

DER MAGISTRAT

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 27.05.2020

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60 / 60.2 / 602 / SI

DRUCKSACHE NR.:

**An die
Stadtverordnetenversammlung**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 16
 „Wohnen Aschaffener Straße/ Am Gundhof“**

hier: Aufstellungsbeschluss

**Bezug: 1. Beschluss des HFA (in Vertretung der Stadtverordnetenversammlung) vom 30. April 2020, Drucksache 16/0562 (Teilnahme der Stadt an dem Landesprogramm Großer Frankfurter Bogen)
 2. Beschluss des HFA (in Vertretung der Stadtverordnetenversammlung) vom 30. April 2020, Drucksache 16/0561 (Innenentwicklung Wohnen in Mörfelden-Walldorf, u.a. Prüfauftrag zu den Grundstücken der HLG an der Aschaffener Straße)
 3. Beschlussvorlage Amt 40 für den Magistrat am 04.06.2020 "Wohnungsbedarfe in prekären Haushalten - aktuelle Zahlen für Mörfelden-Walldorf 2020"**

**Anlage: 1. Geltungsbereich Nr. 16 (Übersichtsplan 1:1000)
 2. Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12.1 (1977)
 und Auszug aus RegFNP 2010 Stadt Mörfelden - Walldorf
 3. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 12.2 vom 12.2.2000
 4. Richtlinie zur verbilligten Veräußerung von landeseigenen Grundstücken
 zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus vom 17.10.2018**

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellungen eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet nördlich der Aschaffener Straße im Bereich der Einmündung der Straße Am Gundhof. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnen Aschaffener Straße/ Am Gundhof“.

Fraktion am:	Ausschüsse am:	Stadtverordnetenversammlung am:
<u>Ergebnis:</u>	PBUA	<u>Ergebnis:</u>
	SKIVA	
	HFA	

2. Der Geltungsbereich – entsprechend Anlage 1- liegt innerhalb der Gemarkung Walldorf, Flur 1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 20/3, 34/15 tlw., 254/5, 270/74 tlw. und 1080/3 tlw. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt ca.1 ha (ca. 10.114 m²). 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 werden wie folgt definiert:
 - Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, auf dem Geschosswohnungsbau mit anteiligen Flächen, die nach § 9 Abs. 1, Ziffer 7. BauGB als sozialer Wohnraum gefördert werden, errichtet werden sollen,
 - Festsetzung zur Art und zum Maß der Nutzung,
 - Festsetzungen zum klimagerechten Bauen, insbesondere von hohen energetischen Standards, zur solare Baupflicht, und zu Fassaden- oder Dachbegrünung und Bepflanzungen
 - Festsetzungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen, insbesondere Abwicklung der Verkehre im Kreuzungsbereich Kelsterbacher-, Waldenser-, Aschaffenerstraße und Am Gundhof sowie im Übergang zu den nördlich angrenzenden Nutzungen, Festsetzung zur Unterbringung der ruhenden Verkehre und Versorgungsanlagen und zu Elektromobilität, sowie
 - Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen und Grünflächen unter Berücksichtigung von Flächen zum Luftaustausch in Bezug auf die nördlich angrenzende Fläche (RegFNP: Gebiet besondere Klimafunktionen) und unter Berücksichtigung der Einpassung in das Landschaftsbild (Ortsrand Gundwiesen)
 - Die ursprünglichen und mit dem Bebauungsplan Nr. 12.2 „Aschaffener Straße – 2. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung Bebauungsplan STVV vom 29.8.2000, Bekanntmachung am 14.9.2000) formulierten Planungsziele (Nutzungen Wohnen, betreutes Wohnen sowie Einrichtungen für Vereine) werden aufgegeben.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnen Aschaffener Straße/ Am Gundhof“ ist unter Beachtung des § 7 der Hauptsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf ortsüblich bekannt zu machen und zusätzlich in das Internet einzustellen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 16 durchzuführen.
6. Der Magistrat wird beauftragt, Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer Hessische Landesgesellschaft mbH-Treuhandstelle (HLG) zur Übernahme der Grundstücke zu führen.
7. Der Magistrat wird beauftragt, im Sinne der „Richtlinien zur verbilligten Veräußerung von landeseigenen Grundstücken zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus“ des Landes Hessen vom 17.10.2018 auf den o.g. Grundstücken mindestens 60 % Wohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Schaffung von bezahlbarer Wohnraum zu

verwirklichen. Die Verbilligung des Grunderwerbs beläuft sich dabei auf 25.000 Euro pro geförderter Wohnung und um den Erlass der Grunderwerbssteuer in Höhe von derzeit 6%. Dadurch entstehen nicht nur Sozialwohnungen, sondern auch Wohnraum für lohnabhängig beschäftigte Geringverdiener mit Wohnungsproblemen.

8. Der Magistrat wird beauftragt, die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 im Bereich des o.g. Bebauungsplanes von „Fläche Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“ beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen und ein Änderungsverfahren durchzuführen.“

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge zur Kenntnis nehmen.

„Die Stadtwerke geben an: Auf dem Flurstück Nr. 254/5, Flur 1, Gemarkung Walldorf, liegt ein städtischer Entlastungskanal DN 1200, der an die westliche Seite des Flurstückes Nr. 254/5 verlegt, erneuert und vergrößert auf DN 1400 sowie gesichert werden muss. Damit verbunden ist ein Genehmigungsverfahren auf Einleitung in den Gundbach beim Regierungspräsidium Darmstadt / Wasserbehörde. Zusätzlich ist für die Maßnahme auf den Wiesenflächen bis zum Gundbach die Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde und des Eigentümers Land Hessen / Domänenverwaltung erforderlich.“

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnen Aschaffener Straße/ Am Gundhof“ wird wie folgt begründet und erläutert:

Planungsanlass:

Änderung der Fläche Gemeinbedarf in Wohnbauflächen:

In der Stadt Mörfelden-Walldorf fehlt Wohnungsraum. Die Bedarfsprognosen des Planungsverbandes Rhein-Main, des Statistischen Landesamtes Hessen und des Instituts für Wohnen und Umwelt aus Darmstadt bewegen sich für Mörfelden-Walldorf im Spektrum von 1.100 bis 3.000 Wohnungen bis 2030. Selbst bei zurückhaltenden Schätzungen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum anhalten und in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Hierbei wird sich der Bedarf vor allem auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentrieren. Durch einen Mix an Maßnahmen möchte die Stadt das Angebot an Wohnraum verbessern. Neben Aktivierungsstrategien und der Entwicklung von Nachverdichtung im Bestand müssen dabei auch freie Randflächen entwickelt werden. Anstelle der im RegFNP dargestellten „Gemeinbedarfsfläche“ sollen auf diesem Grundstücksareal Wohnflächen entstehen, deren aktueller Bedarf notwendiger ist.

Kaufoption Grundstück Hessische Landesgesellschaft mbH-Treuhandstelle (HLG):

Ein Großteil des zu beplanenden Gebietes befindet sich im Eigentum des Landes Hessen, Domänenverwaltung (Flurstücke 20/3 und 254/5 mit insg. 7118 qm), die von der HLG verwaltet werden. Die Flurstücke 34/15 tlw., 254/5, 270/74 tlw., 1080/3 tlw. (Straßenverkehrsflächen) befinden im Eigentum der Stadt Mörfelden-Walldorf. Nach den Richtlinien des Landes Hessen vom 17.10.2018 (Richtlinien zur verbilligten Veräußerung von landeseigenen Grundstücken zu Zwecken des Sozialen Wohnungsbaus, Anlage 4) hat die HLG in Gesprächen signalisiert, diese Richtlinie für die Abgabe der Grundstücke an die Stadt Mörfelden-Walldorf anzuwenden. Die Verbilligung kann gemäß § 3.1 der Richtlinie nur gewährt werden, wenn die Mietwohnungen an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen nach § 5 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetz sowie § 17 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes vermietet werden. Unter § 1(2)1 Hessischen Wohnraumförderungsgesetz fallen auch Haushalte mit geringen Einkommen, dass heißt neben den ALG II und Sozialgeld nach SGB II und SGB XII -Bezieher auch die

Wohngeldbezieher. Auf den Grundstücken sollen 60 % anteilig Mietwohnungsflächen (mindest gefordert sind 30%) zum Zwecke des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gemäß § 3.1 der Richtlinie verwirklicht werden. Um die Kaufoption auszuschöpfen, ist als Bedingung des Verkäufers ein Aufstellungsbeschluss für Wohnbauflächen notwendig. Das Bebauungsplanverfahren sollte daher umgehend auf den Weg gebracht werden, Machbarkeitsstudien über die konkreten Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich der Positionen der Gebäude, der Höhen, der Dichte und der Anzahl der Wohneinheiten müssen ebenso erstellt werden.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.12.1 (1977)

Für das hier überplante Gebiet gilt derzeit der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 12.1 „Aschaffener Straße“ (Rechtskraft vom 23.07.1977, Ausschnitt siehe Anlage 2). Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind u.a. sowohl Wohnbauflächen (WA und WR) als auch gewerbliche Flächen (GE) festgesetzt. Im überplanten Geltungsbereich ist noch die Planung einer übergeordneten Straße Richtung Nordwest/ Flughafen und eine vom jetzigen Bestand abweichende Kreuzungssituation und Knotenpunkte vorgesehen. Auf den nördlich der Aschaffener Straße liegenden o.g. Grundstücken wurden damals keine Bauflächen vorgesehen, sondern Naherholung (Kleingärten) festgesetzt.

Auf dem westlich der Straße am Gundhof gelegen Flurstück 254/5 sind derzeit Reste von Kleingartennutzungen vorhanden, während das östlich der Straße und südlich des Gundhofspielplatzes gelegene Grundstück weitestgehend frei von Nutzung als Wiesenfläche brachliegt.

Der Bebauungsplan Nr. 12.1 wurde hinsichtlich der o.g. Verkehrsplanung aus den 1960er/70er Jahren nicht umgesetzt, er ist in diesem Teilbereich daher gegenstandslos. Eine Neubebauung ist auf der o.g. Grundlage nicht möglich, daher ist eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlich.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6.2 (1977)

Ein Teil der vorhandenen Straßenverkehrsfläche (34/ 15 tlw.) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.2. Auch dieser Teilbereich soll überplant werden.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 12.2 (2000)

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.2 sollte erstmals u.a. die nun überplanten beiden Grundstücke 254/4 und 20/3 anderweitig genutzt werden. Laut Aufstellungsbeschluss waren damals die Nutzungen Wohnen, betreutes Wohnen, sowie Einrichtungen für Vereine anvisiert. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weitergeführt. Das ursprüngliche Planungsziel (Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung Bebauungsplan Nr. 12.2, STVV vom 29.8.2000) soll nicht weiter verfolgt werden.

Situation des Umfelds

Im unmittelbaren Umfeld des neuen Geltungsbereiches wurden die Wohnbauplanungen östlich (WA), südlich (WR) und westlich (WA) größtenteils wie im Bebauungsplan Nr. 12.1 vorgesehen umgesetzt. Zusätzlich wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1 bereits zwei weitere Änderungsverfahren mit u.a. ergänzenden Wohnnutzungen angestoßen, der o.g. Bebauungsplan Nr. 12.2 (2000, nicht umgesetzt) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 12.2, Rechtskraft 2016 (Aschaffener Straße 9-11). Nordwestlich angrenzend und nur über die Erschließungsstraße Am Gundhof (Sackgasse) erreichbar, befindet sich in den Bebauungsplänen Nr. 24.1, 27 und 6.2 sowie im Außenbereich gemäß § 35 BauGB private und halböffentliche Nutzungen wie u.a. das Lokal Gundhof, ein Hühnerzuchtverein, der Walldorfer Campingplatz, der Gundhofspielplatz und eine ehemalige Gärtnerei samt Wohngebäude (Am Gundhof Nr. 7). Nordöstlich angrenzend befinden sich im Bebauungsplänen Nr. 6.2 gewerbliche Flächen, welche über die Straße Am Wildzaun erschlossen werden.

Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)

Der wirksame RegFNP 2010 ist auszugsweise in der Anlage 2 beigelegt. Die geplanten Wohnbauflächen liegen auf Flächen, die als Flächen für den Gemeinbedarf (rote Fläche Anlage 2) ausgewiesen sind. Die Straße Am Gundhof ist als überörtliche Fahrradrouten Bestand ausgewiesen (lila Kennzeichnung Anlage 2), etwas weiter nördlich entlang des Gundbaches liegt das

Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor. An das Grundstück grenzen im Norden Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie für Hochwasserschutz und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (z.B. Frischluft). Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurde vor einigen Jahren die Renaturierung des Gundbachs durchgeführt und es ist eine Vogelschutzgehölzinsel vorhanden. Ein Vogelschutzgebiet befindet sich in einer Breite von etwa 10 m auch auf dem nördlichen Rand des Grundstückes 254/5. Der angrenzende Bereich des Gundhofspielplatzes ist als Grünfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der neuen Siedlungsbeschränkungsflächen des Landesentwicklungsplanes 2018.

Da der geplante Geltungsbereich im RegFNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt sowie größer 0,5 ha ist, reicht eine Berichtigung des RegFNP nicht aus. Es ist daher - parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 16 - ein Änderungsverfahren zum RegFNP bzgl. Umwandlung Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen beim Regionalverband zu beantragen.

Kanal:

Auf dem Flurstück Nr. 254/5, Flur 1, Gemarkung Walldorf, liegt ein städtischer Entlastungskanal DN 1200, der an die westliche Seite des Flurstückes Nr.254/5 verlegt, erneuert und vergrößert auf DN 1400 sowie rechtlich gesichert werden muss. Damit verbunden ist ein Genehmigungsverfahren auf Einleitung in den Gundbach beim Regierungspräsidium Darmstadt / Wasserbehörde.

Zusätzlich ist für die Maßnahme auf den Wiesenflächen bis zum Gundbach, die Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde und des Eigentümers Landes Hessen / Domänenverwaltung erforderlich.

Ziele:

Die Stadt Mörfelden-Walldorf verfügt über begrenzte Flächen für Wohnnutzung. Daher sollen in räumlich sinnvollen städtebaulichen Zusammenhängen Wohnbauflächen entwickelt werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele verfolgt werden: Die neue Wohnbebauung soll einen städtebaulichen Lückenschluss zwischen den angrenzenden Bebauungen vollziehen und gleichzeitig den Frischluftaustausch in das bebaute Stadtgebiet gewährleisten. Auf den avisierten Flächen könnten sich zwischen 60 und 80 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise (Geschosswohnungsbau) und in unterschiedlichsten Größenordnungen verwirklichen lassen. Die genaue Anordnung, Stellung und Höhen der zu planenden Gebäudekörper sind in Hinblick auf die Randbedingungen Lärm, Verkehr, Versorgungsanlagen, Entlastungskanal, Frischluftschneisen und angrenzende Schutzgebiete und Landschaften, Nutzungen und Typologien der Nachbarbebauungen zu untersuchen, um daraus die für diesen Ort sinnvolle städtebauliche Konzeption und Dichte abzuleiten. Fokus der Wohnbebauung soll auf dem klimagerechten Bauen liegen, insbesondere sollen hohe energetische Standards angesetzt werden sowie verpflichtend solare Nutzungen, Fassaden- und Dachbegrünung und -bepflanzungen vorgesehen werden.

Es ist ein Anteil von 60 % Sozialer Wohnungsbau im Sinne des oben näher beschriebenen geförderten öffentlichen Wohnungsbaus vorzusehen und zu prüfen, dass die Vorgaben der Richtlinie für den verbilligten Erwerb von Grundstücken des Landes Hessen erfüllt werden. Die Grundstücke der HLG sind nach den Richtlinien des Landes Hessen zur verbilligten Veräußerung von landeseigenen Grundstücken zu Zwecken des Sozialen Wohnungsbaus zu übernehmen und planungsrechtlich vorzubereiten (Bebauungsplan).

Die Hapterschließung des Gebiets erfolgt über die südlich gelegene Aschaffener Straße und die Straße Am Gundhof. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die verkehrliche Erschließung der Grundstücke womöglich primär über letztere abzuwickeln. Die Straße Am Gundhof ist derzeit ohne Gehwege ausgebaut. Eine Neufassung der Straßenverkehrsflächen für die Belange aller Verkehrsteilnehmer inklusive der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist zu untersuchen. Konzepte und Standorte für fließende und ruhende Verkehre und deren Unterbringung sind zu entwickeln. Die Nutzung der Ermobilität soll berücksichtigt und gefördert werden. Die Festsetzungen zu Bepflanzungen und Grünflächen sind ggf. unter Berücksichtigung vorhandener Pflanzungen und mit Hinblick auf das Landschaftsbild an den Gundhofwiesen zu konzipieren.

Augenmerk ist in diesem Zusammenhang auf die klimatische Bedeutung der Fläche wegen ihrer Lage an einer Kalt- und Frischluftschneise zu richten. Auch sind die Belange des nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ebenso wie die Thematik Bodenlärm (Einhaltung der TA Lärm) mit eigenen Gutachten im Verfahren zu untersuchen.

Verfahren und Kosten:

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB erfolgen.

Die Erstellung des Bebauungsplans und die anschließende Realisierung, werden Kosten für Grunderwerb, städtebauliche und Erschließungsplanungen und -umsetzung, Umweltgutachten, usw. verursachen, die von der Stadt zu finanzieren sind. Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

Für das Bebauungsplanverfahren werden aktuell ca. 30.000 € geschätzt. Dafür sind im HH-Plan 2020 15.000 € und 2021 15.000 € eingeplant.

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt, die Übernahme der Grundstücke von der HLG nach der Richtlinien zur verbilligten Veräußerung von landdeseigenen Grundstücken zu Zwecken des Sozialen Wohnungsbaus vom 17.10.2018 zu verhandeln sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger*innen, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 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. 16 zu fassen.

Um Beschlussfassung und Kenntnisaufnahme wird gebeten.

Thomas Winkler
Bürgermeister