

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Waldorf, 17.01.2024

Nummer GR 1/2024	Verfasser Herr Konrad	Az. des Betreffs 621.41:9000	Vorgänge TUPV 23.01.2024
----------------------------	---------------------------------	--	------------------------------------

TOP-Nr.: 3.

BETREFF

Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Johann-Jakob-Astor-Straße 3 und 5- Erlass der Satzung

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

./.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt die „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich der Johann-Jakob-Astor-Straße 3 und 5“ zur Sicherung der Planungsziele.



SACHVERHALT

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.

Vor diesem Hintergrund 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. Mit dem Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung an der Evangelischen Kirche im Übergangsbereich zwischen Hauptstraße-Drehscheibe-Lindenplatz und im angrenzenden Quartier dementsprechend gesteuert und gesichert werden. 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.

Wesentliche Zielsetzungen der Planung

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, u.a. durch Verbreiterung der Gehwege.

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. Dabei ist diese auch im Zusammenhang der städtischen sogenannte Scheune Hillesheim zu denken.

Im Rahmen der Planung zum Bebauungsplanentwurf wurde daher auch überlegt, ob die gewünschte Vernetzung und Nutzung in diesem Bereich 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, hat ein angehobenes Erdgeschoss, welches nur über Stufen zu erreichen ist, weshalb eine zukunftsfähige gewerbliche Nutzung kaum vorstellbar ist. Dabei fehlen auch notwendige Neben- und Lagerflächen, wie sie beispielweise auch bei einer gastronomischen

Nutzung erforderlich wären. Zudem würde die im Einzelhandelsgutachten bemängelte Engstelle für Fußgänger weiterhin bestehen bleiben.

Wesentliches weiteres Ziel der Planung des Bebauungsplanes ist es, eine funktionale Grünvernetzung in den begrünten Innenbereich des großen Quartiersblocks zu erhalten und stärken. Daher soll durch den Bebauungsplan eine erlebbare „Grünverbindung“ vom Platzraum an der Evangelischen Kirche ins Blockinnere geschaffen bzw. zu erhalten werden.

Besonderes Vorkaufsrecht

Angesichts der sehr konkreten Planungsvorstellungen für den Bereich zwischen der Scheune Hillesheim und der Volksbank, der Zielvorstellungen mit der Bespielung des Platzes, möglichst einer Ensemblewirkung zwischen Scheune Hillesheim und dem in Redestehenden Neubau zu entfalten und die Abgrenzung zum grünen Binnenbereich des Quartiers zu regeln, empfiehlt sich der Erlass einer Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht für die beiden Flurstücke der Johann-Jakob-Astor-Straße 3 und 5.

Gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. So verspricht sich die Stadt Walldorf eine leichtere Durchführung der geplanten städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanung an dieser zentralen Stelle des Stadtgefüges.

In der Anlage ist der Entwurf zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich der Johann-Jakob-Astor-Straße 3 und 5 angefügt (Anlage 1). Dabei beschränkt sich der räumliche Umgriff auf die beiden Flurstücke 376/2 und 376/3 und erfasst damit nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Anhang (Anlage 2) ist der Geltungsbereich des besonderen Vorkaufsrechts dargestellt.

Insbesondere zur Erreichung der Zielsetzung einer öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss kann die benötigte Nutzfläche für eine Nutzung im Erdgeschoss nicht allein durch das Flurstück der J.-J.-Astor-Straße 5 ausreichen, um eine auch wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen zu können. Daher soll das Grundstück des Gebäudes J.-J.-Astor-Straße 3 mit in den Geltungsbereich einbezogen werden. So könnte die Stadt Walldorf im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts selbst als Bauherr eintreten, um die Ziele zu verwirklichen und die gewünschte Erdgeschossnutzung im Sinne des gewünschten Branchenmix im zentralen Versorgungsbereich vereinfacht erreichen zu können. Die Vorkaufssatzung dient der Sicherung der Bauleitplanung, trifft aber selbst keine planerischen Entscheidungen mit planungsrechtlichem Abwägungsgehalt. Die Vorkaufsrechtssatzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft treten. Der Entwurf zur Vorkaufssatzung wurde am 23.01.2024 im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr vorberaten. Das Ergebnis der Vorberatung wird in der Gemeinderatsitzung mitgeteilt.

Mit dem Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“ und der Vorkaufsrechtssatzung soll im besonderen Empfindlichkeitsbereich im Zentrum Walldorfs, in unmittelbarer Umgebung zu den Einzeldenkmälern der Evangelischen Kirche und der Musikschule, die städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Dabei soll insbesondere der wichtige Übergangsbereich zwischen Hauptstraße-Drehscheibe-Lindenplatz im Sinne eines zusammenhängenden zentralen Versorgungsbereichs

gestärkt werden. Deshalb empfiehlt es sich die Planung dieser bedeutungsvollen Schnittstelle im Walldorfer Zentrum durch den Beschluss des Vorkaufsrechts gesondert zu sichern.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen