



# Gemeinde Biblis

Bebauungsplan Nr. 45

## „Helfrichsgürtel III“ - 1. Änderung

---

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.11.2019**

### **Planverfasser:**

Dr. Rolf Schepp  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner BDLA/AKH  
Alte Bergstraße 79, 64665 Alsbach  
Tel.: 06257/2742 Fax : 06257/7752  
Mail: [info@gartenplanung-schepp.de](mailto:info@gartenplanung-schepp.de)

Mitarbeit:  
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Stadtplaner AKH)

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	2
2.	Ziele und Zweck der Planung.....	2
3.	Geltungsbereich der Änderung .....	2
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
5.	Begründung der Planfestsetzungen .....	4
6.	Auswirkungen der Planung .....	6
7.	Verfahrensübersicht.....	6

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Mit dem Bebauungsplan „Helfrichsgärtel III“ (rechtskräftig seit 15.09.2017) hat die Gemeinde Biblis dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen.

Inzwischen ist die Umlegung abgeschlossen und es wurden insgesamt 66 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Vermarktung ist derzeit in vollem Gange. Dabei hat sich eine Nachfrage an Wohngebäuden mit 3 Wohneinheiten ergeben. Bislang sind im Plangebiet lediglich 1-2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Daher soll im Gebiet WA 4.1 die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern (Wohnungen) ermöglicht werden. Zudem ist im Gebiet WA 3 eine Korrektur hinsichtlich der Bauweise und des Baufensters erforderlich, um die dort geplante Doppel-/Einzelhausbebauung umsetzen zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat daher in ihrer Sitzung am 07.03.2018 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Helfrichsgärtel III“ gefasst.

## **2. Ziele und Zweck der Planung**

Mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden mit max. 3 Wohneinheiten geschaffen. Die Anzahl der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird daher für insgesamt fünf Baugrundstücke im Zentrum des Baugebietes entsprechend erhöht (bisher 2 Wohneinheiten zulässig) sowie die Traufwandhöhe angepasst.

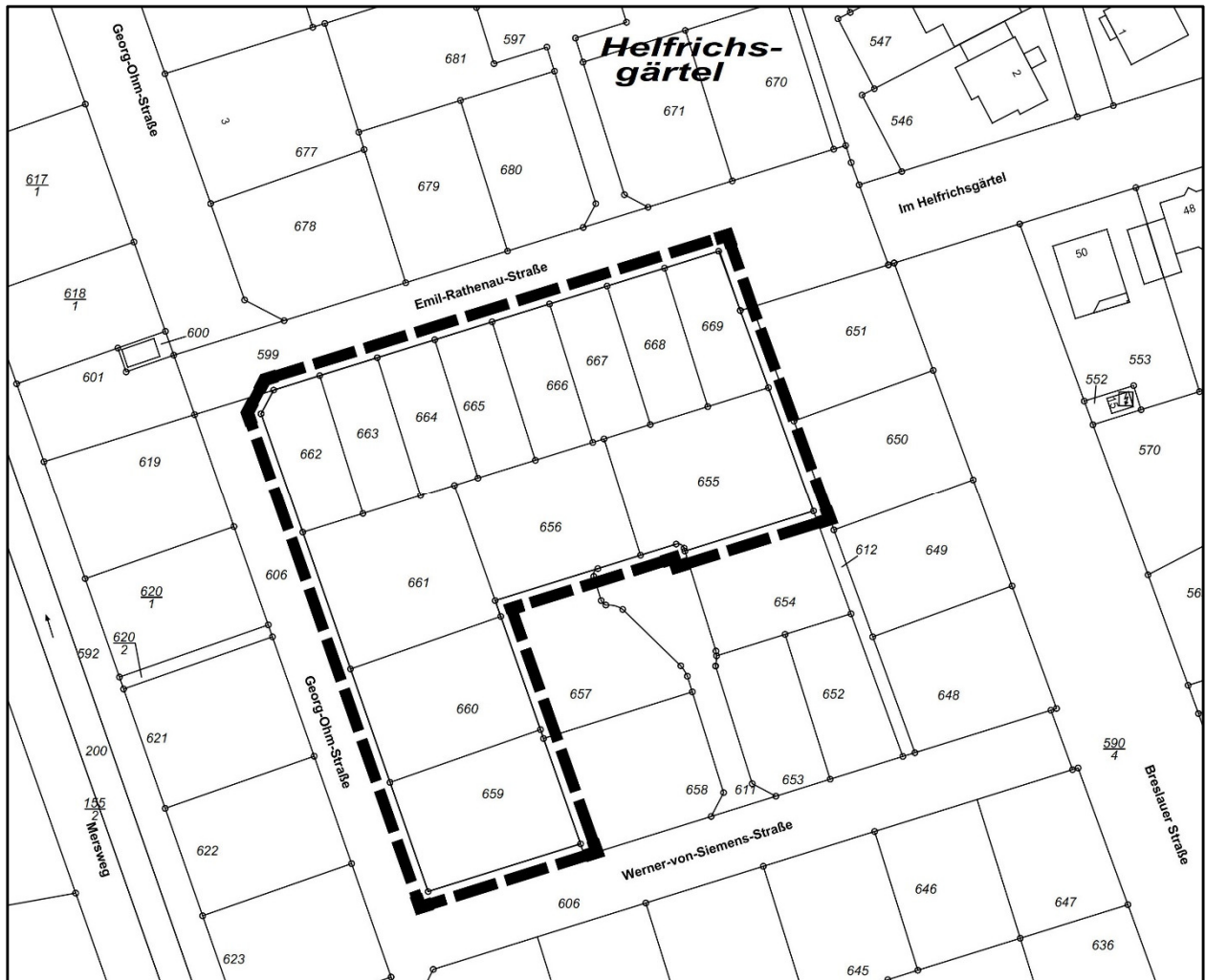
Die im Gebiet WA 3 (Emil-Rathenau-Straße, Flurstücke 662 bis 669) geplanten zusammenhängenden Gebäude sind planungsrechtlich gesehen keine Hausgruppe. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich als Haustypen nur Doppelhäuser und Hausgruppen (DH) zugelassen sind, wird dies dem Baukonzept entsprechend in Einzel- und Doppelhäuser (ED) geändert. Dabei wird im Gebiet WA 3.2 die offene Bauweise festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird das Baufenster marginal geändert, da es keinen exakten rechten Winkel ausbildet. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden entsprechend angepasst.

Auf den beiden Randgrundstücken (Nr. 662 und 669, WA 3.1) werden die seitlichen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt und eine einseitige Grenzbebauung zugelassen. Hier sind die Abstandsflächen durch entsprechende Baulasten zu sichern.

## **3. Geltungsbereich der Änderung**

Die 1. Änderung des Geltungsbereichs umfasst die neu geschaffenen Flurstücke 655, 656 sowie 659 bis 669 in der Flur 4, Gemarkung Biblis mit einer Gesamtgröße von 4.335 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 1:** Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Helfrichsgärtel III“

#### 4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

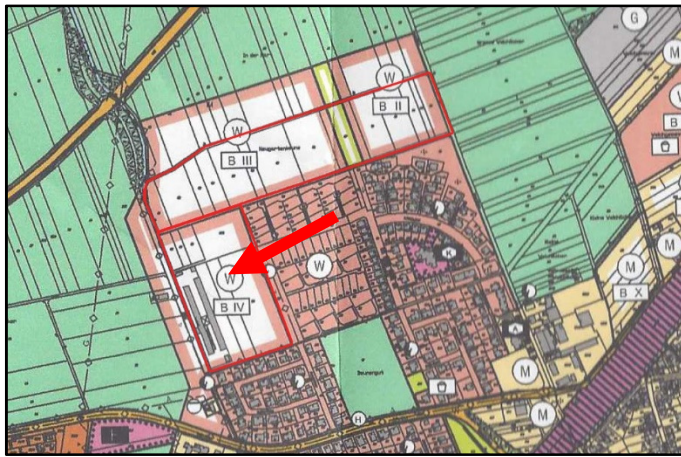
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Helfrichsgärtel III“ war an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Dies gilt auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der einzuhaltenden Dichtewerte (25 bis 40 Wohneinheiten je ha) ergeben sich nur marginale Änderungen. Für das Baugebiet „Helfrichsgärtel III“ sowie dessen angrenzende Baugebiete wurde ein Dichtewert (bei 372 WE im Bezugsraum mit 14 ha) von 26,6 WE/ha. Durch die im Zuge der vorliegenden 1. Änderung zusätzlichen max. 5 Wohneinheiten verändert sich der Dichtewert nur marginal auf 26,9 WE/ha.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „Helfrichsgärtel III“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis von 2006 entwickelt (geplante Wohnbaufläche). Da die vorliegende Änderung lediglich die Zahl der Wohnungen betrifft, gilt dies auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Naturschutz-, Landschaftschutz- und Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) befindet sich nördlich des Plangebiets (VSG 6216-450 „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohheim“) in mindestens 820 m Entfernung.

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht bekannt.

## 5. Begründung der Planfestsetzungen

Ziel der Planung „Im Helfrichsgärtel“ war die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Zur Sicherung dieses Ziels wurde die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den einzelnen WA-Gebieten auf max. 1 bzw. 2 begrenzt. Hierdurch sollte gewährleistet werden, dass der gewünschte Charakter des Baugebietes nicht durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt wird.

Im Zuge der Umsetzung und Vermarktung des Baugebietes hat sich inzwischen jedoch eine Nachfrage an Wohngebäuden mit drei Wohneinheiten ergeben. Für einen kleinen Teil des Baugebietes (5 Baugrundstücke im Zentrum) soll daher die Voraussetzung für die Errichtung von 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Das städtebauliche Ziel wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da weiterhin größere Mehrfamilienhäuser (mit 6 oder mehr Wohneinheiten) ausgeschlossen sind und die Änderung nur einen sehr kleinen Teil des gesamten Baugebietes betrifft.



Zudem ist die moderate Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet im Hinblick auf die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben positiv zu beurteilen (der Dichtewert im Plangebiet und dessen Umgebung liegt am unteren Wert der Zielvorgabe).

Erforderlich ist auch eine Erhöhung der Traufhöhe von ursprünglich 8 Meter auf 9 Meter, um im oberen Geschoss eine ausreichende Innenraumhöhe zu gewährleisten und das gesamte Obergeschoss als Wohnung nutzen zu können (bei den barrierefreien Wohnungen wird die Technik in den Keller verbaut). Die festgesetzte max. Oberkante der Gebäude (11,5 m) bleibt dabei unverändert.

Für die im Bereich WA 3.1 / 3.2 vorgesehene Bebauung ist eine Anpassung der Bauweise erforderlich. Dort ist gemäß der vorgenommenen Grundstücksteilung eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, welche durch Garagen und Gestaltungselemente miteinander verbunden sind. Auch wenn diese Art der Bebauung optisch wie eine geschlossene Bebauung aussieht, handelt es sich um eine offene Bauweise, da die Hauptgebäude einen Grenzabstand einhalten und nur die Garagen im Bauwisch stehen.



**Abbildung 4:** Bebauungskonzept (WA 3.1 und 3.2)

Für die beiden Endhäuser (Flurstücke 662 und 669, WA 3.1) wird eine einseitige Grenzbebauung zugelassen, da die Gebäude auf Grund der geringen Grundstücksbreite an den jeweiligen Außenseiten auf der Grundstücksgrenze errichtet werden müssen (Festsetzung als abweichende Bauweise). Zudem werden die ursprünglich festgesetzten seitlichen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, so dass hier die erforderlichen Abstandsflächen durch Baulasten zu sichern sind.

Das Baufenster wird insgesamt geringfügig angepasst, da es keinen exakten rechten Winkel bildete. Die hierdurch entstehenden schmalen Grundstücksteilflächen werden den angrenzenden Verkehrsflächen (öffentliche Straßenverkehrsfläche, ca. 5 m<sup>2</sup> / Rad- und Fußweg, ca. 3 m<sup>2</sup>) zugeschlagen.

Sämtliche übrigen textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Helfrichsgärtel III“ gelten auch weiterhin für den Bereich der 1. Änderung.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die soziale und technische Infrastruktur oder den Verkehr zu erwarten.

Die genannten Belange werden durch die mögliche Errichtung von max. 5 zusätzliche Wohnungen bzw. der Änderung der Bauweise und der Traufwandhöhe in einem kleinen Teilgebiet nicht wesentlich berührt oder beeinträchtigt.

## **7. Verfahrensübersicht**

Da durch die 1. Änderung lediglich für fünf Baugrundstücke die zulässige Zahl der Wohnungen sowie die max. Traufwandhöhe (bei gleichbleibender Höhe für die Oberkante der Gebäude) sowie in einem kleinen Teilgebiet eine Klarstellung hinsichtlich der - schon bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans beabsichtigten - Bebauung erfolgt und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen unverändert bleiben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13 Abs.1 BauGB:

- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes).

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor (siehe Kapitel 4.3). Da lediglich Wohngebäude zulässig sind, können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.03.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	25.01.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.02.2019 bis 06.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	29.01.2019
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB	29.06.2019
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.07.2019 bis 09.08.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, Anschreiben vom	04.07.2019
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB	18.09.2019
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.09.-16.10.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, Anschreiben vom	30.09.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	06.11.2019

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Stellungnahmen	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	2	2	Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten), Einstellung in das Internet
Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:			
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	2	2	Bauweise, Einstellung in das Internet
Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:			
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	1	-	-