

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 10.05.2021

Nummer 55/2021	Verfasser Herr Konrad Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30, 641.41	Vorgänge TUPV 11.05.2021
--------------------------	---	---	------------------------------------

TOP-Nr.: 5

BETREFF

**Bebauungsplan "An der Evangelischen Kirche;"
Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre**

HAUSHALTAUSWIRKUNGEN

Mittel zur Erstellung des Bebauungsplans sind im HH 2021 vorhanden.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt (entsprechend der Empfehlung des TUPV)

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Evangelischen Kirche“ nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und
2. zur Sicherung dieser Planung den Erlass einer Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Evangelischen Kirche“.



SACHVERHALT

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 wurde im Einzelhandelsgutachten insbesondere die Bestandssituation im Bereich der Evangelischen Kirche als wesentlicher Verbindungsbereich der Einzelhandelsschwerpunkte an der Hauptstraße und der Nußlocher Straße als ein Handlungsschwerpunkt thematisiert. 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 aber 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.

Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs

In der Anlage ist die intendierte Abgrenzung des Geltungsbereichs dargestellt. Dieser umfasst die Flurstücke 396, 370, 371, 372, 373, 374, 374/1, 375, 376/1, 376/2, §76/3 und 564/1 jeweils ganz sowie das Flurstück 393/1 teilweise. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.101 m². 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 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.

Aktuelles Planungsrecht

Der vorgeschlagene Geltungsbereich liegt fast vollständig im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2020. Lediglich der Teilbereich des Flurstücks 361 (Zufahrt der Tiefgarage) liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

„Walldorf-Mitte, 1. Änderung“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ beziehen sich dabei nur 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 denkbare Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet.

Zudem wird im südlichen Bereich der Geltungsbereich durch den Bebauungsplan „Drehscheibe“ im Gehwegbereich überlagert. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung auch die öffentlichen Flächen mit einem Platzbereich an der Evangelischen Kirche durch den Bebauungsplan zu regeln, empfiehlt sich dennoch die Einbindung in das Aufstellungsverfahren.

Bisherige Planungsüberlegungen

Planerische Überlegungen und Vorstellungen wurden bereits durch den Bebauungsplanentwurf „Evangelische Kirche“ von 1980 und im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Drehscheibe“ von 1999 formuliert.

Der Bebauungsplanentwurf „Evangelische Kirche“ von 1980 sah vor, zwischen dem Chor der Ev. Kirche und dem Volksbank-Gebäudes der Johann-Jakob-Astor-Straße einen baumbestanden Platzraum aufzuspannen, wodurch das Gebäude der Volksbank auf der Westseite nahezu in Gänze als Blickdominate im Stadtraum als Gegenüber der Kirche freigestellt werden würde. Den räumlichen Abschluss im Norden fände der städtische Platz auf Höhe der Musikschule durch eine in Fortführung der Scheune Kempf verlaufende Bebauung, sodass eine starke Abgrenzung zwischen dem Binnenbereich des Blockes und dem städtischen Platzraum entstünde. Dabei sah der Entwurf auch zur Schaffung des Platzes den Rückbau des Gebäudes „Scheune Hillesheim“ vor, die heute mit einem relativ neuen Gebäude als städtisches Vereinshaus genutzt wird. Insofern ist die räumliche Umsetzung dieser Planungsidee heute nicht mehr ganz in dieser Form umsetzbar.

Der Entwurf von 1999, welcher im Rahmen des Sanierungsverfahrens Drehscheibe entwickelt wurde, sah hingegen ein an die Scheune Hillesheim angrenzendes Baufenster vor, das einen Baukörper in Giebelstellung zur Johann-Jakob-Astor-Straße in der Tiefe des Volksbankgebäudes ohne Schaffung eines Platzbereiches ermöglichen sollte. Dabei ging das Plankonzept von einer starken Fassung der räumlichen Stadtkante an der Johann-Jakob-Astor-Straße aus, wodurch die typische Figur des Walldorfer Stadtgrundrisses an der Einkaufsachse mit den sich als Plätze aufspannenden Straßenräume des Marktplatzes und Lindenplatzes und der verengenden Stadtkante im Bereich der Ev. Kirche gestärkt werden würde. Die enge Situation im Straßenraum der Johann-Jakob-Astor-Straße würde jedoch insbesondere für den Fußgängerverkehr bestehen bleiben. Auch der Entwurf von 1999 ging von einem Abriss der Scheune Hillesheim aus, jedoch bei diesem Konzept bezogen sich dies auf die Schaffung einer Blickverbindung in den grünen Binnenbereich.

Für den Bereich der Flurstücke an der Heidelberger Straße sahen beide Bebauungsplan-Entwürfe, neben der verbindlichen straßenbegleitenden Bebauung, die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe in Angrenzung zum grünen Binnenbereichs vor. Dieser Planungsgedanke, der teilweise baulich bereits umgesetzt ist, soll durch den zu entwickelnden Bebauungsplan gesichert werden.

Ziele der Planung/ Planerische Vorstellung

Ziel der jetzigen Bauleitplanung ist es, die Qualitäten der beiden bisherigen unterschiedlichen und durchaus widerstreitenden Planvorstellungen im Bereich der Evangelischen Kirche in ein Planwerk zu überführen. So soll der letztlich realisierte kleine Platzbereich vor der Scheune Hillesheim weiter gestärkt und planerisch geregelt und eine Bebauung, an dieser zentralen Stelle des Stadtgebiets entsprechende ermöglicht werden. Auch die Grünverbindung vom öffentlichen Raum hinter der Ev. 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 gefordertes Verkaufsflächenpotenzial für ergänzenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich darstellen. Zusätzlich kommt einer öffentlichkeitswirksamen 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.

Wie im Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Acocella hingewiesen, ist gerade für die Erlebbarkeit der Innenstadt eine bessere Vernetzung zwischen Nußlocher Straße und Hauptstraße unabdingbar. Dabei soll die beengte Straßen- und Gehwegsituation durch das Bestandsgebäude der Johann-Jakob-Astor-Straße 5 aufgehoben werden. Entsprechend der Planungskonzeption des Bauungsplanentwurfes von 1999 soll ein quer zur Scheune Hillesheim gestellter ergänzender Baukörper ermöglicht werden. Abweichend von der bisherigen Planung soll dieser jedoch mindesten 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 dem 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 städtebaulichen 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.

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 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.

Planverfahren

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann vom Gemeinderat für die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Evangelischen Kirche“ das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, sodass insbesondere auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

Veränderungssperre zur Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planung empfiehlt sich die Beschlussfassung einer Veränderungssperre für den künftigen Planbereich. Diese kann vom Gemeinderat nach §§ 14 und 16 BauGB als Satzung beschlossen werden. Durch die Veränderungssperre wird sichergestellt, dass Vorhaben im Sinne des §29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und dass erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen. Folglich besteht im Bereich des Geltungsbereichs ein generelles Veränderungsverbot unter Befreiungsvorbehalt. So kann in Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die unter Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat. Der Entwurf zur Veränderungssperre ist in der Anlage dargestellt.

Die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft und gilt für zwei Jahre. Sie kann um ein Jahr – mit gesonderter Begründung um höchstens

ein weiteres Jahr – verlängert werden. Die Veränderungssperre kann im Rahmen der abstrakten sowie in der inzidenten Normenkontrolle überprüft werden. Antragsberechtigt im Normenkontrollverfahren kann nur sein, wer geltend macht, durch die Veränderungssperre in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden (§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO). Demnach sind in erster Linie Eigentümer und ihnen gleichstehende Rechtsinhaber antragsbefugt. Aber auch obligatorisch Berechtigte wie beispielsweise Mieter und Pächter können antragsbefugt sein, wenn diese in Ausübung ihres Miets- bzw. Pachtvertrages berechtigt wären bauliche Veränderungen auszuführen. Die Veränderungssperre erlaubt es geplante Vorhaben, die nicht mit der intendierten städtebaulichen Entwicklung korrespondieren, zu verhindern.

Der Sachverhalt wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 11. Mai 2021 vorberaten, über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung berichtet.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Evangelischen Kirche“ kann 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.

Otto Steinmann
Erster Beigeordneter

Anlagen