

Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Mörfelden-Walldorf



Betr.: Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ - Aufstellungsbeschluss -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in ihrer Sitzung am 19. Juli 2022 für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Mörfelden-Ost gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ umfasst folgende Flurstücke:

In der Flur 15: 487 teilweise, 488 teilweise, 489 teilweise, 490 teilweise, 491 teilweise, 492 teilweise, 493 teilweise, 494 teilweise, 495 teilweise, 496 teilweise, 497 teilweise, 498 teilweise, 616/1 teilweise, 615/1 teilweise, 619, 620/1 teilweise, 623 teilweise, 624 teilweise, 625 teilweise, 626 teilweise, 627 teilweise, 628 teilweise, 629 teilweise, 630 teilweise, 631 teilweise, 632 teilweise, 633 teilweise, 634 teilweise, 635 teilweise, 636 teilweise, 637 teilweise, 638 teilweise, 639 teilweise, 640 teilweise, 641 teilweise, 642 teilweise, 643 teilweise, 644 teilweise, 645 teilweise, 646 teilweise, 647 teilweise, 648 teilweise, 649 teilweise, 650 teilweise, 651 teilweise, 652 teilweise, 653 teilweise, 654 teilweise, 655 teilweise, 656 teilweise, 657 teilweise, 658 teilweise, 659 teilweise, 660 teilweise, 661 teilweise, 662 teilweise, 663 teilweise, 664 teilweise, 665 teilweise, 666 teilweise, 667, 668, 669, 670 teilweise, 671 teilweise, 672 teilweise, 673 teilweise, 674 teilweise, 675 teilweise, 676 teilweise, 677 teilweise, 678 teilweise, 679 teilweise, 680 teilweise, 681 teilweise, 682 teilweise, 683 teilweise, 684 teilweise, 685 teilweise, 686 teilweise, 687 teilweise, 688 teilweise, 689 teilweise, 690 teilweise, 691 teilweise, 692 teilweise, 693 teilweise, 694 teilweise, 695 teilweise, 696 teilweise, 697 teilweise, 698 teilweise, 699 teilweise, 700 teilweise, 767 teilweise, 776 teilweise, 786

In der Flur 17: 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 77/1 teilweise, 78 teilweise, 79 teilweise, 82/5 teilweise, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97/1, 97/2, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 153/6, 154 tlw., 155/1 tlw., 155/2, 156/1 tlw., 156/2, 157, 158, 159, 160, 161/1, 161/2, 162, 163, 164/1, 164/2, 165, 166, 167, 168, 169/1, 169/2, 170, 171/1, 171/2, 172, 173, 174, 175 teilweise, 418/6, 419/2, 419/3, 419/4 teilweise, 420/5, 420/6

In der Flur 20: 174/4, 174/6, 175/2, 176/2, 177/4, 177/6, 178/2, 179/2, 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/2, 188/2, 189/2, 190/2, 191/2, 192/4, 192/6, 193/2, 194/2, 195/4, 195/6, 196/2, 197/2, 198/2, 199/2, 200/4, 200/6, 201/4, 201/6, 202/4, 202/6, 203/2, 204/4, 204/6, 205/2, 206/4, 206/6, 207/2, 208/2, 209/2, 210/2, 211/2, 212/2, 228/2 tlw., 230/2

In der Flur 21: 19/15 teilweise, 19/16 teilweise, 22 teilweise, 32/4 teilweise

In der Flur 22: 4/3 teilweise

Die Flächegröße des räumlichen Geltungsbereiches des „Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ beträgt insgesamt ca. 16,1 ha, davon Fläche 1 mit ca. 13,09 ha und Fläche 2 mit ca. 3,01 ha.

Maßgeblich ist die Darstellung im beigefügten Übersichtsplan, in dem die gestrichelte Linie die Lage des Geltungsbereichs darstellt. Der zweite farbige Plan dient der Erläuterung.

Folgende Planungsziele sollen in dem Bebauungsplan erreicht werden:

Fläche 1:

- Gewerbefläche mit Nutzungsmischung für kleine und mittelständische Unternehmen aus der Region, Start-Up Unternehmen, etc. mit:
 - Gewerbepark im Norden für kleinteilige Gewerbeeinheiten inklusive Büroeinheiten (Nutzungseinheiten von ca. 750/800 qm bis zu 1.000 qm),
 - ebenso Gewerbeeinheiten inklusive Büro und Werkstätten mit Größen von 2.000 qm bis 2.500 qm,
 - Hallengrößen im Süden von ca. 6.000 - 6.500 qm für Büro und andere unterschiedliche Nutzungen,
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (interne Erschließungsstraßen) und gegliederte Bebauung durch Festsetzungen von Baugrenzen,
- Ortsrandeingrünung,
- soweit möglich naturschutzrechtlicher Ausgleich im Geltungsbereich,
- Verbindung und Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere im Bereich der Regionalparkroute,

- Erhalt der mittig im Plangebiet querenden Eichenbaumreihe, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG geschützte Baumreihe im Nordosten angrenzend an den Geltungsbereich ist zu beachten,
- Festsetzungen zu ressourcenschonender nachhaltiger Bebauung,
- Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -nutzung,
- getrennte Abwassersysteme,
- Einrichtungen zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität,
- Dachbegrünung,
- PV-Anlagen auf den Dächern,
- Fassadenbegrünung,
- Pflanzmaßnahmen, z.B. in straßenzugewandten Vorgartenbereichen, Ortsrand, private und öffentliche Freiflächen,
- klimarelevante bauliche Maßnahmen wie Nutzung regenerativer Energien,
- Prüfung Anschlusszwang an eventuelles Nahwärmenetz,
- ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen und begleitende Baumbepflanzungen,
- Der Ausschluss folgender Gewerbebenutzungen:
 - gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser sowie Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
 - Rechenzentren,
 - Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen,
 - Vergnügungstätten (m. Spielhallen und Wettbüros),
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Fläche 2:

- Gewerbeflächen,
- Straßenflächen: Zur Verkehrsabwicklung der zusätzlichen Verkehre ist eine zweite Straßenanbindung an die B486 in Fläche 2 vorzubereiten. In Gesprächen mit HessenMobil wurde seitens des Straßenbausträgers HessenMobil gefordert, dass bestehende PKW/LKW Aus-/Einfahrten südwestlich und östlich/süd-östlich auf die neue Straßenanbindung umzuleiten sind.
- Ortsrandeingrünung,
- Festsetzungen zu ressourcenschonender nachhaltiger Bebauung,
- Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -nutzung,
- getrennte Abwassersysteme,
- Einrichtungen zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität,
- Dachbegrünung,
- PV-Anlagen auf den Dächern,
- Fassadenbegrünung,
- klimarelevante bauliche Maßnahmen wie Nutzung regenerativer Energien,
- Prüfung Anschlusszwang an eventuelles Nahwärmenetz,
- Pflanzmaßnahmen, z.B. in straßenzugewandten Vorgartenbereichen, Ortsrand, private und öffentliche Freiflächen, ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen und begleitende Baumbepflanzungen,
- Verbindung und Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere im Anschluss an die Regionalparkroute,
- Prüfung der Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen und ggf. Entwicklung von geeigneten Gegenmaßnahmen,
- Der Ausschluss folgender Gewerbebenutzungen:
 - gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser sowie Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
 - Rechenzentren,
 - Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen,
 - Vergnügungstätten (m. Spielhallen und Wettbüros),
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird gemeinsam mit der erläuternden Planung 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.

Der Beschlusstext, der Übersichtsplan und die erläuternde Planung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ können

in der Zeit vom Montag 01.08.2022 bis einschließlich Freitag 12.08.2022

in den beiden Rathäusern sowie auf der Homepage der Stadt unter dem Link

<https://www.moerfelden-walldorf.de/de/leben/bauen/bebauungsplaene/> eingesehen werden.

Die Auslegung erfolgt

- im Rathaus Mörfelden - Stadtplanungs- und Bauamt - Westendstraße 8, im 1. Obergeschoss im Flur vor dem Raum 120 sowie

- im Rathaus Walldorf - Stadtbüro Walldorf -, Flughafenstraße 37, Erdgeschoss

zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden von

Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag 08:30 - 12:00 Uhr, sowie Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr.

Es wird auf § 3 des Planungssicherungsgesetzes hingewiesen. Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie kann u.U. keine durchgängige Auslegung in den Rathäusern Mörfelden und Walldorf gewährleistet werden, daher bitten wir um Abstimmung zu den Öffnungszeiten und ggf. Terminvereinbarung

(für Rathaus Mörfelden) per E-Mail an karolina.borth@moerfelden-walldorf.de oder telefonisch unter 06105-938-824 und

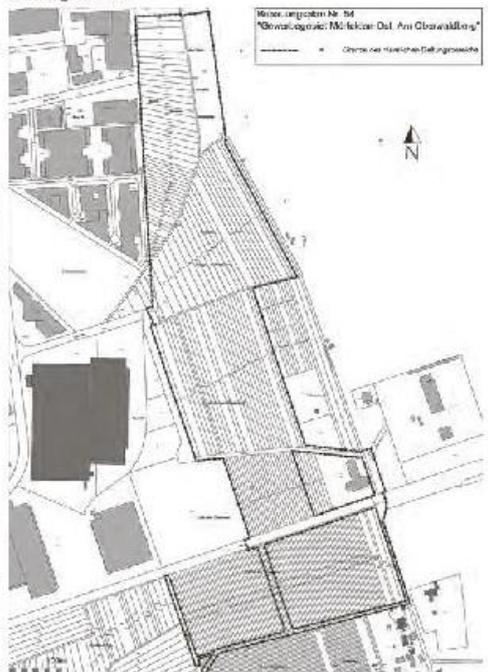
(für Rathaus Walldorf) per E-Mail an stadtbuero@moerfelden-walldorf.de oder telefonisch unter 06105-938-250 und -325.

Mörfelden-Walldorf, den 28.07.2022

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf

Thomas Winkler, Bürgermeister

Geltungsbereich



Erläuterung zum Geltungsbereich

