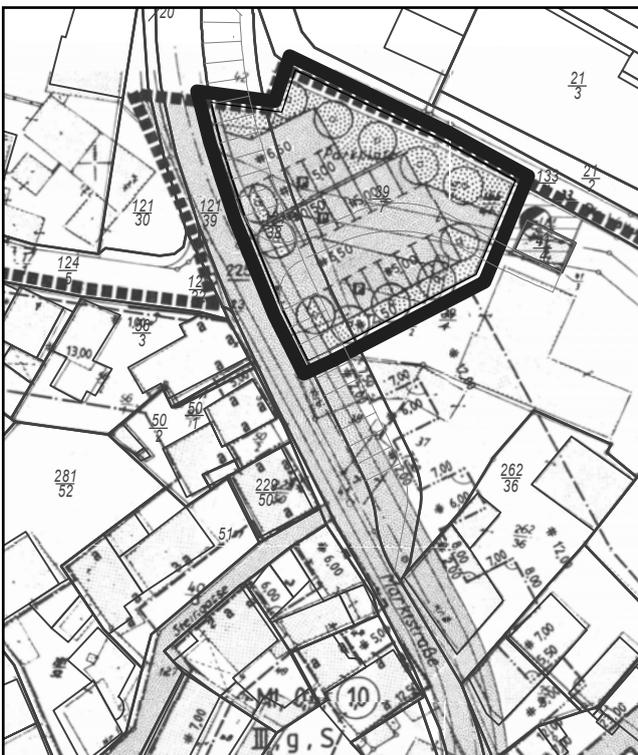




Bestandssituation und Planung

M.: 1:500

— Geltungsbereich der Teilaufhebung



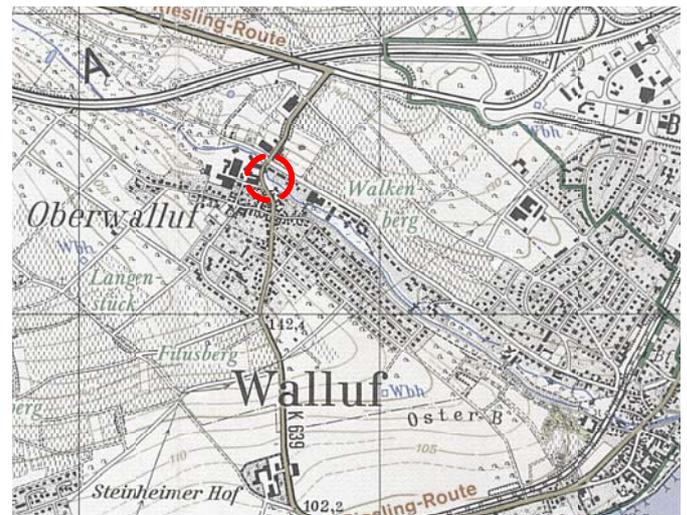
Rechtskräftiger Bebauungsplan

M.: 1:1.000

- Geltungsbereich der Teilaufhebung
- - - - - Geltungsbereich Ortskern I
- Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz
- Öffentliche Grünfläche, Pflanzgebot

Gemeinde Walluf

Bebauungsplan Ortskern I Oberwalluf
Teilaufhebung nördlicher Parkplatz



Übersichtsplan 1:10.000

Begründung

Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan "Ortskern I Oberwalluf" aus dem Jahr 1984 wurde mit dem Ziel aufgestellt, die Ortsdurchfahrt der Marktstraße auszubauen und die Bebauung des Ortskerns insbesondere östlich der Marktstraße bis zur Walluf neu zu ordnen. Hierzu setzt der Bebauungsplan in seinem nördlichen Teil ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise fest. An der nördlichen Spitze seines Geltungsbereichs setzt der Plan eine öffentliche Verkehrsfläche als umgrünter Parkplatz mit ca. 21 Stellplätzen fest, um dem Stellplatzbedarf der dichten Bebauung im Ortskern Rechnung zu tragen.

Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Walluf erwarb zur Umsetzung der Planung das nördliche Grundstück zwischen Marktstraße und der Walluf. Nach Abbruch der Gebäude wurde die Freifläche auf den heutigen Flurstücken 39/7 und 121/38 insgesamt lange Zeit als Parkplatz genutzt. 2015 beschloss die Gemeinde Walluf, die im Ort benötigten Stellplätze entlang der Marktstraße in Senkrechtaufstellung auszubauen.

Nach Herstellung von 20 Stellplätzen entlang der Marktstraße ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als öffentlicher Parkplatz nicht mehr erforderlich. Eine Ausweitung der südlich angrenzend festgesetzten Mischnutzung wird nicht angestrebt. Vielmehr soll die heutige Freifläche als Dorfplatz verschiedenen temporären Nutzungen zur Verfügung stehen.

Im Bereich des derzeit noch festgesetzten Parkplatzes ist vorgesehen, einen Ausschankstand mit WC-Anlage zu errichten. Dem steht die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche entgegen. Eine Änderung des Bebauungsplanes Ortskern I Oberwalluf mit einer erneuten langfristigen Festlegung von Art und Umfang der zulässigen Nutzung soll nicht erfolgen, da zunächst ein Gesamtkonzept für die Entwicklung der Flächen zwischen Marktstraße und der Walluf erforderlich ist. Dieses Konzept soll - im Unterschied zu dem mit erheblichen Eingriffen in die privaten Grundstücke verbundenen rechtskräftigen Bebauungsplan - im Konsens mit den Eigentümern und den Bürgerinnen und Bürgern aus Oberwalluf entwickelt werden. Die hierzu notwendige Zeit und geeignete Konstellationen bedarf es abzuwarten.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zum Ausbau des Dorfplatzes reichen jedoch die Beurteilungskriterien des § 34 BauGB für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus. Daher soll der Bebauungsplan Ortskern I Oberwalluf für den nördlichen Teil mit der Festsetzung eines umgrünter öffentlichen Parkplatzes aufgehoben werden.

Planverfahren

Nach § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Aufhebung. Mangels gesetzlicher Grundlagen für eine Vereinfachung oder Beschleunigung ist das Aufhebungsverfahren als Normalverfahren unter Anwendung der Regelvorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Dies bedeutet, dass spätestens bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung formal eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beizufügen ist.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die in der Plankarte abgegrenzten Teilflächen der Flurstücke 39/7 und 121/38 der Flur 2 der Gemarkung Oberwalluf. Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von rund 880 m².

Inhalt der Planung

Mit dem Bauleitplanverfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Ortskern I in seinem nördlichen Teilbereich soll die dort ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ersatzlos aufgehoben werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Teilbereich nach der Prägung durch die nähere Umgebung zu beurteilen. Diese Prägung geht heute neben der bestehenden Bebauung von der Nutzung des Drobolacher Platzes als Dorfplatz und Parkanlage aus.

Auswirkungen der Planung

Mit der Aufhebung des qualifizierten Planungsrechts für einen öffentlichen Parkplatz ergibt sich für die Gemeinde Walluf die Möglichkeit, den Dorfplatz in Oberwalluf mit einem Ausschankstand und einer WC-Anlage aufzuwerten.

Der bisher vorgesehene Eingriff durch 21 Stellplätze mit den dazugehörigen Fahrgassen entfällt. Die bisher vorgesehene Eingrünung der Stellplätze geht zukünftig in der Platzgestaltung auf.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB sind zunächst nicht erkennbar. Die Fläche des Plangebiets für die Teilaufhebung ist bereits planungsrechtlich und faktisch Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Oberwallufer Ortskerns.

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Parkplatz wird die Intensität der Nutzung nicht erhöht. Die einzelnen Schutzgüter

- Mensch und seine Gesundheit
- Tiere und Pflanzen
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Kultur- und sonstige Sachgüter

erfahren heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan keinen planungsrelevanten Schutz.