

STADT WALLDORF

**Bebauungsplan
"An der Evangelischen Kirche"**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)

Stand: 09.02.2024

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

1. Erfordernis der Planaufstellung

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.

Mit dem Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“ soll nun die bauliche Entwicklung an der Evangelischen Kirche im Übergangsbereich zwischen Hauptstraße–Drehscheibe–Lindenplatz und im angrenzenden Quartier dementsprechend gesteuert und gesichert werden.

Planungsziel ist auch die Regelung des Platzbereiches vor der Scheune Hillesheim im Zusammenhang mit einer neuen Randbebauung und die Sicherung einer Grünverbindung vom öffentlichen Raum hinter der Evangelischen Kirche in das angrenzende gewachsene Quartier, dessen Entwicklung in dieser zentralen Lage ebenfalls eine hohe Bedeutung zukommt.

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.

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 in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre für den Planbereich beschlossen.

2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1987 stellt für den zu überplanenden Bereich gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der Planung entgegenstehen.

Der Einheitliche Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014 steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung des Geltungsbereichs. In der Raumnutzungskarte des ERP ist die Walldorfer Innenstadt und somit auch der Planbereich als „Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)“ festgelegt.

Zusammen mit Wiesloch als Doppelzentrum übernimmt Walldorf mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

3. Planverfahren

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) kann daher abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Verfahrensbestandteile:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht 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.

Unabhängig davon werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt im Rahmen der Begründung beschrieben (siehe Punkt 7.) und in die Abwägung eingestellt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplans eintreten können (§ 4 c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht.

3.1 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

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 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Stadt Walldorf führt parallel keine weiteren Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen durch, durch die eine kumulative Wirkung mit der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Evangelischen Kirche" erfolgen könnte.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen:

Der Bebauungsplan setzt neben einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO auch ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. UVP-pflichtige Nutzungen wie z.B. großflächige Handelsbetriebe sind hier nicht zulässig. Zudem handelt es sich hinsichtlich etwaiger UVP-pflichtiger Nutzungen lediglich um eine Angebotsplanung ohne konkrete planerische Festsetzungen, deren nähere Prüfung einem künftigen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben kann.

Im Rahmen von "Natura 2000" (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund von Störfallanlagen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Beschreibung des Planbereichs

Der ca. 6.101 m² große Geltungsbereich „An der Evangelischen Kirche“ umfasst 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.

Der Geltungsbereich umfasst somit die stadtbildprägende Evangelische Kirche, die angrenzende Scheune Hillesheim und den neu zu konzipierenden Bereich bis zur Volksbank sowie einen Teil des nördlich angrenzenden Quartiers. 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 (Grün-) Verbindung hinter der Kirche in den Grünbereich des Blockinneren des angrenzenden Quartiers sein.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt von der Heidelberger Straße und Schwetzingener 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.

4.1 Angrenzende Nutzungen

Südlich an das Plangebiet grenzt die „Drehscheibe“ an, die mit dem Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Hauptstraße/Schwetzingener Straße und Johann-Jakob-Astor-Straße den zentralen innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt der Stadt Walldorf umfasst. Unter der Platzfläche befindet sich eine Tiefgarage. Flankiert ist die Drehscheibe von einem platzprägenden Geschäfts- und Ärztehaus im Osten (III+D), dem Jugendzentrum JUMP im Süden und gemischten Nutzungen im Westen an der Bahnhofstraße.

Im Westen beginnt die verkehrsberuhigte Hauptstraße als Haupteinkaufszone Walldorfs. Die Johann-Jakob-Astor-Straße in Richtung Osten ist zunächst von einer gemischt genutzten, überwiegend kleinteiligen Bebauung mit Läden im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen geprägt. An der Gabelung mit der Nußlocher Straße befindet sich mit dem Lidl-Lebensmittelmarkt eine wichtige und gestalterisch ansprechende innerstädtische Nahversorgungseinrichtung.

Nördlich des Plangebiets grenzt eine überwiegend kleinteilige, gemischt genutzte Bebauung (I-II+Dach) an.

5. Rahmenbedingungen

Planerische Überlegungen und Vorstellungen zu einem Platzraum an der Johann-Jakob-Astor-Straße wurden bereits durch den Bebauungsplanentwurf „Evangelische Kirche“ von 1980 und im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Drehscheibe“ von 1999 formuliert, die allerdings beide von einem Rückbau der Scheune Hillesheim ausgingen und einen unterschiedlich großen Platzraum vorschlugen. Beide Planungsideen sind heute nicht mehr in dieser Form umsetzbar.

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.10.2020 das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Rahmen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept wurde die Innenstadt Walldorfs zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in einer

städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse betrachtet:

Dabei 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, u.a. durch Verbreiterung der Gehwege.

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches rund um die Evangelische Kirche ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

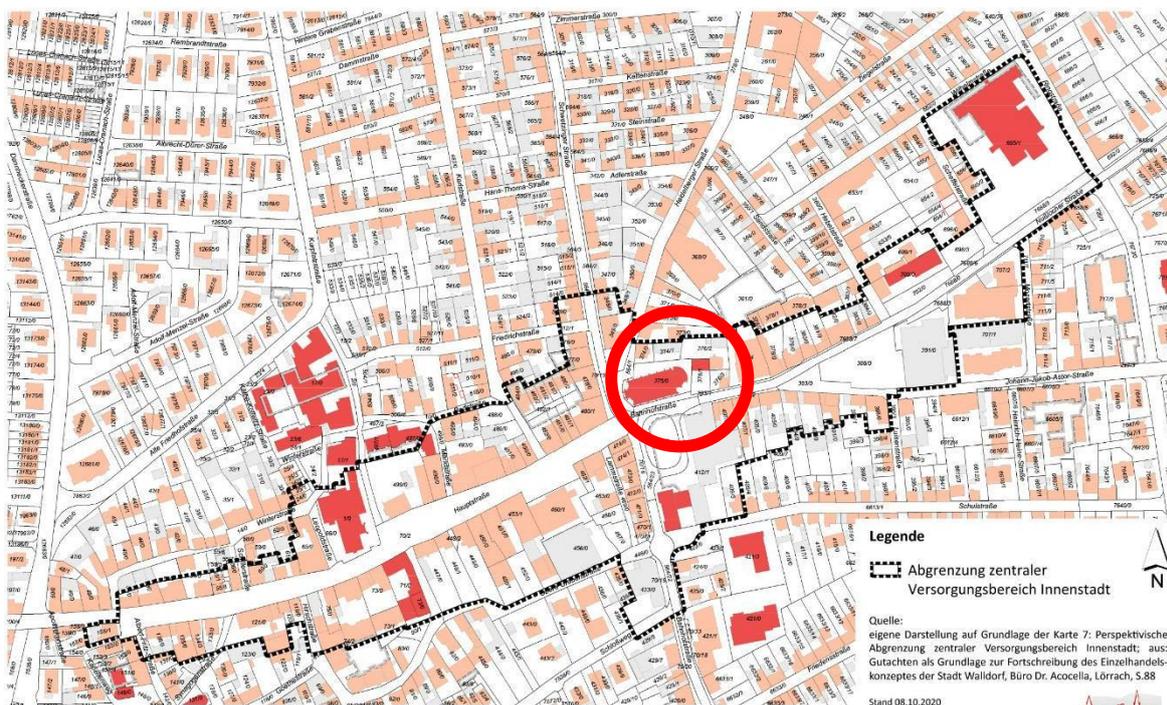


Abb.: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Walldorf (Kennzeichnung Evangelische Kirche und Platzbereich)

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der jetzigen Bebauungsplanung ist es, den letztlich realisierten kleinen Platzbereich vor der Scheune Hillesheim weiter zu stärken und eine ergänzende Bebauung an dieser zentralen Stelle des Stadtgebiets zu ermöglichen. Auch die Grünverbindung vom öffentlichen Raum hinter der Evangelischen Kirche in den Binnenbereich des angrenzenden gewachsenen Quartiers soll im Zuge der Planung gesichert werden.

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.

Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen soll zur Sicherung einer solchen

Einzelhandels-, Laden- oder einer anderen öffentlichkeitswirksamen Nutzung, wie Café-/Gastronomie-Nutzung, eine Regelung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauNVO für den Teilbereich an der Johann-Jakob-Astor-Straße als Erdgeschossnutzung innerhalb der bestehenden und intendierten Mischgebietsfestsetzung festgesetzt werden.

Dabei wurde überlegt, ob die gewünschte Vernetzung und Nutzung in diesem Bereich auch mit Erhalt des Gebäudes J.-J.-Astor-Straße 5 erreicht werden könnte, indem das Gebäude saniert wird. Das einstöckige Gebäude hat jedoch nur eine Grundfläche von 56 m², weshalb eine zukunftsfähige gewerbliche Nutzung kaum vorstellbar ist, da notwendige Neben- und Lagerflächen fehlen, wie sie beispielweise auch bei einer gastronomischen Nutzung erforderlich wären. Zudem würde die im Einzelhandelsgutachten bemängelte Engstelle für Fußgänger weiterhin bestehen bleiben.

Entsprechend der Planungskonzeption des 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 ist an dieser zentralen Stelle insbesondere die städtebaulich sinnvolle Höhenentwicklung vor dem Hintergrund der Lage zwischen den Hochpunkten der Evangelischen Kirche und des Volksbankgebäudes zu prüfen.

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 erlebbaren „Grünverbindung“ vom Platzraum an der Evangelischen Kirche ins Blockinnere zu schaffen bzw. zu erhalten.

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung hat das Stadtbauamt Walldorf verschiedene Entwicklungsvarianten für den Bereich zwischen Evangelischer Kirche und Volksbank skizziert und im TUPV vorgestellt.

5.2 Verkehr und Erschließung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ändert sich an der bestehenden Erschließungssituation des Baublocks an der Heidelberger Straße grundsätzlich nichts. Die Grundstücke werden auch im Falle einer Bebauung in 2. Reihe weiterhin von vorne über die Heidelberger Straße über das eigene Grundstück erschlossen.

Die beengte Situation für den Fußgängerverkehr im Gehwegbereich der Johann-Jakob-Astor-Straße vor dem Gebäude Nr. 5 soll durch die Bebauungsplanfestsetzungen behoben werden. Dazu sollen die Grundstücke im Bereich der beiden Gebäude Nr. 3 und 5 neu geordnet werden und die beiden Gebäude sowie der rückwärtige Schuppen zugunsten einer weiter zurückversetzten Neubebauung abgebrochen werden. Der vordere Teil des Grundstücks Flst.Nr. 376/3 könnte dann der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet und der Gehweg entsprechend verbreitert werden.

Die Erschließung und neue Zufahrt der Neubebauung würde dann am östlichen Grundstücksrand bzw. zwischen Neubebauung und Volksbank, wo auch die Zufahrt zur Tiefgarage der Volksbank liegt, erfolgen.

Es bestehen dazu bereits folgende Grunddienstbarkeiten:

- Durchfahrts- und Durchgangsrecht über die Einfahrt von Flst.Nr. 376/4 (Volksbank) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 376/2 (Johann-Jakob-Astor-Straße 3);
- Der Eigentümer von Flst.Nr. 376/4 darf den Garten von Flst.Nr. 376/4 nicht überbauen zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.Nr. 376/2.

Für das hinterliegende Flurstück 376/2 ist durch die Grunddienstbarkeit i.S.d. § 1018 ff BGB die Erschließung privatrechtlich gesichert. Somit ist auch die bauplanungsrechtliche Erschließung über die Zufahrtmöglichkeit über das Volksbankgrundstück hinreichend gesichert. Öffentlich-rechtliche Baulasten liegen jedoch nicht vor.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

6.1 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2020, der die Bereiche des Walldorfer Stadtzentrums zwischen Hauptstraße und Nußlocher Straße sowie Schwetzinger Straße/Heidelberger Straße und Bahnhofstraße umfasst. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans beziehen sich dabei nur auf die Art der baulichen Nutzung, indem für diese Bereiche ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt ist. Im Bereich B östlich der Achse Bahnhofstraße-Schwetzinger Straße, in dem der Geltungsbereich "An der Evangelischen Kirche" liegt, sind Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen ausgeschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan setzt den Ausschluss dieser Nutzungen für die festgesetzten Gebietsarten „Besonderes Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ fort

Zusätzlich wird der Geltungsbereich „An der Evangelischen Kirche“ im südlichen Gehweg- bzw. Platzbereich durch den Bebauungsplan „Östlich der Drehscheibe“ überlagert, der dort eine Verkehrsfläche festsetzt. Vor dem Hintergrund, durch den Bebauungsplan auch die öffentlichen Flächen mit einem Platzbereich an der Evangelischen Kirche zu regeln, wurde der Bereich in das Aufstellungsverfahren einbezogen.

6.2 Altstadtsatzung

Der südliche Abschnitt des Plangebiets mit Evangelischer Kirche und dem Gebäude Heidelberger Straße 4 mit rückwärtiger Scheune Kempf (Flst.Nr. 374/0 und 374/1) liegt im Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortbildes der Altstadt (Altstadtsatzung).

Bei der Erarbeitung der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes wurde grundsätzlich darauf geachtet, dass keine widersprüchlichen Festsetzungen zu den Regelungen der Altstadtsatzung vorliegen. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u.a. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachflächengestaltung und -eindeckung sowie Dachaufbauten und orientieren sich hier weitestgehend an der Altstadtsatzung.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem, in städtischem Eigentum sowie im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde.

In städtischem Eigentum sind der Platzbereich vor der Evangelischen Kirche (564/1), die Scheune Hillesheim mit Platzbereich (Flst.Nr. 376/1) und die Musikschule mit Scheune Kempf (Flst.Nr. 374/0 und 374/1). Die Evangelische Kirche (Flst.Nr. 375) befindet sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde.

6.4 Bestandsschutz

Der Bebauungsplan ermöglicht als Angebotsplanung sowohl eine Nachverdichtung als auch eine Neubebauung und Neuordnung von Grundstücken. Die Umsetzung ist für die Grundstückseigentümer jedoch nicht zwingend. 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 hinaus gehen, gelten dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten "Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226210). Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

6.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (Evangelische Kirche und Heidelberger Straße 4), die in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet sind. Sie werden durch die Planung nicht berührt.

7. Umweltbelange

Auch in Fällen, in denen im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Umweltbelange insbesondere wie folgt berücksichtigt:

7.1 Grünkonzept

Im Platzbereich rund um die Evangelische Kirche befinden sich 5 Laubbäume, die erhalten bleiben und an der Johann-Jakob-Astor-Straße durch zwei Neupflanzungen ergänzt werden.

Auf den privaten Grundstücken ist pro 100 m² un bebauter Grundstücksfreifläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die gebotenen Baumpflanzungen erhöhen den ökologischen Wert der Freiflächen und dienen der Verbesserung des Wohn- und Stadtklimas. Durch diese Maßnahmen kann die Aufheizung der Flächen reduziert werden, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Die Bäume binden CO₂ und nehmen Luftschadstoffe auf.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Heidelberger Straße werden überbaubare Grundstücksflächen mit rückwärtigen Baugrenzen definiert, um den grünen Blockinnenbereich vor Bebauung zu schützen. Die Unterbringung von Stellplätzen wird hier ausgeschlossen. Im Mischgebiet wird im Anschluss an den Platzbereich der Evangelischen Kirche und hinter der Scheune Hillesheim eine private Grünfläche „Garten“ festgesetzt.

Dies dient neben gestalterischen Aspekten wie dem Erhalt des Ortsbildes, das traditionell von einem dicht bebauten Ring entlang der Straßen und grünen innenliegenden Gartenbereichen gekennzeichnet ist, auch dem Arten- und Klimaschutz. Ziel des Bebauungsplanes ist es dabei, die vom Platzraum an der Evangelischen Kirche aus sichtbare Grünstruktur zwischen der Scheune Kempf und der Scheune Hillesheim zu erhalten und als Grünverbindung ins Blockinnere zu führen.

7.2 Minderung der Versiegelung

Im Bebauungsplan wird für Zufahrten zu Stellplätzen die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge vorgeschrieben. Damit sollen nachteilige Auswirkungen durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan vorbereitet, in die Schutzgüter Boden und Wasser vermindert werden, da wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

Die vorgeschriebene Begrünung der Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 20° und von Nebenanlagen trägt dazu bei, die Auswirkungen der grundsätzlich möglichen Bebauung und Versiegelung der Flächen zu mindern. Somit wird die Aufheizung der Flächen reduziert und im gewissen Umfang auch eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht.

7.3 Artenschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass Gebäude bzw. deren Umfeld im Geltungsbereich in irgendeiner Form insbesondere von gebäudebewohnenden einheimischen Vogelarten, Fledermäusen oder anderen geschützten Arten genutzt werden. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob durch den Abbruch von Gebäuden oder deren Überformung Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können.

7.4 Lärmschutz

Die geplante Neubebauung befindet sich in der Nähe des Verkehrsknotenpunkts Drehscheibe, teilweise der Johann-Jakob-Astor-Straße zugewandt. Die Obergeschosse werden im Hinblick auf den Verkehrslärm möglicherweise mit schutzwürdigen Nutzungen belegt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass mögliche Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile in der Regel bereits mit üblichen Bauteilen erfüllt werden. Bei Gebäuden mit Niedrigenergie- bzw. Passivhausstandard ist in der Regel eine kontrollierte Be- und Entlüftung erforderlich. Somit ergeben sich durch einen möglicherweise erforderlichen Schallschutz voraussichtlich keine zusätzlichen Anforderungen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Eigenart des fast vollständig bebauten Bestandsgebiets mit seiner historisch gewachsenen Baustruktur und dem Ziel, die im nördlichen Teilbereich vorherrschende Wohnnutzung zu erhalten und weiter fortzuentwickeln, wurde hier ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (**Besonderes Wohngebiet; WB**) i.S.d. § 4 a BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es, neben der straßenbegleitenden Bebauung insbesondere auch die vorhandenen rückwärtigen ehemaligen Scheunenstrukturen im Blockinneren zu ergänzen und damit eine Möglichkeit zu schaffen, die Wohnnutzung im Bestand zu intensivieren.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger baugebietstypischer Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Gemäß § 4 a Abs. 1 BauNVO dienen Besondere Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen i.S.d. § 4 a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese

Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Das Bestandsquartier ist bereits heute vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Es gibt noch eine (leerstehende) gewerbliche Nutzung (Heidelberger Straße 14, Fahrschule, Handwerksbetrieb), die möglicherweise im Zuge der Sanierung des Gebäudes wieder aufgenommen wird. Auch unter Berücksichtigung der angrenzenden und gegenüberliegenden Nutzungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) ist das Bestandsquartier aufgrund seiner Eigenart dem Besonderen Wohngebiet zuzuordnen.

Darüber hinaus besteht auch im Hinblick auf die grundsätzlich mögliche Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Bestand ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung. Das Mischgebiet implementiert eine Gleichgewichtigkeit der Nutzungsmischung, welche in diesem Bereich städtebaulich weder gewünscht noch zu erwarten ist.

Der südliche Teilbereich um die Evangelische Kirche wird als **Mischgebiet (MI)** i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von Walldorf, in dem neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen wie Läden, Gastronomie und Dienstleistungen untergebracht sind bzw. untergebracht werden sollen und von daher eine Mischung beider Nutzungen vorhanden und zu erwarten ist.

Derzeit befinden sich im Gebäude Heidelberger Straße 4 eine Musikschule und in der Scheune Hillesheim (Johann-Jakob-Astor-Straße 1) soziale und kulturelle Nutzungen wie die Generationenbrücke e.V. und eine Künstlerwohnung. Im Gebäude Johann-Jakob-Astor-Straße 5 befindet sich ein leerstehendes Ladengeschäft. Es ist erklärtes Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, diesen Bereich zwischen Scheune Hillesheim und der Volksbank (außerhalb des Geltungsbereiches) aufzuwerten und mit frequenzbringenden Nutzungen zumindest im Erdgeschoss zu beleben (s. auch die Ausführungen unter 5. Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption).

Daher werden in dem der Johann-Jakob-Astor-Straße zugewandten Teilbereich des Mischgebiets Wohnungen, Ferienwohnen, reine Büronutzungen sowie Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss ausgeschlossen, um hier eine öffentlichkeitswirksame Nutzung wie ein Ladengeschäft, ein Café oder Dienstleistungen bevorzugt unterzubringen. Da es sich nur um eine kleine Teilfläche der überbaubaren Grundfläche handelt (ca. 130 m² von 620 m²) und die Einschränkung auf das Erdgeschoss begrenzt ist, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets gewahrt.

Folgende besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen diese Festsetzung nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO:

- städtisches Interesse, an dieser Stelle im Anschluss an die Drehscheibe und im Übergangsbereich zur Nußlocher Straße eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zur Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts anzusiedeln;
- Schließen bzw. Verkürzen der Einzelhandels- bzw. Schaufensterlücke von ca. 100 m, um zwischen der Nußlocher Straße und Hauptstraße eine bessere funktionale Vernetzung herzustellen;
- Möglichkeit, ggf. hier das im Einzelhandelskonzept geforderte zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial für ergänzenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln;
- Belebung des angrenzenden Platz- und Straßenraums durch eine mit Besuchern verbundene Nutzung im Erdgeschoss.

Um an dieser Stelle eine wirtschaftlich tragfähige und nachgefragte Nutzung realisieren zu können, wurde die festgesetzte Erdgeschossnutzung bewusst nicht nur auf den Einzelhandel oder Gastronomie beschränkt (obwohl dies wünschenswert wäre), sondern lassen die

Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle ausdrücklich unterschiedliche mischgebietsverträgliche Nutzungen außer Wohnen, Ferienwohnen, reine Büronutzungen und Stellplätze zu.

Analog zu den rechtskräftigen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ werden im gesamten Geltungsbereich "An der Evangelischen Kirche" **Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen ebenfalls ausgeschlossen**. Damit soll das zugrundeliegende Walldorfer Vergnügungsstättenkonzept weiterhin umgesetzt werden:

Der Bebauungsplan schließt

- im Besonderen Wohngebiet die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus und
- im Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 5 BauNVO und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen schließt der Bebauungsplan im Besonderen Wohngebiet und im Mischgebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO als bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe die Wettannahmestellen aus.

Der Ausschluss der Nutzungen Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich keine Nutzungen vorzubereiten, die der vorhandenen und angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder hinsichtlich der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und als bestimmte Art der baulichen Nutzung von Wettannahmestellen erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Verhinderung eines "Trading-Down-Effekts". Die Innenstadt stellt zusammen mit der Drehscheibe und dem Lindenplatz sowie dem Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße das Rückgrat der Walldorfer Nahversorgung dar. Im unmittelbaren Anschluss an diesen zentralen Versorgungsbereich soll der Innenstadtbereich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor einem Attraktivitätsverlust infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden. Des Weiteren soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten die Wohnruhe geschützt werden, da Vergnügungsstätten gerade auch in den Abendstunden Lärm erzeugen. Weiterhin soll die Innenstadt als Wohnstandort geschützt werden. Durch den durch Vergnügungsstätten befürchteten Attraktivitätsverlust der Innenstadt besteht die Gefahr, dass die Innenstadt zum Wohnen weniger attraktiv wird und es zu Wegzügen von Wohnbevölkerung führen könnte. Dieser Gefahr soll vorgebeugt werden.

Auch die mit Vergnügungsstätten oftmals verbundenen städtebaulichen und gestalterischen Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, beispielsweise durch räumliche Konzentrationen von Vergnügungsstätten, deren bauliche Abschottung durch abweisende Fassaden und die häufig als sehr aufdringlich empfundene Außenwerbung, sollen an diesem stadthistorisch und städtebaulich bedeutsamen Bereich im Anschluss an die Evangelische Kirche ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich führt nicht dazu, dass Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet Walldorfs überhaupt nicht zulässig sind. So sind Vergnügungsstätten insbesondere im Gewerbegebiet „Kleinfeld“ ermöglicht worden, sodass diesem Bedarf, bezogen auf Vergnügungsstätten auf der Gemarkung Walldorfs, durchaus Rechnung getragen wurde und wird.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Dies ermöglicht weitere Unterarten bzw. Typen als Arten baulicher und sonstiger Anlagen zu differenzieren. In der Rechtsprechung werden reine Wettannahmestellen nicht als ein auf kommerzielle Unterhaltung ausgerichteter besonderer Gewerbebetrieb und damit nicht als Vergnügungsstätte qualifiziert; dies unabhängig von der Größe der Einrichtung oder ob die Einrichtung eigenständig oder nur als Annex zu einer anderen gewerblichen Nutzung betrieben wird. Demnach fallen Wettannahmestellen unter die in § 4a Abs. 2 Nr. 3 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe und sind als das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe in der Regel im Besonderen Wohngebiet und Mischgebiet allgemein zulässig.

Da Wettannahmestellen städtebaulich eine den Vergnügungsstätten vergleichbare negative Prägung eines Standortes zur Folge haben können und insbesondere den Standort auf Grund seiner gestalterischen Ausprägung negativ beeinflussen können, werden diese im Bebauungsplangebiet ebenfalls ausgeschlossen, um dem erhaltenswerten Ortsbild an diesem besonderen Empfindlichkeitsbereich der Innenstadt die entsprechende Schutzwürdigkeit zukommen zu lassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl

Im Bestandsbereich an der Heidelberger Straße wird im Besonderen Wohngebiet und im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, wie dies gemäß der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für diese Gebietsarten vorgesehen ist.

Im Sinne der Nachverdichtung ist es Ziel des Bebauungsplanes, die typische Baustruktur des innerstädtischen Quartiers zu erhalten und für moderne innerstädtische Wohnungen attraktiv zu machen.

Die Grundstücke zeichnen sich durch größere rückwärtige Freiflächen aus, was dazu führt, dass in der Bestandssituation durch die Überbauung mit Gebäuden i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO derzeit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,55 realisiert sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 erlaubt auf einigen Grundstücken noch eine angemessene Nachverdichtung, wie beispielsweise eine Bebauung in 2. Reihe zur Wiederherstellung des ortstypischen Scheunengürtels oder die Schließung einer Baulücke.

Im Mischgebiet an der Johann-Jakob-Astor-Straße ergibt sich durch die planungsrechtlich vorbereitete Grundstücksneuordnung ein anderes Bild. Hier werden durch die Zuordnung von Grundstücksflächen an die festgesetzte öffentliche Platz- und Gehwegfläche rechnerisch höhere Dichten erreicht, was sich in den festgesetzten Grundflächenzahlen von 1,0 (Scheune Hillesheim) und 0,8 (neuer Gebäudeteil im Bereich von Johann-Jakob-Astor-Straße 5) zeigt.

Für den rückwärtigen Neubaubereich wird trotz der größeren rückwärtigen Grundstücksfläche eine GRZ von 0,7 notwendig, um die gewünschte Dichte zu erreichen, da die festgesetzte private Grünfläche „Garten“ als Teil des Grundstücks nicht als „Bauland“ im Sinne der BauNVO gilt und daher in die Berechnung der GRZ nicht einbezogen wird. Durch die moderate Erhöhung der GRZ wird somit die Verkleinerung der maßgebenden Grundstücksfläche ausgeglichen.

Trotz der Überschreitung des Orientierungswertes für die GRZ von 0,6 im Mischgebiet kommt es an dieser Stelle nicht zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen: Die Situation der Scheune Hillesheim bleibt an drei Seiten unverändert: Die für die Belichtung relevante Süd-

und Westseite bleibt weiterhin freigestellt, an die Ostseite (Grenz wand) kann weiterhin angebaut werden. Auch ist die Grundstücksfreifläche bereits im Bestand in die Platzgestaltung an der Evangelischen Kirche einbezogen. Lediglich an der fensterlosen nördlichen Grenz wand ist nun zusätzlich ein eingeschossiger Anbau auf dem Nachbargrundstück möglich. Die rückwärtige Private Grünfläche gewährleistet, dass der vorhandene anschließende Grünbereich von Bebauung und Stellplätzen freigehalten wird.

Der Kopfbau der geplanten östlich angrenzenden Neubebauung (GRZ 0,8) in Richtung Volksbankgebäude ist an drei Seiten freistehend, nach Süden ausgerichtet und zeichnet sich durch gute Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeiten aus.

Um die Unterbringung von Grundstückzufahrten in diesem Bereich zu ermöglichen, wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls entsprechend erhöht. Insgesamt wird damit keine höhere Versiegelung dieser Baugrundstücke als ohne Grünflächenfestsetzung bzw. neue Grundstückszuschnitte zugelassen, denn auch sonst (bei ursprünglich größeren maßgebenden Grundstücksflächen) wäre gemäß BauNVO im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 zzgl. einer Überschreitung bis 0,8 zulässig.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden durch maximale Wand- und Firsthöhen als Höhe über dem arithmetischen Mittel der Gehweghinterkante an der angrenzenden Erschließungsstraße (Heidelberger Straße und J.-J.-Astor-Straße) festgesetzt.

Im Bestandsbereich an der Heidelberger Straße (mit Ausnahme des Bereichs um das denkmalgeschützte Gebäude Heidelberger Straße 4) und für die Scheune Hillesheim werden einheitlich maximale Wandhöhen von 7,2 m und maximale Firsthöhen von 12,0 m festgesetzt.

Diese Höhen entsprechen der vorhandenen höheren zweigeschossigen Bebauung an der Heidelberger Straße (Gebäude Nr. 14 und 16) und nehmen diese als Maßstab. Die maximale Firsthöhe von 12 m wird bei einer Wandhöhe von 7,2 m und einer vorgeschriebenen Dachneigung von mind. 45° bei einer Gebäudetiefe von ca. 9,5 m erreicht. Tiefere Gebäude sind im Baublock an der Heidelberger Straße nicht vorhanden und künftig nur bei einer entsprechend niedrigeren Wandhöhe realisierbar. Für das jetzt schon etwas höhere Gebäude Heidelberger Straße 6a gilt der Bestandsschutz.

Durch die Höhenbeschränkung sollen auch im Falle der gewünschten Nachverdichtung ungünstige Belichtungsverhältnisse in den entstehenden Hofstrukturen verhindert werden.

Die Festsetzung bietet dennoch einen gewissen Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum und ermöglicht es, niedrigere Gebäude aufzustocken.

Für das niedrigere denkmalgeschützte Gebäude Heidelberger Straße 4 (Musikschule) und den angrenzenden Gebäudeteil der Scheune Kempf wird eine niedrigere Wandhöhe von 5,6 m und eine entsprechende Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt, die den Bestand abbilden, ebenso für den direkt angrenzenden Teilbereich Heidelberger Straße 6. Damit soll ein unmaßstäblicher direkter Anbau an das stadtbildprägende, denkmalgeschützte Gebäude verhindert werden bzw. eine zu hohe Nachbarbebauung ausgeschlossen werden. Die niedrigeren Wandhöhen sind ortstypisch und finden sich noch durchgehend an der gegenüberliegenden Seite der Heidelberger Straße.

Im Bereich der Neubebauung im Übergangsbereich zur Volksbank sind höhere Wand- und Firsthöhen festgesetzt, um von der Scheune Hillesheim (Wandhöhe ca. 5,0 m und Firsthöhe ca. 10,5 m) zum höheren Gebäude der Volksbank (Flachdach mit ca. 16,3 m) zu vermitteln.

Die Wandhöhe ist im Neubaubereich mit maximal 8,0 m, die Firsthöhe mit 13,5 m festgesetzt. Dies entspricht einer dreigeschossigen Bebauung, wobei angenommen wird, dass das Erdgeschoss aufgrund der vorgeschriebenen öffentlichkeitsbezogenen Nutzung mit einer etwas höheren lichten Höhe realisiert wird und sich daher das dritte Geschoss mit Kniestock im Dachraum befindet.

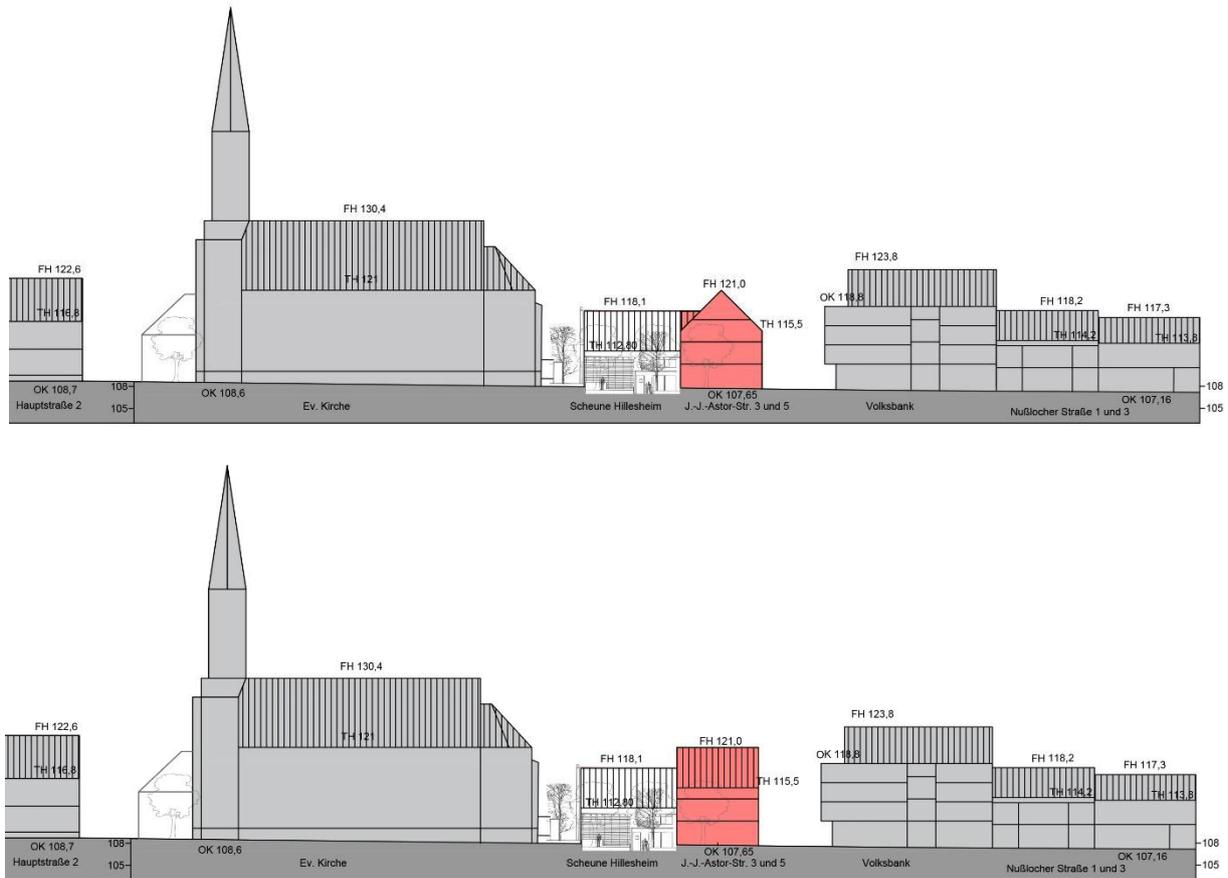


Abb.: Gebäudeabwicklung Johann-Jakob-Astor-Straße mit geplantem Neubau (giebel- oder traufständig)

Um beispielsweise bei einer Geschäftsnutzung Lager- und Nebenräume unterzubringen, ist zur Scheune Hillesheim ein rückwärtiger niedriger Anbau mit einer Wandhöhe von 3,5 m (Flachdach) zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung in den stadtbildprägenden Altbaubestand einfügt und auch eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes im Falle einer Neuordnung und Neubebauung ermöglicht wird. Es kann voraussichtlich eine Geschossfläche von ca. 1.000 m² untergebracht werden.

8.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die für die einzelnen Teilbereiche im Plangebiet unterschiedlich definiert ist. Entlang der Heidelberger Straße gilt bis zu einer Bautiefe von mind. 8 m eine geschlossene Bauweise. Im rückwärtigen Bereich ist neben der geschlossenen auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Dies gilt auch für die hinteren Flurstücksgrenzen.

Durch die für den vorderen Bereich zwingend festgesetzte geschlossene Bauweise wird gewährleistet, dass entlang der Heidelberger Straße die stadtbildprägende geschlossene Randbebauung erhalten bleibt. Durch die rückwärtig festgesetzte Bauweise soll die ortstypische Grenzbebauung an den seitlichen und rückwärtigen Flurstücksgrenzen weiterhin

ermöglicht und gesichert werden. Durch die Festsetzungen soll insgesamt erreicht werden, dass die sich aus der Bestandsbebauung ergebende Charakteristik der Flurstücke durch raum- bzw. hofbildende Gebäudestellungen gesichert wird und ergänzt werden kann.

Für die Scheune Hillesheim (J.-J.-Astor-Straße 1) gilt die geschlossene Bauweise, da sie an drei Seiten auf den Grundstücksgrenzen errichtet ist. Für die angrenzend geplanten Gebäude an der J.-J.-Astor-Straße 1 gilt eine einseitige Grenzbebauung entlang der Westseite und es muss an die Scheune Hillesheim angebaut werden. Damit soll die geplanten Neubebauung umgesetzt werden und es soll wieder, wie vom Bestand vorgegeben, an die östliche Grenz wand der Scheune Hillesheim angebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Durch die Baulinie entlang der Heidelberger Straße wird erreicht, dass an der vorderen Flurstücksgrenze entlang der Straßenflucht gebaut wird. Zwischen den Gebäuden Heidelberger Straße 4 und 6 wird eine Lücke ausgespart, um das denkmalgeschützte Gebäude freizustellen und die in der nördlichen Grenz wand vorhandenen Fenster zu berücksichtigen.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die Bestandsbebauung und ist grundstücksübergreifend zusammenhängend festgesetzt, um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Es wird eine hintere Baugrenze definiert, die insbesondere für die nördlich gelegenen Grundstücke noch Raum für eine Nachverdichtung in 2. Reihe ermöglicht. Als Ausgleich der Verdichtung der vorderen Grundstücksteile zur Straße hin, soll der grüne Blockinnenbereich erhalten bleiben und von Versiegelung freigehalten werden. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandschutz.

Für den Komplex an der Scheune Hillesheim wird eine weitere zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an der geplanten Neustrukturierung des Bereiches orientiert. Die Baulinie zur Johann-Jakob-Astor-Straße ist dementsprechend zurückversetzt und leitet von der vorderen Gebäudekante der Volksbank zum Platzbereich an der Evangelischen Kirche über. So soll die durch das Bestandsgebäude der Johann-Jakob-Astor-Straße 5 verursachte beengte Straßen- und Gehwegsituation künftig aufgelöst werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine Bebauung als neue östliche Gebäudekante zum Platzraum und eine rückwärtige eingeschossige Erweiterung, um das Grundstück optimal zu nutzen und zugleich eine an das historische Stadtbild angepasste Baustruktur zu erzielen.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist entlang des öffentlichen Raums die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die das Stadtbild prägende Gebäudestellung zu erhalten bzw. neu zu gestalten. An der Heidelberger Straße wird damit die vorhandene traufständige Bebauung am Straßenrand gesichert um das Stadtbild zu erhalten. Ebenso soll der Gebäudebestand hinter der Evangelischen Kirche mit seiner traufständigen Dachlandschaft zum Platz hin erhalten werden.

Die Firstrichtungen der rückwärtigen Gebäude sind freigestellt.

Für die Neubebauung östlich der Scheune Hillesheim ist ein wahlweise giebel- oder traufständiges Satteldachgebäude vorgesehen, um im Ensemble mit der Scheune Hillesheim einen guten Abschluss zum Platzraum an der Evangelischen Kirche zu bewirken. Von Osten aus der Richtung Nußlocher Straße kommend ergibt sich somit ebenfalls ein dem Stadtgrundriss angepasstes Bild entlang des Weges zwischen Neubau und Volksbank (Tiefgaragenzufahrt Volksbank).

8.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

In der Planzeichnung werden für die geplante Neubebauung gesonderte Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten ausgewiesen. Damit soll die Unterbringung der erforderlichen

Stellplätze sowie etwaige Tiefgaragenzufahrten u.ä. und die Erschließung des Grundstücks geregelt werden. Gleichzeitig werden alle anderen nicht überbaubaren Flächen von Stellplätzen freigehalten.

8.4 Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche wird der im Geltungsbereich liegende Teil der Heidelberger Straße festgesetzt. Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" wird die Platzfläche für Fußgänger ("Platz") rund um die Evangelische Kirche einschließlich der Gehwegbereiche festgesetzt.

Teile des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 376/1 (Scheune Hillesheim), die bisher schon gestalterisch in die Platzfläche einbezogen sind, werden nun als öffentliche Platzfläche festgesetzt. Ebenso wird der vordere Teil des Grundstücks Flst.Nr. 376/3 (J.-J.-Astor-Straße 5) als Teil der Platzfläche festgesetzt, um die beabsichtigte Verbreiterung des Gehwegs an dieser Stelle planungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich dabei um ca. 47 m² Grundstücksfläche.

Vor dem Neubau wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um den neuen Platzbereich von Grundstückszufahrten freizuhalten. Eine Grundstückszufahrt soll östlich entlang der Grundstücksgrenzen bzw. über die Zufahrt zur Tiefgarage der Volksbank organisiert werden (s. auch Punkt 5.2 Verkehr und Erschließung).

8.5 Private Grünfläche

Der zentrale Grünbereich hinter der Evangelischen Kirche auf Flst.-Nr. 376/2 wird als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Damit soll die grundlegende Planungsabsicht, die vom Platzbereich einsehbare, stadtbildprägende Grünstruktur im Sinne einer Grünverbindung ins angrenzende Quartier zu sichern, planungsrechtlich umgesetzt werden.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Es werden Festsetzungen getroffen, um das Begrünungskonzept im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und um negative Auswirkungen der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Naturhaushalt, wie z.B. mikroklimatische Veränderungen, zu mindern bzw. auszugleichen (s. Punkt 7.).

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung

Für das Plangebiet werden in Anlehnung an die Walldorfer Altstadtsatzung Vorgaben zu Dachform und Dachneigung, Dachflächengestaltung, Dacheindeckung und Dachaufbauten aufgenommen, um das Straßen- und Ortsbild zu wahren und entsprechend der charakteristischen Gestaltungsmerkmale weiterzuentwickeln.

In diesem Sinne wurden die wesentlichen Inhalte aus § 6 „Dächer“ der Altstadtsatzung übernommen, sofern sie auf den Geltungsbereich zutreffen. Grundsätzlich sind für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Dachneigung von mind. 45° zulässig. Die Sonderdachform des Walmdaches kann bei der Scheune Kempf beibehalten werden, um hier im Einzelfall die Ortstypik beizubehalten.

Entsprechend der Regelung der Altstadtsatzung können auch Pult- und Flachdächer im rückwärtigen Bereich zugelassen werden, wenn diese in gestalterischem Zusammenhang mit dem geneigten Hauptdach stehen bzw. an das Hauptdach angebaut sind.

Im Geltungsbereich werden des Weiteren die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten, Dachloggien und Zwerchhäusern in Anlehnung an die Altstadtsatzung geregelt.

Satteldächer sind mit roten Dachziegeln einzudecken, sofern seitens des Denkmalschutzes nichts anderes vorgegeben ist. Anders als in der Altstadtsatzung ist die Eindeckung anderer Dachformen somit freigestellt bzw. sind Pult- und Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 20° zu begrünen, ebenso Garagen und Nebengebäude, sofern sie nicht an die Dachneigung des Hauptgebäudes angepasst sind (s. Punkt 7.).

Zur Verhinderung der Einsichtnahme in das benachbarte Grundstück und dessen Räumlichkeiten sind Dachterrassen an der Grenze nur unterhalb der festgesetzten Höhe der Grenzwand zulässig. Diese zusätzliche Regelung soll sicherstellen, dass eine Grenzwand von 2 m als Sichtschutz bei Einhaltung der Grenzhöhenbebauung hergestellt wird.

9.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im bzw. am Rande des zentralen Versorgungsbereich der Stadt Walldorf ist damit zu rechnen, dass der Bedarf besteht, auch Werbeanlagen im Plangebiet unterzubringen.

Ebenso ist mit dem Geltungsbereich ein besonderer Empfindlichkeitsbereich im historischen Kontext an der Evangelischen Kirche und anderer denkmalgeschützter Gebäude betroffen.

Um diesem Zielkonflikt gerecht zu werden und das historische Stadtbild im Umfeld denkmalgeschützter Bausubstanz nicht zu stören, werden Regelungen der Altstadtsatzung zu Werbeanlagen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Diese gelten dann über den Geltungsbereich der Altstadtsatzung hinaus auch im Bereich zwischen Evangelischer Kirche und Volksbank und an der verlängerten Heidelberger Straße.

9.3 Einfriedungen

Planungsziel ist es, den Bereich an der Evangelischen Kirche als wesentlichen Verbindungsbereich der Einzelhandelsschwerpunkte an der Hauptstraße und der Johann-Jakob-Astor-Straße/Nusslocher Straße aufzuwerten und die funktionale und bauliche Trennwirkung aufzuheben. Im Zusammenhang mit einer neuen Randbebauung soll auch die Grünverbindung vom öffentlichen Raum hinter der Evangelischen Kirche in das angrenzende gewachsene Quartier gesichert werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele werden Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen in diesem Bereich erlassen. Im Wesentlichen soll die vorhandene Abgrenzung zum tiefer gelegenen, nördlichen Quartier mit einer Stützmauer erhalten werden. Die Stützmauer darf im Bereich des Grundstücks J.J.-Astor-Straße 3 im Bereich der Privaten Grünfläche westlich der Scheune Hillesheim mit einem Zaun kombiniert werden, wie dies bereits jetzt der Fall ist, um das Grundstück zu sichern. Weitere Einfriedungen an der Platzfläche, z.B. im Bereich der Neubebauung J.-J.-Astor-Straße 3 und 5, sind nicht zulässig. Neue Platzkanten sollen durch die Gebäudekanten der Neubebauung entstehen; hierzu wurde auch eine Baulinie festgesetzt.

9.4 Abstandsflächen

Im Besonderen Wohngebiet beträgt gem. § 5 Abs. 7 LBO die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe, im Mischgebiet 0,4 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

- an die Grenze gebaut werden muss (im vorliegenden Bebauungsplan bei festgesetzter geschlossener Bauweise und an den Grundstücksgrenzen mit zwingender seitlicher Grenzbebauung), es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abstandsfläche, oder

- an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

Eine Grenzbebauung ist im Gebiet weitestgehend vorgegeben, so dass die meisten Nachbargrenzen bereits bebaut sind und somit angebaut werden kann. Eine Abstandsfläche wäre in solch einem Fall aber zur anderen unbebauten Seite erforderlich, wenn keine geschlossene Bauweise gewählt wird. Hier werden im Bestand bereits die Mindestabstände von 2,5 m häufig unterschritten.

Daher dürfen im Geltungsbereich unter Beachtung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen die sonst gem. LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

Die Regelung dient der Wahrung der erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart der Altstadt und deren Fortschreibung auf den vorgegebenen historischen Grundstückszuschnitten. Sie trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die bestehenden Gebäude teilweise nicht unmittelbar auf den Flurstücksgrenzen errichtet wurden.

9.5 Stellplatzverpflichtung

Grundsätzlich ist es den Gemeinden möglich aus Gründen des Verkehrs sowie aus städtebaulichen Gründen Stellplatzvorschriften durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 LBO als Satzung zu beschließen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden die Stellplatzanforderung auf max. 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen.

Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung sieht im Regelfall einen Stellplatz je Wohneinheit vor. Aus der Gemeindestatistik ist bekannt, dass in Walldorf statistisch auf jede/n Einwohner/in mehr als ein Pkw kommt. Aus diesem Grund und insbesondere im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereiches im Stadtzentrum und den damit verbundenen hohen Parkdruck wird die Stellplatzanzahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Diese Regelung soll sicherstellen, dass durch Nachverdichtung im Geltungsbereich die Parksituation im öffentlichen Raum angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich nicht zusätzlich verschärft wird. Aufgrund der historisch bedingten beengten Situation in den Straßenräumen sind die Straßen und Plätze im Altstadtbereich nicht für das flächenhafte Aneinanderreihen von parkenden Pkw geschaffen. Hinzu kommt, dass im betreffenden Bereich auch ein zeitweiliger z.B. ein durch Besucher verursachter Mehrbedarf ebenfalls abgedeckt werden soll.

Ferner soll auch aus stadtgestalterischen Gründen möglichst der private, ruhende Verkehr nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden: Der durch ein Bauvorhaben verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Baugrundstück selbst abzuwickeln und nicht in den öffentlichen Straßenraum zu verschieben. Der zentrale Bereich „An der Evangelischen Kirche“ und dessen nähere Umgebung ist als Teil der Altstadt geprägt von einer Vielzahl erhaltenswerter Gebäude und ist damit von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Neben der ästhetischen Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes werden insbesondere auch im verkehrsberuhigten Bereich der Heidelberger Straße die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern und die gewünschten nicht-verkehrlichen Straßennutzungen durch die Flächeninanspruchnahme des ruhenden Verkehrs empfindlich gestört. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung zu Wohnzwecken und auch eine Neubebauung mit möglichen Geschosswohnungen geschaffen. Gerade in der heutigen Zeit der Wohnungsknappheit kommt diesem Ziel besondere Bedeutung zu. Zum Ausgleich der Baudichte im Stadtzentrum ist es daher wichtig, im bestehenden Straßenraum auch Aufenthaltsqualität zu sichern.

Dies zeigt, dass die Anhebung der Stellplatzforderungen für den betreffenden Bereich notwendig ist um weiterhin die Straßenraumgestaltung, das Wohnumfeld und die Aufenthaltsqualität auch weiterhin gewährleisten zu können.

10. Statistik

Geltungsbereich	ca. 0,61 ha	100 %
Besonderes Wohngebiet	ca. 0,25 ha	41 %
Mischgebiet	ca. 0,12 ha	20 %
Private Grünfläche	ca. 0,02 ha	3 %
Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha	2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.	ca. 0,21 ha	34 %

Speyer, den 09.02.2024

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN