

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
03.07.2023	621.41	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 18.07.2023	öffentlich	SV/144/2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Altstadt Waldenbuch - 2. Änderung und Erweiterung" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen

1. Abgrenzungsplan vom 03.07.2023
2. Städtebaulicher Rahmenplan – Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch 2020/2024, Büro citiplan v. 10.03.2016
3. Bericht über die Vorbereitende Untersuchungen und das städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK, Büro URBA, Oktober 2018
4. Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ vom 17.05.2019

I. Beschlussvorschlag

1. **Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Altstadt Waldenbuch - 2. Änderung und Erweiterung“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO gefasst.**
2. **Maßgebend für den Planbereich ist der Lageplan vom 03.07.2023. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,94 ha.**

II. Vorberatung

- = ohne Vorberatung
 = Vorberatung im VA = Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

- Auswirkungen auf den **Ergebnishaushalt**
 von der Haushaltsplanung abgedeckt unter dem Produkt 51 10 00 00 00

IV. Sachverhalt

1. Ausgangssituation/ Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Erweiterter Altstadt kern“ und umfasst eine ca. 0,94 ha große Fläche am nordwestlichen Rand der Altstadt Waldenbuchs. Im Plangebiet befindet sich neben bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden ein ehemaliges Betriebsgelände, das Auch-Areal, dessen Betriebsgebäude bereits im Jahr 2011 rückgebaut wurde. Im durchgeführten Sanierungsgebiet „Alfred-Ritter-Straße / Neuer Weg“ wurde der Bereich als Potentialfläche für eine städtebauliche Neuordnung betrachtet. Das ehemalige Betriebsgelände

wurde von der Stadt Waldenbuch erworben und dient seither als provisorischer Parkplatz.

Im Ortskern gibt es in diesem Bereich keinen Lebensmittelmarkt mehr. Erste Überlegungen für die Neugestaltung für einen Lebensmitteleinzelhandel auf dem Auch-Areal wurden bereits im „Städtebaulichen Rahmenplan – Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch 2020/2040“ von citiplan GmbH aus dem Jahr 2016 angestellt. Ziel ist es, die Zentrumsfunktion dort durch zusätzliche Parkplätze, Dienstleistungen und Einzelhandel sowie zusätzlichen Wohnraum dauerhaft zu stärken.

In den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ vom Oktober 2018 werden ab S. 53 ff. hierzu folgende Ausführungen zu einem möglichen Konzept gemacht:

„Der Lebensmitteleinzelhandel wird in Richtung Studentenweg verschoben, in die Obergeschosse kommen Wohnungen in altstadtgerechter Gestaltung (Giebedächer, 45 Grad, Beibehaltung der Straßenfronten). Zwischen den Biergarten beim Hotel Rössle und dem Lebensmittelhandel ist nun noch Platz für einen ebenerdigen, gut einsehbaren Parkplatz. Darunter kommt eine Tiefgarage mit Ausgängen in den öffentlichen Raum. So könnte man die Vorteile der verschiedenen Lösungen vereinen. Allerdings geht diese Lösung nur unter Einbeziehung von privaten Grundstücken. Es müsste also eine gemeinsame Maßnahme von Stadt und privaten Hauseigentümern sein.“

Als Ziel für das Plangebiet wurde in diesen Vorbereitenden Untersuchungen explizit benannt, dass eine Nutzungsentwicklung mit einem Frequenzbringer entsprechend Rahmenplan mit Parkplätzen zusammen mit einem geeigneten Investor und den Hauseigentümern entwickelt werden soll. Ebenso ist die Erschließung und Vernetzung mit dem Zentrum von großer Bedeutung.

Zusammengefasst ist also an dieser Stelle geplant:

- ▶ ein ausreichend großer Lebensmitteleinzelhandel als Frequenzbringer und Grundversorger
 - in die Altstadtstruktur integriert geplant
 - mit Tiefgarage und ca. 80 ebenerdigen gut einsehbaren Stellplätzen
- ▶ zeitgemäßes Wohnen in den Obergeschossen
- ▶ eine fußläufige Vernetzung dieses Frequenzbringers mit den Einkaufslagen Auf dem Graben und der Gartenstraße und
- ▶ eine Aufwertung des Studentenwegs.

Das Gebäude „Auf dem Graben 27, Flurstück 18“, wurde in Anwendung des Vorkaufsrechts im Rahmen des Sanierungsgebiets bereits von der Stadt Waldenbuch erworben. Durch dessen Rückbau könnte eine Verbindung des vorgesehenen Lebensmitteleinzelhandels und der Altstadt geschaffen werden.

Der Landgasthof und Hotel Rössle, Auf dem Graben 5, wurde im Dezember 2022 geschlossen. Die weitere Entwicklung dieses Geschäftshauses ist offen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Zentrumsfunktion im o.g. Plangebiet durch zusätzliche Parkplätze, Dienstleistungen und Einzelhandel sowie zusätzlichen Wohnraum dauerhaft zu stärken. Für die Umsetzung der Ziele wurde bei der Planung des Kreisverkehrs „Gartenstraße“ im Jahr 2014 bereits eine zusätzliche Abfahrt berücksichtigt, die über eine Brücke über die Aich angeschlossen werden kann. Neben der funktionalen Aufwertung soll auch eine städtebauliche Aufwertung des nordwestlichen Randes der Altstadt erfolgen.

3. Das Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,94 ha. Teilbereiche im Südosten des Plangebiets liegen innerhalb des Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch“, zudem liegen alle Bereiche, bis auf den Anschlussbereich an den Kreisverkehr, im Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“. An das Plangebiet grenzt im Westen die L1208 (Tübinger Straße). Im Norden folgt hinter dem offenen Verlauf der Aich die L1208 (Stuttgarter Straße). Derzeit wird das Gebiet von Westen von der Tübinger Straße aus erschlossen. Fußläufig bestehen Verbindungen auf den Studentenweg und in die Altstadt. Neben der provisorischen Parkplatzfläche umfasst das Plangebiet Bestandsgebäude

der Altstadt Waldenbuchs entlang des Studentenwegs und Auf dem Graben sowie das Flurstück des Studentenwegs.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

16, 16/1, 17, 17/1, 17/2, 18, 19, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 20, 21, 21/1, 21/2, 21/5, 22, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 23/9, 23/15, 798, 798/1, 800, 800/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke: 1005, 3872 (Aich), 15 (Auf dem Graben). Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 03.07.2023 (Anlage 1).

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/ Steinenbronn (Beschlussfassung am 27.06.2019) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Bei der Ansiedlung eines Lebensmittelfachmarkts als großflächigen Einzelhandel ist voraussichtlich eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch“ vom 04. Mai 1984, der im Zuge des Verfahrens geändert wird. Eine erste Änderung des Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch“ wurde im Jahr 1993 erarbeitet. Die 1. Änderung tangiert das Plangebiet nicht. Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich demnach um die 2. Änderung und eine Erweiterung des Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch“. Im übrigen Bereich des Geltungsbereichs ist derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“. Die Sanierungssatzung ist am 27.09.2019 in Kraft getreten.

5. Fachgutachten und weitere Untersuchungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Zudem werden voraussichtlich ein Schallgutachten, eine Einzelhandelsuntersuchung, ein Bodengutachten und eine Hochwasseruntersuchung erstellt.

6. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die inhaltlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand gegeben, vertiefend muss dies über die genannten Untersuchungen und Gutachten geprüft werden. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung soll dennoch durchgeführt werden.

V. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss durch den Gemeinderat leitet die Stadtverwaltung das Bebauungsplanverfahren ein. Der Aufstellungsbeschluss wird in den Stadtnachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Lutz
Bürgermeister

