

DER MAGISTRAT

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 06.04.2023

Amt: 60

Az.: 60/ 60.2/ 602 SI

DRUCKSACHE NR.:

**An die
Stadtverordnetenversammlung**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 83 „Waldenser Mitte“
 hier: Aufstellungsbeschluss**

**Bezug: 1. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, März 2020, Drucksache 16/0561
 Innenentwicklung Wohnen in Mörfelden-Walldorf
 2. Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 01.10.2020, Drucksache 16/0620
 Waldenser Mitte - Durchführung eines Ideenwettbewerbs
 3. Beschluss Innenentwicklungskonzept, November 2022, Drucksache 17/0223**

**Anlage: 1. Geltungsbereich Nr. 83 (Übersichtsplan 1:1000)
 2. Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14.1 (2001)
 und Auszug aus RegFNP 2010 Stadt Mörfelden-Walldorf
 3. Planstand Nov 2022 Wettbewerbssiegerentwurf FFM ARCHITEKTEN Tovar + Tovar
 4. Steckbrief W 20 Innenentwicklungskonzept vom Nov. 2022**

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

„1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellungen eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB für das Gebiet zwischen Langstraße und Ludwigstraße. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 83 „Waldenser Mitte“

2. Der Geltungsbereich –entsprechend Anlage 1– liegt innerhalb der Gemarkung Walldorf, Flur 2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 542, 543, 545/2, 545/4 teilweise, 620/1, 643/2 und 644/2 als Planungsgrundstücke sowie Teile der Flurstücke 534/2 und 630/2 als Straßenverkehrsfläche. Die Flächengröße des räumlichen

Fraktion am:	Ausschüsse am:	Stadtverordnetenversammlung am:
<u>Ergebnis:</u>	PBMA	<u>Ergebnis:</u>
	KUVEFA	
	SKIVA	
	HFWA	

Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 83 beträgt insgesamt ca. 6.175 m², davon entfallen ca. 5.505 m² auf die Baugrundstücke. Maßgeblich ist die Darstellung im Übersichtsplan Maßstab 1:1000 (Anlage 1).

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird gemäß § 7 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf für die Dauer von zehn Arbeitstagen während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Mörfelden und im Rathaus Walldorf zur Einsicht für jede Person ausgelegt. Dazu erfolgt eine gesonderte amtliche Bekanntmachung.

3. Die Planungsziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 83 werden wie folgt definiert:

- Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohnungsbau kombiniert mit kulturellen und öffentlichen Nutzungen geschaffen werden. Untergeordnet sollen in den Erdgeschosszonen gastronomische oder Ladennutzungen ermöglicht werden.
- Aufgrund der Lage im zentralen und historischen Stadtkern von Walldorf müssen städtebauliche und funktionale Belange bei der Planung berücksichtigt werden und die Übergänge zum angrenzenden Bestandsumfeld oder denkmalgeschützten Bauten („D“ im Bestandsbebauungsplan 14.1, siehe Anlage 2) und Naturdenkmal angemessen gestaltet werden.
- Für die Grundstücke zwischen der Lang- und der Ludwigstraße ist die Zielsetzung die Flächen bis auf die notwendigen Rettungswege weitestgehend Pkw-frei zu gestalten und für den öffentlichen Fußgänger und Radverkehr Wegeverbindungen sowie Platzfunktionen zu schaffen. Für die Unterbringung einer Mobilitätstation, von Stellplätzen entlang der Ludwigstraßen und für die Fußwegeverbindung werden geringfügig Flächen des Grundstücks der Evangelischen Kirche mit in den Geltungsbereich einbezogen. Der geplante größere Platz hinter dem „Waldenserhof“ befindet sich vollumfänglich auf städtischen Flächen und soll durch die angrenzenden Nutzungen –Waldenserhof, Musikschule, Gastronomie, ggf. Laden, Wohnen sowie weitere städtische Nutzer– „bespielt“ werden.
- Es sollen u. a. Festsetzungen getroffen werden zu
 - Art und zum Maß der Nutzung,
 - sowie Festsetzungen zum klimagerechten Bauen, z.B. energetischen Standards, zur solare Baupflicht, zu Fassaden- und Dachbegrünung, Bepflanzungen, Versickerung, Speicherung und Verwendung anfallenden Niederschlagswassers, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Die ursprüngliche und mit dem Bebauungsplan Nr. 14.1 „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ formulierten Planungsziele und Nutzungen „Mischgebiet“ (MI1) „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung der sozialen Zwecken dienenden Nutzungen sowie Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Gb 1) und „Verkehrsfläche“ sollen hinsichtlich der neuen Nutzungen, wo erforderlich, angepasst werden.

4. Der Magistrat wird beauftragt, zum Bebauungsplan Nr. 83 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Hierüber wird die Stadt rechtzeitig mittels der üblichen Bekanntmachung informieren.“

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 83 „Waldenser Mitte“ wird wie folgt begründet und erläutert:

Planungsanlass und Ziel:

Die Stadt ist im Eigentum mehrerer Grundstücke in der historischen Mitte des Stadtteils Walldorf ; das Areal liegt nahe des DB- und S-Bahn- wie Bushaltepunkts Bahnhof Walldorf. Die Grundstücke liegen westlich und südlich der evangelischen Kirche und des Gemeindezentrums und sind aktuell noch mit einer aufgelassenen Turnhalle, einem kulturellen Treffpunkt sowie älteren Wohnhäusern bebaut. Eines der Gebäude, der „Treffpunkt Waldenserhof“, eine ehemalige Gaststätte, steht unter Denkmalschutz. Auch im Umfeld befindliche Gebäude wie das Pfarrhaus, die historische Waldenserkirche und das Gebäude des Heimatmuseums Walldorf sind denkmalgeschützt.

Aufgrund des anstehenden Abbruchs der „Waldenserhalle“ (der Turnhalle) sowie baulicher und räumlicher Mängel der Wohnhäuser wurde für das Gebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Mit dem Siegerentwurf vom Juli 2021 soll ein neues urbanes Wohnquartier und kulturelle Nutzungen (z.B. Musikschule und kultureller Treff) mit entsprechenden Freiflächen auf einem großen zentralen Platz sowie ein entsprechendes Wegesystem geschaffen werden. Die neuen Wohnungen grenzen im Erdgeschoss unmittelbar an den neuen Platz hinter dem „Waldenserhof“, der teils öffentlich, teils halböffentlich genutzt werden kann. Am 30.07.2022 wurde in einer Bürgerveranstaltung der weiter detaillierte Siegerentwurf unter den Aspekten Wohnen (und Nutzungen), Klimaschutz und Verkehr (Stellplatzkonzepte) mit den Anwohnern und Bürgern diskutiert. Der nochmals überarbeitete und mit den verschiedenen geplanten Nutzern (städtisches Kultur- und Sozialamt) abgestimmte Vorentwurf liegt in der Anlage 3 bei.

Geringfügig sind in den Geltungsbereich Grundstücksteile im Eigentum der benachbarten Evangelische Kirche miteinbezogen (Verwaltungshof und Grünflächen, die an die Verkehrsfläche Ludwigstraße angrenzen) um dort Maßnahmen für ruhende Verkehre (Rad und PKW) neu zu ordnen um mit dem Kirchhof ein autofreies Areal zu schaffen. Weitere seitens der Kirche angedachte und aktuell diskutierte bauliche Änderungen auf dem Kirchhofareal bedürfen derzeit keiner Änderung des Bebauungsplans. Es ist jedoch grundsätzlich möglich im laufenden Bebauungsplanverfahren –sofern notwendig– den geplanten Geltungsbereich auch auf das Grundstück der Kirche zu erweitern.

Verfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 83 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz unterliegen. Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarkeit von Flächen und Nachverdichtung im Bestand) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB –Bebauungsplan der Innenentwicklung– erfüllt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Obwohl eine Frühzeitige Beteiligung nach § 13 a BauGB formal nicht notwendig ist, kann sie –ggf. mit verkürzter Frist– durchgeführt werden, dies wird empfohlen.

Situation und Umfeld:

Für den überplanten Bereich gilt aktuell der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 14.1 „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 17.01.2002) mit den festgesetzten Nutzungen Mischgebiet (MI 1), Gemeinbedarf („Gb 1“, Kirchengrundstück) und Verkehrsfläche (Anlage 2). Der rechtskräftige Bebauungsplan weist auf die Bestandsgebäude zugeschnittene Baufenster und –bis auf einen kleinen eingeschossigen Bereich angrenzend an das Gemeindehaus und bei den denkmalgeschützten Bauten– eine Zweigeschossigkeit mit Traufhöhen bis max. 7,5 m aus. Die GRZ ist im MI1 mit 0,6 und die GFZ mit 0,8, im Gb1 mit 0,4 und 0,8 festgesetzt. In der östlichen Nachbarschaft (MI 2) ist aktuell eine dichtere Bebauung mit GRZ 0,6 und GFZ von 1,1 ermöglicht.

Im Umfeld befinden sich straßenständige Wohn- und Geschäftsgebäude in vorwiegend zweigeschossigen, teils bis zu dreigeschossigen Baukörpern (Langstraße 78). Auch die Gebäude in den Blockinnenbereichen sind in diesem Bereich zwischen Ludwig- und Langstraße

zweigeschossig ausgeführt (z.B. die an den Kirchhof angrenzenden Wohngebäude). Die nach Wettbewerb geplanten Gebäude soll sich hinsichtlich der Höhen und der Abstandsflächen und in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude in diese Situation angemessen einfügen und einen für den Ort und die Nutzung verträgliche städtebauliche Konzeption und Dichte in Relation zum umgebenden öffentlichen und privaten Raum aufweisen.

Festsetzungen zu Bepflanzungen und Grünflächen werden den Pflanzbestand schützen und den klimarelevanten Aspekten des nachhaltigen Bauens Rechnung tragen.

Stellplätze und Verkehr:

Die geplanten Wohnbauflächen zwischen Lang- und Ludwigstraße sind weitestgehend als autofreies Stadtquartier errichten. Der aktuelle Planungsstand sieht ein modernes Mobilitätskonzept für den neuen Wohnstandort vor. Auf dem bahnhofsnahen Standort der städtischen Liegenschaften soll erstmals im größeren Umfang der neuen Stellplatzsatzung vom November 2022 Rechnung getragen werden. Wo möglich, sollen die notwendigen PKW-Stellplätze durch Konzepte wie Carsharing, ÖPNV-Anbindung und Stärkung der Rad- und Lastenradnutzung ergänzt werden, damit die Anzahl der Stellplätze gering gehalten werden kann. Die Stellplätze sollen in einem südlich der Landstraße positionierten automatischen Parksystem („Parkomat“) untergebracht werden. Alternativ könnten diese als Tiefgarage unter die geplanten Wohnhäuser zwischen Lang- und Ludwigstraße positioniert werden. Beide Möglichkeiten wurden bereits in der Informationsveranstaltung zur Waldenser Mitte am 30.7.2022 mit den Bürgern diskutiert und sind im Planungsprozess weiter zu untersuchen und zu konkretisieren. Zur Stärkung des Quartiers ist es wünschenswert, dass auch der Kirchhof autofrei gehalten werden kann, dafür sind Umplanungen im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze in der Ludwigstraße sowie angrenzend an jetzigen Verwaltungshofes der Kirche notwendig.

Verfahren und Kosten:

Das Bebauungsplanverfahren soll kurzfristig durchgeführt werden und in den nächsten 2 Jahren abgeschlossen sein. Für das Bebauungsplanverfahren werden aktuell ca. 20.000 € geschätzt.

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger*innen, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchführen. Um den o.g. Zielsetzungen Rechnung zu tragen, ist es notwendig, einen formellen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 83 zu fassen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Thomas Winkler
Bürgermeister