Tennisanlage nicht realisiert wurde, ist eine Ausweisung dieses Parkplatzes nicht mehr notwendig.

Ein Bau einer Mehrzweckhalle in Helmstadt ist nicht länger geplant, da die Welzbachhalle (Mehrzweckhalle) in Holzkirchhausen für Versammlungen und Veranstaltungen im Gemeindegebiet zur Verfügung steht. Auch die im Jahr 2020 gebaute Schulturnhalle in Helmstadt kann den Bedarf an Innensportflächen abdecken, sie wird auch für öffentliche Zwecke genutzt.

Ein Kindergarten ist auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig und wäre somit auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Steinerner Weg“ und der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich möglich.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Der geltende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Helmstadt stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Die Planungsabsicht eines Wohngebietes wird also bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“ und der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird also der Widerspruch zwischen vorbereitender Bauleitplanung (FNP) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) beseitigt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Helmstadt (Quelle: Marktgemeinde Helmstadt) mit Geltungsbereich des Bauungsplanes „Am Steinernen Weg“

### 3. „Umweltbericht“, ggf. Ausgleichsflächen, Auswirkung der Aufhebung auf Schutzgüter

Mit der Aufhebung des Bauungsplans „Am Steinernen Weg“ entfallen die Festsetzungen des Bauungsplans mit

- Sondergebiet Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitgelände sowie Flächen für Gemeinbedarf auf insgesamt 30.540 m<sup>2</sup>
- Waldparkplatz als Straßenverkehrsfläche mit 4.520 m<sup>2</sup>
- weiteren Straßenflächen mit 1.780 m<sup>2</sup>
- Flächen für die Landschaftspflege zum Erhalt von Obstwiesen und Hecken auf 5.430 m<sup>2</sup> sowie
- Flächen für die Forstwirtschaft (vorhandener Wald) auf 5.945 m<sup>2</sup>

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nachfolgend isoliert nur für diese Aufhebung betrachtet, auch wenn die Marktgemeinde Helmstadt zeitgleich eine Überplanung von Teilflächen des Bauungsplans „Am Steinernen Weg“ vornimmt.

#### 3.1 Abiotische Schutzgüter

Mit der Aufhebung des Bauungsplans entfällt die mit den Festsetzungen für die Sondergebiete, die Flächen für den Gemeinbedarf und die Verkehrsflächen mögliche Versiegelung von Flächen, so dass sich die Aufhebung positiv auf die Schutzgüter Boden und Fläche auswirkt.

Die wegfallende Versiegelung stellt auch weiterhin die Grundwasserneubildung in vollem Umfang sicher, Auswirkungen durch Abflussverschärfungen auf nachfolgende Oberflächengewässer fallen dagegen weg.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Geländeänderungen durch Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht erforderlich, Topografie und Relief bleiben unverändert.

Die vorhandenen Hecken, Obstwiesen und Waldflächen, die zum Erhalt vorgesehen waren, bleiben durch die Aufhebung des Bebauungsplans unverändert und schützen weiterhin den vorhandenen Boden gegenüber Abtrag. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich kann fortgesetzt werden.

Die lokale kleinklimatische Situation bleibt unverändert, Kaltluftabflussbahnen werden nicht durch Gebäude verändert.

### **3.2 Biotische Schutzgüter und Landschaftsbild**

Die Festsetzungen zum Erhalt von Waldflächen, Obstwiesen sowie vorhandener Hecken innerhalb des Geltungsbereichs fallen weg. Dadurch werden diese Lebensräume nicht mehr zwischen den geplanten Sondergebieten, Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen isoliert, sondern bleiben im derzeitigen Biotopverbund.

Das geplante Rahmengrün mit Maßnahmen zur intensiven Ein- und Durchgrünung des Gebietes und zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt entfällt, ebenso wie die zu pflanzenden Laub- und Obstbäume vor allem entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Eingrünung der geplanten Stellplätze. Auch die geplanten Maßnahmen zur Gliederung des „Steinernen Weges“ mit einer Baumreihe werden nicht umgesetzt.

Die unterschiedliche kleinparzellierte Nutzung mit Ackerflächen, Streuobstwiesen in unterschiedlichem Pflegezustand, Flächen mit bereits fortgeschrittener Sukzession, Hecken sowie der Schwarzkiefernbestand mit vorgelagerten Saumbereichen bleiben erhalten. Somit werden auch die kartierten Biotope auf den Fl.Nr. 3906, 3907, 3908 und 3902 erhalten – dabei ist festzuhalten, dass im Zuge der Biotopkartierung im Jahr 1997 weitere Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs als Biotope erfasst wurden, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beeinträchtigt worden wären.

Der im aufzuhebenden Bebauungsplan dargestellte Eingriff in ein Gebiet mit vielfältigen Grünstrukturen, kleinparzellierten Nutzflächen und intakter Ortsrandstrukturen mit erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild wird zurückgenommen, die Strukturvielfalt bleibt in vollem Umfang erhalten. Dies ist für die biotischen Schutzgüter und den Biotopverbund sehr viel positiver einzustufen als der mit dem Bebauungsplan verbundene Verlust bzw. die Isolierung von Biotopflächen und Pflanzung von neuen, jungen Gehölzelementen

### **3.3 Schutzgut Mensch**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfallen auch die möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm und Störungen, die von dem Betrieb der Tennisplätze und der Sportanlagen sowie einer Mehrzweckhalle ausgehen würden.

### **3.4 Fazit**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“ des Marktes Helmstadt finden die durch die Festsetzungen möglichen Eingriffe im Sinne des § 14 ff BNatSchG mit der Ver-

änderung der Art oder Nutzung von Grundflächen nicht statt. Damit entfallen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der übrigen Schutzgüter.

#### **4. Hinweise zum Verfahren**

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Helmstadt hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung des Bauungsplans beschlossen.

Am Aufhebungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Würzburg, Zeppelinstr. 15, 97074 Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Peterplatz 9, 97070 Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem ..... und dem ..... durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem ..... und dem ..... durchgeführt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... Sowie im Zeitraum der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... Im Internet veröffentlicht.

Der Marktgemeinderat hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan als Satzung aufzuheben.