

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
20.11.2023	BA-621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 28.11.2023	öffentlich	SV/226/2023

Bebauungsplan "Altstadt Waldenbuch - 2. Änderung und Erweiterung"; - Städtebauliche Ziele

Anlagen

1. Abgrenzungsplan Plangebiet des Bebauungsplans
2. Auszug aus GEK
3. Auszug Einzelhandelssituation
4. Auszug Rahmenplan

I. Beschlussvorschlag

Folgende städtebauliche Ziele werden für das Bebauungsplanverfahren „Altstadt Waldenbuch – 2. Änderung und Erweiterung“ festgelegt und weiterverfolgt:

- möglicher Standort zukunftsorientierter Lebensmitteleinzelhandel,
- möglicher Standort Gastronomie und Hotel,
- möglicher Standort ärztliches Gesundheitswesen,
- ausreichend Parkplätze, Tiefgarage,
- fußläufige Vernetzung Einkaufslage Auf dem Graben und Gartenstraße,
- Planung muss sich in die Altstadtstruktur einfügen und
- zeitgemäßes Wohnen in den Obergeschossen zum geplanten Gewerbe.

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

keine finanziellen Auswirkungen

IV. Sachverhalt

Das Auch Areal mit den es umgebenden Grundstücken ist seit der Verlagerung der Firma Auch 2009 als wichtiges Potential für die Innenstadt im Blick. Zudem steht der Landgasthof Rössle nun seit einem Jahr leer. Es ist die **letzte zur Verfügung stehende Potentialfläche im Ortskern**. Deswegen sollte diese Fläche mit Nutzungen belegt werden, die für die historische Altstadt – das gemeinsame Herz aller Ortsteile – einen Mehrwert bieten und deren Zukunft sichern können. Dies ist eine große Aufgabe, die nur gemeinsam – zum Wohl von Waldenbuch – gelöst werden kann.

Das wichtigste übergeordnete Ziel ist und bleibt **die Stärkung und Stabilisierung der Zentrumsfunktionen der Altstadt in einer veränderten Einzelhandelssituation.**

Aus den in den letzten Jahren erfolgten Untersuchungen (s.u.) wurden für diese Potentialfläche städtebauliche Ziele abgeleitet.

Diese sind im Folgenden:

- möglicher Standort für zukunftsorientierten Lebensmitteleinzelhandel (Frequenzbringer) mit funktionierender Erschließung
- möglicher Standort für Gastronomie und Hotel
- möglicher Standort für ärztliches Gesundheitswesen (Ärztehaus)
- ausreichend Parkplätze / Tiefgarage
- fußläufige Vernetzung mit den Einkaufslagen Auf dem Graben und Gartenstraße
- altstadtgerechte Gestaltung
- zeitgemäßes Wohnen in den Obergeschossen in Ergänzung zum geplanten Gewerbe

Für diese Ziele wird als nächster Umsetzungsschritt eine übergeordnete und strategische Planung benötigt. Dabei muss im Sinne eines städtischen Gesamtkonzepts das gesamte Areal überplant werden (siehe Anlage 1, Abgrenzung Bebauungsplan) Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH bietet für dieses Gebiet eine **Stadt-/Bau-Typologische Untersuchung** an.

V. Rückblick

Seit 2009 wurden hier Überlegungen angestellt, mit dem Gemeinderat, mit den Bürgerinnen und Bürgern, mit diversen Planungsbüros, Eigentümern, Stadtmarketinggruppen, Gewerbetreibenden, Besucherinnen und Besuchern diskutiert, geplant und weiterentwickelt.

Beispielhaft sind zu nennen:

- 2012 Einzelhandels- und Entwicklungskonzept Waldenbuch, GMA
- Ab 2013 Diskussion mit Stadtmarketinggruppen und Lokale Agenda-Gruppen
- 2014 Untersuchung im Förderprogramm Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

2015 wurde, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern ein Rahmenplan für den Zeitraum von 2020-2040 entwickelt, der die Zielrichtung für das Verhältnis der beiden Zentren und für dieses Areal vorgab.

Hier entschied man sich für das Entwicklungsziel „Neue Stärken entwickeln“. Es geht darum, die bestehenden Abhängigkeitsstrukturen zwischen den beiden Teilzentren aufzulockern und um die Erweiterung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebots in der Altstadt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll dabei in beiden Zentren wohnortnah erfolgen.

Es wurde in einem Workshop gemeinsam die Variante C2 entwickelt, die so 2016 als Entwicklungsziel vom Gemeinderat einstimmig verabschiedet wurde.

Diese sieht für die (Wieder-)Belebung der Altstadt einen neuen Magnet vor, der Alltagsfrequenz bringt. Dies kann in erster Linie durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel gelingen. Durch die große Nähe zum Graben und die gemeinsame Nutzung ein und desselben Parkplatzes kann es gelingen, Kopplungseffekte zu erzielen und die Lebensbedingungen für innerstädtische Geschäfte zu verbessern – wobei es hierfür in großem Maße Modernisierungsmaßnahmen brauchen wird.

2018 wurde dieser Rahmenplan im Gesamtstädtisches Integriertes Entwicklungskonzept zusammengefasst und fortgeschrieben. (siehe Anlagen 2-4, Auszug GEK, Einzelhandelssituation und Rahmenplan). Dies war die Basis für eine erfolgreiche Bewerbung für die Fördergelder des Sanierungsgebietes Erweiterter Altstadt kern ab 2019.

In allen Überlegungen der letzten Jahre ist aber vom Bestand des Hotels und Restaurants des Landgasthofs Rössle ausgegangen. Nach der Schließung und dem schon einjährigen Leerstand des Rössles ist es richtig, das Areal Rössle in diese Überlegungen mit einzubeziehen, wie es im einstimmigen Beschluss des Gemeinderats am 18.07.2023 für einen Aufstellungsbeschluss des „Altstadt Waldenbuch – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst wurde.

Fazit: Die heute zu treffende Beauftragung zur Weiterplanung dieses Areals steht in dieser Planungskontinuität.

VI. Aktuelle Situation

- Durch die immer schwieriger werdende Situation des örtlichen Einzelhandels wurde als Ziel der zukünftigen Ausrichtung eine **stärkere Verbindung von Einzelhandel, Kultur, Tourismus und Natur** vorgeschlagen. In diese Richtung gehen die örtlichen Gewerbetreibenden, Hauseigentümer, die Stadt Waldenbuch sowie das Museum seit einigen Jahren erfolgreich. Die Stadt Waldenbuch hat in den letzten Jahren ihr touristisches Profil geschärft, sie wirbt unter anderem bei der CMT, immer in enger Kooperation mit den örtlichen Firmen und Museen. Hierzu sind funktionierende Gasthöfe mit ihrer Verbindung von Gastronomie und Hotel ein wichtiger Partner.
- Die **wohnungsnahe Versorgung** ist im Ortskern momentan nicht gegeben. Die Einzelhandelsflächen Lidl und Penny befinden sich in nicht integrierter Lage. Dies steht im Widerspruch zum Ziel der **Stadt der kurzen Wege**. In den letzten Jahren entstandene zusätzliche Wohneinheiten verstärken das aktuelle Problem und bieten einem neu zu entwickelnden Lebensmitteleinzelhandel zusätzliche Kundschaft.
- Waldenbuch muss mit seiner speziellen topographischen Situation mit den **beiden Zentren** umgehen. Deswegen ist es wichtig, bei der wohnungsnahen Versorgung den Ortskern nicht zu vergessen. Vor allem dient der historische Ortskern als Einkaufslage nicht nur den Bewohnern des Städtles selbst, sondern auch den angrenzenden Gebieten wie beispielsweise des Weilerbergs oder der Liebenau.
- Die Gemeinden stehen untereinander im Wettbewerb. Waldenbuch muss weiterhin alle Anstrengungen unternehmen, um die Altstadt zu stärken. Gibt es in den umliegenden Gemeinden bessere Angebote, so führt dies zu mehr Autoverkehr und zur Abwanderung von Kunden aus der Waldenbacher Altstadt.

Fazit: Der Gemeinderat hat 2016 eine langfristige Strategie beschlossen. Nun sind weitere Schritte zur Konkretisierung notwendig. Umgesetzt werden kann diese Strategie nur gemeinsam mit Hauseigentümern und der Stadt Waldenbuch. Deswegen ist es wichtig, zu wissen, wohin es gehen soll. Das Areal und die Wünsche dafür sind herausfordernd. Doch nur mit diesem Areal hat die Altstadt von Waldenbuch eine Zukunft. Lösungen mit Mehrwert lassen sich hier nur gemeinsam entwickeln. So hat es beispielsweise große Vorteile die Parkierung gemeinsam zu denken.

VII. Weitere Vorgehensweise

Frau Keinath wird in der Sitzung anwesend sein und Fragen zu den städtebaulichen Zielen erläutern.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--