

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 06.02.2024

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 16/2024	Herr Tisch; Herr Konrad	022.30; 621.41; 621.41:9000	GR 10.05.2021 TUPV 21.03.2023 TUPV 12.12.2023 TUPV 23.01.2024

TOP-Nr.: 6

BETREFF

Bebauungsplan "An der Evangelischen Kirche"

- Billigung des Planentwurfes
- Offenlagebeschluss

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel zur Erstellung des Bebauungsplanes sind im Haushalt vorhanden.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat billigt, wie vom Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr empfohlen, den Entwurf zum Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“, Planstand 09.02.2024, und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine parallele Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.



SACHVERHALT

Mit dem Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“ soll die bauliche Entwicklung, an der für das städtische Gefüge wichtigen städtebaulichen Situation an der Evangelischen Kirche, im Übergangsbereich und Zentrum Walldorfs zwischen Hauptstraße - Drehscheibe - Lindenplatz entsprechend eines kompakten zentralen Versorgungsbereichs gesteuert und gesichert werden.

Der Bereich an der Evangelischen Kirche gilt als wesentlicher Verbindungsbereich der Einzelhandelsschwerpunkte an der Hauptstraße und der Johann-Jakob-Astor-Straße/ Nußlocher Straße und wurde im Einzelhandelsgutachten der Stadt Walldorf als Handlungsschwerpunkt identifiziert: Ziel der städtebaulichen Entwicklung müsse es in diesem Bereich sein, die funktionale und bauliche Trennwirkung aufzuheben, um an der Einkaufsachse Hauptstraße-Drehscheibe-Lindenplatz einen möglichst kompakten und dichten Zusammenhang an Versorgungsangeboten und der städtebaulichen Qualitäten erkennbar herzustellen.

Dabei kommt neben der zentralörtlichen Bedeutung der Bebauung an der Johann-Jakob-Astor-Straße innerhalb des Geltungsbereiches auch den Freiflächen um die Ev. Kirche, der Grünverbindung ins angrenzende Quartier und der städtebaulichen Steuerung des nördlich anschließenden gewachsenen Quartiers in dieser zentralen Lage eine weitere hohe Bedeutung zu. Mit dem Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“ soll daher die bauliche Entwicklung an der für das städtische Gefüge wichtigen städtebaulichen Situation an der Evangelischen Kirche bzw. im Übergangsbereich zwischen Hauptstraße - Drehscheibe - Lindenplatz entsprechend eines kompakten zentralen Versorgungsbereichs, wie auch die Qualitäten des angrenzenden Quartiers gesteuert und gesichert werden.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf in seiner öffentlichen Sitzung am 18.05.2021 beschlossen, für den Bereich "An der Evangelischen Kirche" einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre beschlossen, welche bereits um ein weiteres Jahr verlängert wurde. Weiter wurde für den Bereich der Johann-Jakob-Astor-Straße 3 und 5 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht durch den Gemeinderat am 30.01.2024 angesichts der sehr konkret entwickelten Planungsvorstellungen der Stadt für den Bereich zwischen der Scheune Hillesheim und der Volksbank zur Sicherung und vereinfachten Umsetzung der Planung beschlossen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung der Anlage 1 zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.100 m² und umfasst dabei die Flurstücke 396, 370, 371, 372, 373, 374, 374/1, 375, 376/1, 376/2, 376/3 und 564/1 jeweils ganz sowie das Flurstück 393/1 teilweise. Die Flurstücke der Heidelberger Straße 4 - 14 werden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden, um deren Entwicklung im hinteren Bereich in Abgrenzung zum grünen Binnenbereich des Quartiers zu

regeln. Zentraler Bestandteil des Bebauungsplans soll auch die Ausbildung und Gestaltung des Platzbereiches an der Evangelischen Kirche und eine räumliche Grünverbindung hinter der Kirche in den Grünbereich des Blockinneren des angrenzenden Quartiers sein.

Der Geltungsbereich wird somit umgrenzt von der Heidelberger Straße und Schwetzingen Straße im Westen, Bahnhofstraße/Johann-Jakob-Astor-Straße im Süden, der öffentlichen Tiefgarage an der Volksbank im Nordosten sowie dem Grundstück der Volksbank im Osten.

Städtebauliche Konzeption

Im als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzept wurden die Engstelle für Fußgänger vor dem Gebäude Johann-Jakob-Astor-Straße Nr. 5 und die funktionale und bauliche Trennwirkung im Planbereich an der Einkaufsachse Hauptstraße–Drehscheibe–Lindenplatz als Schwächen aufgezeigt: Für die Erlebbarkeit der Innenstadt sei die bessere Vernetzung der westlichen und östlichen Innenstadt (Hauptstraße/Nußlocher Straße) unabdingbar. Hier gälte es, den Bereich zwischen Drehscheibe und Lindenplatz baulich und gestalterisch aufzuwerten, unter anderem durch Verbreiterung der Gehwege.

Entsprechend der Planungskonzeption eines Bebauungsplanentwurfes von 1999 soll nun ein quer zur Scheune Hillesheim gestellter ergänzender Baukörper ermöglicht werden. Abweichend von der bisherigen Planung soll dieser jedoch auf die Flucht des Gebäudes der Volksbank im Straßenraum zurücktreten, um entsprechenden Raum für eine adäquate Gehwegeverbindung mit Straßenbegrünung zu ermöglichen. Mit einem Heranführen des Baukörpers auf die Fassadenebene des Volksbank-Gebäudes soll der Zugangsbereich der Nußlocher Straße stärker an den Bereich der Drehscheibe und der Hauptstraße durch eine Verbreiterung der Gehwege sowohl gestalterisch, als auch funktional angebunden und angepasst werden. Mit der Aufweitung des Straßenraums an der Johann-Jakob-Astor-Straße zugunsten der Fußwegeverbindung Hauptstraße–Lindenplatz wird auch die denkmalgeschützte Evangelische Kirche als städtebauliche Dominante stärker im Stadtraum von Osten kommend herausgestellt.

Dabei liegt es im städtischen Interesse, im Anschluss an die Drehscheibe und im Übergangsbereich zur Nußlocher Straße zwingend eine öffentlichkeitswirksame Nutzung anzusiedeln. Wünschenswert wäre aus dieser Sicht insbesondere eine Einzelhandelsnutzung, um die bestehende Einzelhandels- bzw. Schaufensterlücke von ca. 100 m schließen bzw. verkürzen zu können und zwischen der Nußlocher Straße und Hauptstraße eine bessere funktionale Vernetzung herzustellen. Das Bereitstellen eines Ladenlokals könnte das im Einzelhandelskonzept geforderte Verkaufsflächenpotenzial für ergänzenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich darstellen. Zusätzlich kommt einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Erdgeschoss auch für den angrenzenden Platz- und Straßenraum Bedeutung zu.

Wesentliches weiteres Ziel der Planung ist es, eine funktionale Grünvernetzung in den begrünten Innenbereich des großen Quartiersblocks zu erhalten und stärken. Daher soll durch den Bebauungsplan im Bereich der sehr tiefen und schmalen Grundstücke an der Heidelberger Straße durch eine Festlegung einer hinteren Baugrenze die rückwärtige Bebaubarkeit geregelt werden.

Gleichzeitig ist es Ziel, eine erlebbare Grünverbindung vom Platzraum an der Evangelischen Kirche ins Blockinnere zu schaffen bzw. zu erhalten.

Einzelheiten sind der Begründung und Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan in der Anlage zu entnehmen. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat am 23.01.2024 über den Planentwurf beraten und empfiehlt dem Gemeinderat die Billigung des Planentwurfes zum Bebauungsplans „An der evangelischen Kirche“.

Planungserfordernis

Gem. §§ 1 Abs. 1 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu regeln. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei ist es zentrale Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu leiten und vorzubereiten. Die derzeitige Situation des baurechtlich Möglichen stimmt nicht mit dem dargestellten Entwicklungsbedürfnis überein, sodass das Erfordernis zur Regelung der baulichen Entwicklung durch geeignete Planwerke für den genannten Bereich gegeben ist. Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt können in diesem zentralen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs nur im Zuge der Bauleitplanung nachhaltig gesichert und geregelt werden.

Bestandsschutz

Der Bebauungsplan ermöglicht als Angebotsplanung sowohl eine Nachverdichtung als auch eine Neubebauung und Neuordnung von Grundstücken. Bestehende Baugenehmigungen behalten ihre Gültigkeit und rechtmäßig errichtete vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Der verbindliche Charakter der Festsetzungen kommt erst zum Tragen, wenn eine Änderung der Bestandsbebauung beabsichtigt wird. Bei Baumaßnahmen, die über eine reine Instandhaltung des Gebäudebestands hinausgehen, gelten dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Planungsverfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist grundsätzlich möglich, da die im Bebauungsplan nach § 19 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, nämlich etwa 2.400 m² zzgl. einer 50-prozentigen Überschreitung für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Im beschleunigten Verfahren kann insbesondere auf die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichts nach § 2 a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Weiter kann im beschleunigten Verfahren gem. 13a Bas. 2 BauGB i.V.m. 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat am 23.01.2024 in nichtöffentlicher Sitzung über den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat die Durchführung einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine parallele Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „An der evangelischen Kirche“. Die in der Sitzung genannte notwendige Anpassung in der textlichen Festsetzung wurde entsprechend vorgenommen.

Weiteres Vorgehen

Nach der Billigung des Planentwurfes sowie dem Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat wird gem. §3 Abs. 2 BauGB die Offenlage durchgeführt sowie eine parallele Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Ziel ist es, im Mai 2024 ein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der evangelischen Kirche“ vom Gemeinderat beschließen lassen zu können.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird es möglich, eine geordnete, an den planerischen Zielen der Stadt orientierte Entwicklung zu sichern und einen Rahmen für die künftigen baulichen Veränderungen und Entwicklungen im Gebiet zu schaffen. Dabei kann durch den Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“ neben der Regelung der städtebaulichen Entwicklung dieses spezifischen Bereiches in der Innenstadt, auch ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Ziele des 2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts in zentraler Lage im zentralen Versorgungsbereich ermöglicht werden.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen