

Stadt Walldorf
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung"

Begründung

Stand: 13.10.2010

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderungen im Bebauungsplan "Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt" resultieren aus der abgeschlossenen Erschließungsplanung sowie der weiteren Plankonkretisierung im Bereich städtischer Grundstücke.

Das Quartier südlich des Nahversorgungszentrums soll nun mit einer Einfamilienhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf der Grundlage der städtischen Vergaberichtlinien vermarktet werden. Die Richtlinien sind nach einem Punktesystem aufgebaut und bevorzugen vor allem Walldorfer Bewerber. Sie unterstützen junge Familien mit Kindern und geben Bewerbern, die noch über kein Wohneigentum verfügen, eine Chance. Daneben soll die von der "Sozialen Mitte" kommende Wegeverbindung über die Bürgermeister-Willinger-Straße hinweg in den künftigen 2. Bauabschnitt geführt werden.

Im Bereich der "Mikados", der Baufelder am südlichen Rand des Plangebiets, konnte für die Baufelder östlich der "Walzrute" ein Investor für die Entwicklung der dort vorgesehenen Doppel- und Reihenhäuser gewonnen werden. Das vorgesehene Gesamtkonzept mit einer hochwertigen Freiraumplanung und Tiefgarage soll daher in die Bebauungsplanänderung einfließen.

Infolge der Detaillierung der Freiraum- und Erschließungsplanung der "Sozialen Mitte" ergab sich weiterer Änderungsbedarf im Bereich der Anbindung an die alte Bürgermeister-Willinger-Straße und des Grünzugs "Südpark", da sich die Maßnahmen (Kreisverkehr, Schulparkplatz) z.T. in den Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes "Walldorf-Süd" erstrecken.

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat daher am 11.05.2010 beschlossen, den seit dem 14.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan "Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt" zu ändern ("Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung").

2. Grundzüge der Planung; Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen berühren die in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie in der Begründung dargelegten Grundzüge der Planung nicht.

Die Ausführungen in der Begründung vom 30.01.2009 insbesondere zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, zur Beschreibung des Planbereichs, zu den bestehenden Rechtsverhältnissen, zu den Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Konzeption, zu den Zielen und Zwecken der Planung, zur Bodenordnung, sowie der Umweltbericht werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt von Walldorf – Süd wurde eine künftige Detaillierung der städtischen Quartiere im Hinblick auf die spätere Vermarktung berücksichtigt. Dabei sollten der/die Bebauungsplan/-pläne zusammen mit dem jeweiligen Vollzug angepasst werden.

Die von den Änderungen betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt (WA 1 und WA 7 im Plan vom 25.06.2010). Die mit der Entwicklung des WA 7 im Plan vom 25.06.2010 beschäftigten Firmen sind mit den dort vorgesehenen Änderungen einverstanden oder haben um sie gebeten.

Die beabsichtigten Änderungen können daher im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

3. Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung im Entwurf vom 25.06.2010

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzfläche WA 1

Das Quartier südlich des Nahversorgungszentrums (WA 1) wird mit einer gegliederten Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entwickelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise werden entsprechend differenziert festgesetzt. Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die maximale Höhe baulicher Anlagen von WH 10,5 m/FH 15,0 m deutlich reduziert und an die die Höhen der Einfamilienhausquartiere südlich der Bürgermeister-Willinger-Straße angeglichen (WH 5,5 m/FH 9,5 m).

Entlang der Reihenhau-Baugrundstücke, deren Hausgärten zur Bürgermeister-Willinger-Straße gewandt sind, wird eine Heckenpflanzung zur Abschirmung der Gärten und zur Eingrünung der dort möglichen Sichtschutzeinrichtungen (siehe örtliche Bauvorschriften) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Tiefgarage und private Grünflächen WA 7

Die Bauflächen WA 7 im südöstlichen Bereich der "Mikados" werden wie ursprünglich vorgesehen als zwei Reihen von Doppel- und Reihenhäusern entwickelt und durch private Grünflächen gegliedert. Die Lage und Gruppierung der Gebäude wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig modifiziert und mit einer Tiefgarage unterbaut. Von der Straße "Am Rebengärtchen" aus sind zwei TG-Zufahrten vorgesehen.

Die Gebäude sind zweigeschossig mit einem zurückspringenden Staffelgeschoss als Pult- oder Flachdach geplant. Die maximalen Wand- und Firsthöhen werden entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt und sind geringfügig höher als im rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle vorgesehen. Auf das ursprünglich dreigeschossig mit einer Wandhöhe von 9,0 m zulässige Punkthaus an der Retentionsfläche wird dagegen verzichtet.

Durch das zugrunde liegende Schallschutzkonzept sind im Bereich der "Mikados" Gebäude mit drei bewohnten Geschosebenen abgedeckt; es ergeben sich durch die Planänderung diesbezüglich keine Widersprüche (vgl. auch Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 14.03.2009).

3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden im Bereich WA 1 und WA 7 entsprechend der städtebaulichen Konzeption nachgeführt; es ergeben sich nur leichte Verschiebungen. Das östliche Ende der Straße "Am Hochholzgraben" wird als Wendemöglichkeit aufgeweitet. In der als Spielstraße geplanten Straße "Am Hochholzgraben" werden zusätzlich ca. 9 Stellplätze (3 im Westen und 6 im Osten) im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen; die Stellplätze im Osten verringern die dort geplante Versickerungsfläche geringfügig. Die Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde wird davon nicht berührt.

Die Verbindung zur Sozialen Mitte wird in Richtung Osten zum 2. Bauabschnitt fortgesetzt, wofür die Bauflächen zwischen WA 6 und MI 2 östlich der Bürgermeister-Willinger-Straße unterbrochen werden müssen.

Im Einmündungsbereich Schlossweg/Bürgermeister-Willinger-Straße wird außerhalb des Geltungsbereiches ein Kreisverkehr geplant, der auch einen neuen Schulparkplatz erschließt. Der Parkplatz mit ca. 50 Parkplätzen ist auf städtischen Flächen teilweise im Grünzug "Südpark" gegenüber der Schillerschule geplant. Daher wird in der Bebauungsplanänderung ein Teil der öffentlichen Grünfläche "Südpark" als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Zwischen den Parkplätzen und der angrenzenden Wohnbebauung verbleiben ca. 10 m breite Grünflächen. Die Anbindung des Südparks und die Durchlässigkeit als Grünzug zur "Sozialen Mitte" ist durch die geändert Konzeption weiterhin gewährleistet.

Der Verlauf der Bürgermeister-Willinger-Straße wird im Nordwesten des Geltungsbereiches an den geplanten Kreisverkehr "Schlossweg/Bürgermeister-Willinger-Straße" (außerhalb des Geltungsbereiches) angepasst.

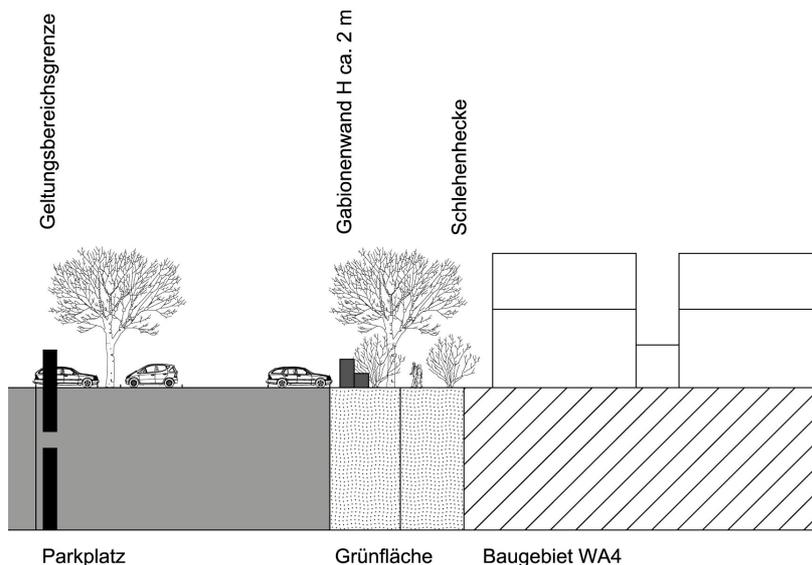
Zum Nahversorgungszentrum (außerhalb des Geltungsbereiches) wird entlang der südwestlich angrenzenden Verkehrsfläche ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt; die Erschließung und Andienung ist über die Bürgermeister-Willinger-Straße sicher gestellt.

3.4 Versorgungsflächen

Es werden zwei Trafostationen im Geltungsbereich ergänzt.

3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da der Parkplatz als Schulparkplatz dient und nur tagsüber von den Lehrkräften benutzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe davon ausgehen. Trotzdem soll zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor möglichem Parkplatzlärm, z.B. in den mittäglichen Ruhezeiten, eine Lärmschutzmaßnahme in der Grünfläche gestalterisch eingebunden werden. Denkbar sind z.B. begrünte Gabionenwände mit einer Höhe von ca. 2 m.



Systemschnitt Lärmschutzmaßnahme

4. Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften im Entwurf vom 25.06.2010

4.1 WA 1 und WA 7

Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der geänderten Planung von WA 1 und WA 7 nachgeführt.

4.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im WA 7 wird eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen umgesetzt. Alle Gebäude sind nach Süden orientiert und ausgezeichnet belichtet. Gleiches gilt für die Gärten und Freisitze. Die Parkierung für das gesamte Quartier wird unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht; lediglich Besucher können oberirdisch parken. Die Straße "Am Hochholzgraben" wird als Spielstraße hochwertig ausgebaut und soll als Aufenthalts- und Kinderspielbereich die grundstücksbezogenen Freibereiche ergänzen. Es entsteht eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte Verdichtung mit hoher Wohnqualität und einer hochwertigen Gestaltung des Straßenbilds in der besonderen, verdichteten örtlichen Situation.

Trotz der verringerten Abstandsflächen ist die Belichtung mit Tageslicht in ausreichendem Maß gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen, weil der brandschutztechnisch erforderliche Mindestabstand in Höhe von 2 x 2,5 m auch zwischen untergeordneten Bauteilen gewährleistet bleibt. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt, weil die Belichtung überwiegend von Süden erfolgt und die Freiflächen in diese Richtung orientiert sind.

4.3 Lärmschutz Parkplatz

Punkt I.15 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wird um die Schallschutzmaßnahme am Schulparkplatz ergänzt.

4.4 Heckenpflanzung

Punkt I.16.2 "Heckenpflanzung" wird um die Regelung für WA 1 ergänzt:

In WA 1 sind entsprechend Planeintrag Schnitthecken aus heimischen Gehölzen (Hainbuche, Liguster o.ä.) anzupflanzen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Punkt II.1.1 "Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden" wird um die Regelungen für das WA 7 ergänzt.

Zulässig sind für die Hauptgebäude Flachdächer bis 3° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°. Es kann ein Staffelgeschoss als Pult- oder Flachdach zugelassen werden, wenn es an mind. einer Seite um mind. 2 m von der Außenwand zurückversetzt ist und die maximale Firsthöhe nach den Festsetzungen zur Gebäudehöhe (I.2.2) nicht überschritten wird.

Dies entspricht den im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Dachformen an dieser Stelle bzw. konkretisiert diese.

Punkt II.3.1 "Einfriedigungen" wird um eine ausnahmsweise zulässige Abschirmung zur Bürgermeister-Willinger-Straße in WA 1 ergänzt.

4.6 Sonstiges

Daneben wurde der Plan auf die mittlerweile geltenden neuen Rechtsvorschriften umgestellt (Baugesetzbuch, Landesbauordnung).

5. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor dem Hintergrund des vom Walldorfer Gemeinderates beschlossenen Vollausgleiches für alle Neuplanungen (und auch für den seit dem 12.03.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan "Walldorf Süd, 1. Bauabschnitt") wurde für den durch den geplanten Parkplatz verursachten Eingriff in den Südpark ein Ausgleichsbedarf ermittelt (Spang. Fischer. Natzschka, Landschaftsarchitekten, Biologen, Geographen), der mit dem Ökokonto der Stadt Walldorf verrechnet werden soll:

	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Punktbewertung gemäß Ökokonto Roter Bruch)							
	bisheriger Plan-Zustand laut GOP				Plan-Zustand nach Planänderung			
Biotoptyp	Wertstufe	Wertfaktor je m ²	Fläche (ha)	WE	Wertstufe	Wertfaktor je m ²	Fläche (ha)	WE
Grünflächen im Südpark	W1-2	4	0,1279	5116				
Verkehrsgrün					W2	3,5	0,0377	1320
Verkehrsflächen					W4	0	0,0902	0
Summe Ökokonto-Punkte				5116			0,1279	1320
Differenz zwischen WE vorher und WE nachher = 3.796 WE (= Abbuchungsbedarf vom Ökokonto Roter Bruch)								

Das Festsetzungskonzept des rechtskräftigen und auch des geänderten Bebauungsplans berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück sowie vielfältige Grün- und Versickerungszonen) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte auch im Hinblick auf die im Verhältnis sehr geringe zusätzliche Neuversiegelung durch den geplanten Parkplatz erzielt werden.

6. Planergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Planentwurf vom 25.06.2010 ergänzt:

6.1 Redaktionelle Änderungen

Die Baugebiete WA 7 wurden in WA 1 umbenannt. Gleichzeitig wurden in den zeichnerischen Festsetzungen Baugrenzen geringfügig angepasst; damit wurde die sich konkretisierende Objektplanung berücksichtigt.

Für die entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße anzupflanzende Hecke im WA 3 wurde die Mindesthöhe von 1,5 m ergänzt.

Beim Verbrennungsverbot wurden im Zusammenhang mit dem Baugebiet WA 3 als Folge der Zusammenfassung mit WA 1 (siehe unten 6.2) die Klarstellung "südlich der Bürgermeister-Willinger-Straße" ergänzt.

In den örtlichen Bauvorschriften wurden bei den Systemskizzen für die Dachformen die Messpunkte für die Wand- und Firsthöhe ergänzend dargestellt; für die Gebiete WA 1, WA 3 und WA 5 wurde zusätzlich klarstellend wie in den Skizzen die Formulierung eingefügt, dass Brüstungen bei der Feststellung der Wandhöhe nicht mitgemessen werden.

6.2 Inhaltliche Änderungen

Die nachfolgenden Änderungen beziehen sich auf das ursprünglich als WA 1 festgesetzte Baugebiet südlich des Nahversorgungszentrums. Dies ist vollständig im Eigentum der Stadt Walldorf, die als Betroffene um die Änderungen gebeten hat. In der Begründung zum Bebauungsplan "Walldorf Süd, 1. Bauabschnitt" vom 14.11.2008 wird dazu ausgeführt:

Während für die künftig privaten Bauflächen eine etwas höhere Regelungsintensität angestrebt wird, soll für die künftig der Gemeinde gehörenden Bereiche eine geringere Regelungsdichte angestrebt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Flächen im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen (Wettbewerbe, konkurrierende Planungsverfahren, Mehrfachbeauftragungen usw.) detailliert zu überplanen und die Bebauung zusätzlich über städtebauliche Verträge zu regeln. Die Festsetzungen sollen die erforderlichen Spielräume für diese Vorgehensweise sichern; dabei sollen der/die Bebauungsplan/pläne zusammen mit dem Vollzug angepasst werden.

Die Regelungsintensität wurde dem der Baugebiete WA 3 angeglichen, weil sich gezeigt hat, dass eine erhebliche Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern besteht, die dadurch gedeckt werden kann. Die Grundflächenzahl sinkt dadurch von 0,5 auf 0,4. In den zeichnerischen Festsetzungen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und auf einen Fußweg verzichtet.

6.3 Einschätzung: keine erneute Auslegung erforderlich

Die genannten redaktionellen Änderungen bedürfen keiner erneuten Auslegung; sie dienen der Klarstellung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Bei den inhaltlichen Änderungen sind ausschließlich städtische Grundstücke betroffen, die an Bauträger verkauft werden sollen und diese bereits überplanen. Mit den Bauträgern wurden die angepassten Festsetzungen abgestimmt. Auswirkungen auf Dritte sind nicht zu befürchten. Insofern sind keine Vertrauensschäden nach § 39 BauGB oder Schäden durch die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB zu erwarten.

7. Änderungen zu den Satzungsbeschlüssen

In seiner Sitzung am 12.10.2010 hat der Gemeinderat die Satzungsbeschlüsse mit der Auflage gefasst, dass auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes aus dem Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage bei den Grundstücksinteressenten nach Doppelhäusern wurde im städtischen Quartier, südwestlich vom Nahversorgungszentrum, im mittleren Baublock entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße, auf die bisherige Reihenhausbebauung verzichtet und eine entsprechende Überplanung mit Doppelhäusern vorgenommen.

Speyer, den 13.10.2010

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung