

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 12.04.2023

Nummer GR 45/2023	Verfasser Herr Konrad	Az. des Betreffs 022.30641.41	Vorgänge TUPV 11.05.2021 GR 18.05.2021 TUPV 21.03.2023 TUPV 18.04.2023
-----------------------------	---------------------------------	---	---

TOP-Nr.: 5.

BETREFF

Veränderungssperre zum Bebauungsplanverfahren "An der Evangelischen Kirche"

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel zur Erstellung der Planung sind in HH 2023 vorhanden.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich „An der Evangelischen Kirche“ um ein Jahr.



SACHVERHALT

Am 18.05.2021 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung für den Bereich "An der Evangelischen Kirche" einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung auch eine Veränderungssperre für diesen Bereich beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“ soll 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 gesteuert und gesichert werden.

Hintergrund dieser Zielsetzung ist, dass im Rahmen des Einzelhandelskonzepts bei einer städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse die Bestandssituation im Bereich der Evangelischen Kirche als wesentlicher Verbindungsbereich der Einzelhandelschwerpunkte an der Hauptstraße und der Nußlocher Straße identifiziert wurde; Und dort als ein Handlungsschwerpunkt thematisiert wurde. Ziel der Stadt 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. Das Einzelhandelskonzept wurde durch den Gemeinderat am 20.10.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept ist daher im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Entsprechend dieser Zielsetzung befindet sich das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro StadtLandPlan, Speyer in Erarbeitung des Bebauungsplanes. In der Sitzung vom 21.03.2023 wurden hierzu die wesentlichen Festsetzungsvorschläge und Grundzüge der Planung dem Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr vorgestellt. Vor dem Hintergrund des Beratungsergebnisses wird die Verwaltung zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro die Planung vertiefend ausarbeiten, um die Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, insbesondere auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Ziel der Planung

Entsprechend der Ausführungen zum Aufstellungsbeschluss, 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 Einzel-

handelskonzept geforderte Verkaufsflächenpotenzial für ergänzenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich darstellen. Zusätzlich kommt einer öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss auch für den angrenzende Platzraum und dem Straßenraum Bedeutung zu.

Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen soll im Rahmen des Planverfahrens geprüft werden, inwieweit zur Sicherung einer solchen Einzelhandels-, Laden- oder einer anderen öffentlichkeitswirksamen Nutzung, wie Café-/Gastronomie-Nutzung, über die 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 festgelegt werden kann. Weiter sollen auch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise gesteuert werden.

Wesentliches weiteres Ziel der Planung ist es eine funktionale Grünvernetzung in den begrünten Innenbereich des großen Quartiersblocks nördlich der Evangelischen Kirche 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. Mit dem Bebauungsplan soll auch die weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Wohngebäude an der Heidelberger Straße geregelt werden.

Planungsrechtliche Situation/ Erforderlichkeit der Planung:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2020. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ beziehen sich dabei lediglich auf die Art der baulichen Nutzung, indem für den Bereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt ist. Zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist daher gem. § 30 Abs. 3 BauGB § 34 BauGB heranzuziehen. Daraus ergeben sich nach dem aktuellen Planungsrecht aufgrund der verschiedenen Gebäudestellungen und Gebäudegrößen in der näheren Umgebung diverse Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet.

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 intendierte Planung soll dabei insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die mögliche Stellung der Gebäude präzisieren und insbesondere den Platzbereich an der Evangelischen Kirche sichern. Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt können in diesem zentralen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs nur im Zuge der Bauleitplanung nachhaltig gesichert und geregelt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist somit im Sinne des § 1 Abs. 3 S.1 BauGB erforderlich.

Verlängerung der Veränderungssperre

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde zur Sicherung der Planung ergänzend eine Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren durch den Gemeinderat beschlossen und hat mit Bekanntmachung am 29.05.2021 Rechtskraft erlangt. Die Veränderungssperre läuft daher am 29.05.2023 aus.

Vor dem Hintergrund des Beratungsergebnisses wird die Verwaltung zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro die Planung vertiefend ausarbeiten, um die Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten. Da die städtebauliche Planung dabei sowohl mit den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Walldorf als auch mit den Entwicklungserfordernissen der Grundstückseigentümer im Gebiet abzustimmen ist, ist eine modifizierte Überplanung des Gebiets zu erarbeiten. Dies macht eine Überarbeitung des aktuellen Entwurfstandes vor den weiteren Verfahrensschritten notwendig. Zur Sicherung der städtebaulichen Planung macht diese zeitliche Streckung des Verfahrens auch eine Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre erforderlich, um städtebauliche Entwicklungen, die nicht mit der intendierten städtebaulichen Entwicklung korrespondieren zu verhindern.

Die bestehende Veränderungssperre kann gem. § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB durch die Gemeinde um ein weiteres Jahr verlängert werden. Dies steht im Ermessen der Gemeinde und erfordert den Beschluss des Gemeinderats über die in der Anlage dargestellte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet „An der Evangelischen Kirche“. Durch die öffentliche Bekanntmachung der Verlängerungssatzung wird die am 29.05.2021 in Kraft getretene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Die Entscheidung über die Fristverlängerung erfordert keine besonderen oder erschwerten Voraussetzungen. Nach dem BVerwG ist sie auch dann grundsätzlich zulässig, wenn innerhalb der Laufzeit der verlängerten Veränderungssperre das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen werden kann. Um ein übergangloses Fortbestehen der Veränderungssperre zu gewährleisten, soll die ortsübliche Bekanntmachung noch vor Ende der Zweijahresfrist der erstmalig am 29.05.2021 beschlossenen Veränderungssperre erfolgen. Über das Ergebnis der Vorberatung im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr wird in der Sitzung berichtet.

Mit der Verlängerung der Veränderungssperre wird dem fortbestehenden Sicherheitsbedürfnis der stadtplanerischen Entwicklung in diesem zentralen Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs Rechnung getragen und im Gebiet „An der Evangelischen Kirche“ eine den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Walldorf entsprechende bauliche Steuerung ermöglicht und gesichert.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen