

**DER MAGISTRAT**

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 15.03.2022

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60.2 / 602-sl

**DRUCKSACHE NR.: 17/0207**

An die  
Stadtverordnetenversammlung

**Betr.:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nr. 29.1 - Walldorf-Süd-  
Lebensmittelmarkt, 1. Änderung"  
Einleitungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

**Bezug:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2010  
(Drucksache 14/582) – Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 29  
Beschluss des Magistrats vom 14.03.2022

**Anlage:** 1. Übersichtsplan (Geltungsbereich) 2022  
2. Geltungsbereich Satzung 2010 Bebauungsplan 29  
3. Antrag auf Aufstellung Änderung Bebauungsplan vom 04.02.2022 mit  
Vorhabenbeschreibung  
4. Vorentwurf Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) vom 30.08.2021  
(Vorentwurf Lageplan, Grundriss und Ansichten)

**Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

- ”
1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Anlage 1 (Übersichtsplan) dargestellten Bereich die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Vorhabenträger EKM Mörfelden-Walldorf GbR, Wahlheimer Hof 9, 55278 Hahnheim. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

**„Nr. 29.1 - Walldorf-Süd- Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“**

Fraktion am:	Ausschüsse am:	Stadtverordnetenversammlung am:
<b><u>Ergebnis:</u></b>	PBMA	<b><u>Ergebnis:</u></b>
	KUVEFA	
	SKIVA	
	HFWA	

2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 29.1- Walldorf-Süd- Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ umfasst die Flurstücke 487/10, 482/4, 483/4, 484/5, 485/5, 486/5, 487/7, 489/5, 490/5, 567/4, 568/4, 574/4 und 578/4 in der Flur 1, Gemarkung Walldorf (siehe Anlage 1). Das Vorhaben (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 4) soll auf dem Flurstück 487/10, Flur 1, Gemarkung Walldorf errichtet werden. Um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern, werden Teilflächen der angrenzenden Straßenflächen in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mitaufgenommen. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken 567/4, 568/4, 574/4 und 578/4, Flur 1, Gemarkung Walldorf (siehe Beschlusspunkt 4).  
Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29.1 inklusive Ausgleichs- und Verkehrsflächen beträgt insgesamt 9381 m<sup>2</sup> (ca. 0,94 ha). Hierbei beträgt die Flächengröße des eigentlichen Vorhabengrundstücks 4984 m<sup>2</sup>.
3. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden wie folgt definiert: Auf Antrag des Vorhabenträgers EKM Mörfelden-Walldorf GbR, Wahlheimer Hof 9, 55278 Hahnheim zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 29.1- Walldorf-Süd- Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ sollen durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Lebensmittelmarkt in seiner Verkaufsfläche um ca. 175 qm (entspricht ca. 264 qm Bruttogeschossfläche) zu erweitern (siehe Anlage 3, Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.02.2022 und siehe Anlage 4, VEP).
4. Um die Ausgleichsflächen planungsrechtlich zu sichern, wurden im Bebauungsplan Nr. 29 benachbarte Grundstücke im Außenbereich in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mitaufgenommen. Mit der Stadt Mörfelden-Walldorf als Eigentümer und dem Vorhabenträger wurde zu diesen Zweck Pachtverträge zu den Ausgleichsflächen im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 (Anlage 2) geschlossen (Verträge vom 23.08.2010 und 16.11.2010). Der Magistrat wird beauftragt, die bestehenden Pachtverträge im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen und anzupassen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, eine Kostenübernahmeerklärung mit dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer über die kompletten Kosten des Verfahrens sowie der zu erstellenden Gutachten und Verträge abzuschließen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist vor Satzungsbeschluss abschließend zu verhandeln.
6. 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 einzuleiten.
7. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 29.1- Walldorf-Süd- Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ sowie der Übersichtsplan (Anlage 1) ist unter Beachtung des § 7 der Hauptsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf ortsüblich bekannt zu machen und zusätzlich in das Internet einzustellen.“

**Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge zur Kenntnis nehmen:**

„8. Als Ersatz einer nicht funktionsfähigen Tür- und Treppenanlage durch die Lärmschutzwand soll die direkte Zugänglichkeit vom Wohngebiet „Meledure“ (Bebauungsplan 20) gewährleistet bleiben. Hierfür soll eine barrierefreie Rampe auf dem städtischen Flurstücken 623, 480 und 481/1 Richtung Feldbergstraße und Kreuzbergweg auf Kosten und Unterhaltspflege des

Vorhabenträgers errichtet werden und entsprechende vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger hierzu geschlossen werden.“

### **Begründung**

#### **zu 1-3 und 6)**

Für die Grundstücke am Vitrolles-Ring besteht seit 29.07.2010 der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29. Der auf dem Grundstück erbaute Lebensmittelmarkt hat sich im Stadtteil Walldorf gut etabliert und ist als Bestand ins aktuelle und noch zu beschließende Einzelhandelskonzept 2021 aufgenommen. Er soll nunmehr nach Norden erweitert werden, um einerseits eine großzügigere Flächengestaltung im Markt zu erhalten, wie auch eine geringfügige Sortimentserweiterung aufnehmen zu können (Anlage 3, Vorhabenbeschreibung). Die geplante Erweiterung soll auf bereits versiegelten Flächen erfolgen, übertrifft aber die nach Bebauungsplan 29 zulässige festgesetzte Gesamtverkaufsfläche (Festsetzung 2.1.1.1). Aus diesem Grund soll zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29.1 gefasst werden.

Zur Vereinfachung soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn die zulässigen Grundflächen i. S. d. § 19 Absatz 2 BauNVO kleiner als 20.000 qm ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 umfasst eine Fläche von ca. 10.000 qm (inklusive aller Ausgleichsflächen), die Grundstücksfläche des eigentlichen Vorhabengrundstücks beträgt 4.984 m<sup>2</sup>, die zulässigen Grundflächen sind nochmals deutlich kleiner als 4.984 qm. Das Verfahren nach § 13 a BauGB bietet u. a. den Vorteil, dass kein Umweltbericht erarbeitet werden muss. Auch können die Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden leichter an die Erfordernisse des Einzelfalls angepasst werden. Der mögliche Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung ist jedoch nicht vorgesehen (siehe Beschlusspunkt 6).

Das Bauvorhaben wurde mit 92 PKW-Stellplätzen genehmigt, von denen etwa 12-15 durch die Erweiterung entfallen. Ein Stellplatzdefizit ist dennoch nicht zu erwarten:

Nach Anlage 1 Punkt 3.3 der rechtskräftiger Stellplatzsatzung (2004) wären für das Bauvorhaben lediglich 26 PKW-Stellplätze erforderlich (VK größer 800 qm, großflächiger Einzelhandel). Bei vergleichbar großen Lebensmittelmärkten werden i.d.R. (aus Praxiserfahrung zu den Hauptfrequenztagen wie samstags oder vor Weihnachten und Ostern) größere Stellplatzanlagen mit 70-100 Stellplätzen erstellt.

In dem Entwurf der geplanten Stellplatzsatzung würde die Anzahl der PKW-Stellplätze gleichbleiben. Sollte der Entwurf rechtskräftig werden, müssten statt der 5 Abstellplätze für Fahrräder nunmehr 18 Radabstellplätze und 12 Sonderradabstellplätze (Lastenrad oder Fahrrad mit Anhänger) in dem künftigen Bauantrag nachgewiesen werden. Geprüft wird in dem anstehenden VEP-Verfahren, eine entsprechende Festsetzung gemäß dem Schlüssel der in Planung befindlichen Satzung aufzunehmen, um ausreichend Abstellplätze für Fahrräder zu sichern.

Die vorhandenen Pflanzmaßnahmen auf dem Gelände wie Bäume, Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünungen wurden im Rahmen des Bauantrages nochmals separat mit dem städtischen Fachamt mit einer Betonung der Pflanzungen am Übergang in den Landschaftsraum abgestimmt und stimmen nicht mehr in allem Punkten mit den Vorgaben des Bebauungsplans 29 überein. Die Pflanzfestsetzungen werden im neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher angepasst und erweitert. Gemäß Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) erhält der Erweiterungsbau entweder ein Gründach oder weitere Solarnutzungen, die Fassaden sollen begrünt werden. Insgesamt soll in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und des Durchführungsvertrages einem klimaschutzgerechten Bau- und Pflanzkonzept Rechnung getragen werden.

#### **zu 4)**

Ein Teil der Ausgleichmaßnahme für den Bebauungsplan 29 (2010) wurde statt auf Flurstück 577/4 ersatzweise und mit Sicherung durch eine Baulast auf dem angrenzenden Flurstück 578/4 durchgeführt. Durch diese Umpositionierung konnte eine zusammenhängende Streuobstwiese zusammen mit dem Flurstück 579/4 geschaffen werden. Im neuen Bebauungsplan 29.1 muss diese Umpositionierung planungsrechtlich angepasst werden sowie die entsprechenden Pachtverträge geändert werden; die Baulast kann aufgelöst werden.

Weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich kann voraussichtlich nicht gefordert werden, da sich die geplante Erweiterung des Marktes innerhalb der bereits festgesetzten Baugrenzen und auf einer in Realität schon durch Stellplätze versiegelten (asphaltierten) Fläche befindet.

**zu 5)**

Der Durchführungsvertrag ist neben dem eigentlichen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ein Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf den städtischen Haushalt bestehen keine finanzielle Auswirkung durch das Änderungsverfahren Nr. 29.1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, da es sich um einen vom Vorhabenträger finanzierten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Zu diesem Zwecke wird zu Beginn des Verfahrens eine Kostenübernahmeerklärung mit dem Vorhabenträger für das Verfahren Bebauungsplan 29.1 abgeschlossen.

**zu 7)**

Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan zeichnerisch dargestellt (Anlage 1). Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird gemäß § 7 Abs. 1 und 4 der Hauptsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf für die Dauer von zehn Arbeitstagen während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Mörfelden, Westendstraße 8 und im Rathaus Walldorf, Flughafenstraße 37 zur Einsicht für jede Person ausgelegt. Hierzu erfolgt eine gesonderte amtliche Bekanntmachung.

**zu 8)**

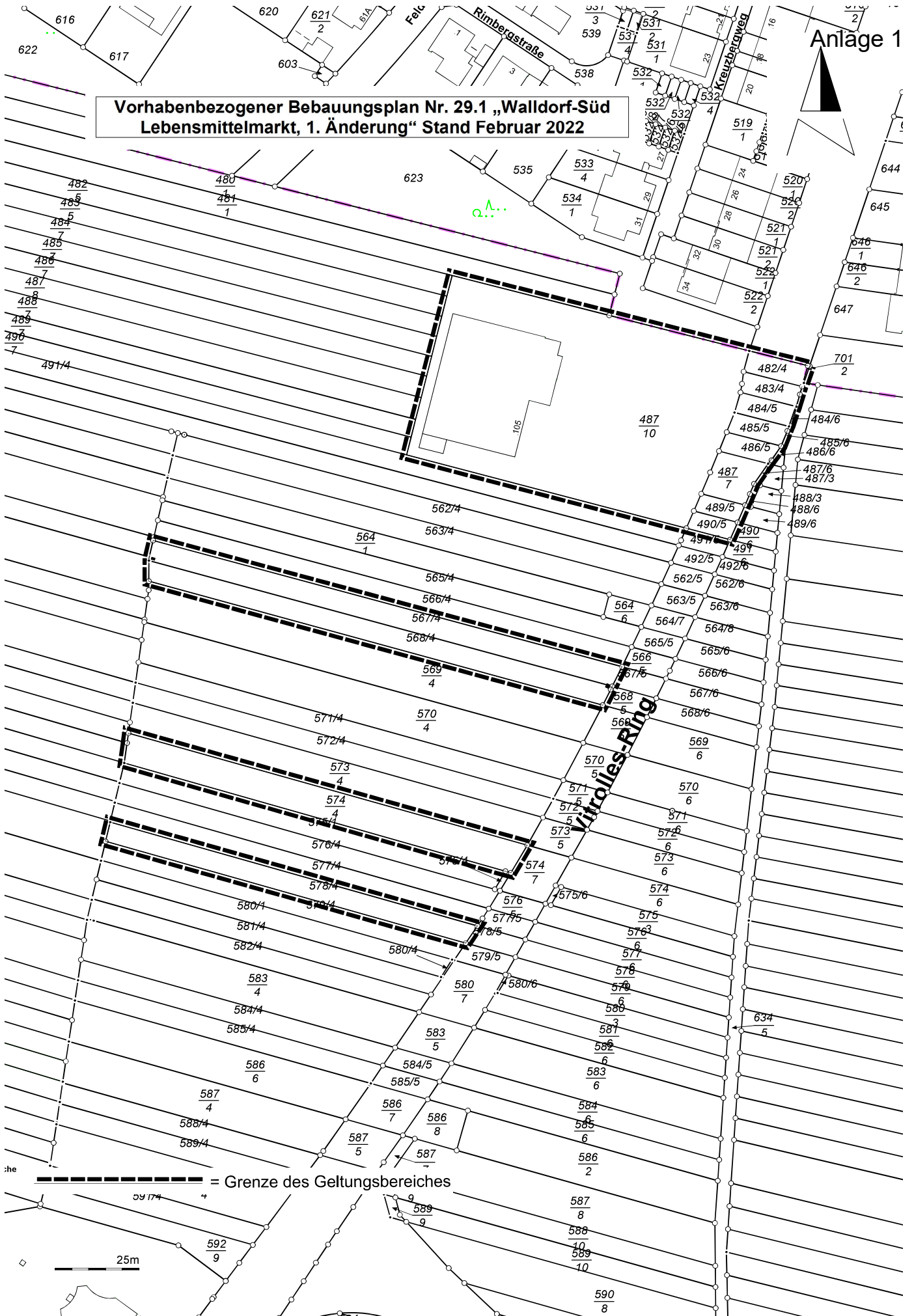
Der Lebensmittelmarkt kann zu Fuß und per Rad aus den benachbarten Wohngebieten entweder über die südlich von Walldorf gelegene Regionalparkroute, über den Radweg zwischen Walldorf und Mörfelden entlang des Vitrolles-Rings oder direkt aus der Feldbergstraße und dem Kreuzbergweg erreicht werden. Letztere Anbindung erfolgte ursprünglich durch eine Tür- und Treppenanlage in der Lärmschutzwand, die jedoch seit geraumer Zeit wegen Lärmbeschwerden und wiederholter Reparaturen dauerhaft geschlossen ist. Es haben sich daher zwei Trampelpfade von Norden zu der das Grundstück umfassenden etwa 0,6 -1 m hohen Stützmauer (Richtung bestehenden Markteingang) gebildet.

Um die Barrierefreiheit dieser Zuwegung sowie eine Funktionstüchtigkeit der Lärmschutzwand zu gewährleisten, soll der Treppenzugang in der Lärmschutzwand zurückgebaut und eine Rampenanlage zur Stützmauer und dem neuen Markteingang mit entsprechend nahe situierten neuen Radabstellanlagen, auch für Lastenräder, installiert werden. Die Rampe soll den gesetzlich notwendigen Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechen und wird gemeinsam mit der Stadt geplant. Auf dem Vorhabengrundstück kann eine solche Rampe neben der geplanten Erweiterung keinen sinnvollen Platz mehr finden, daher soll sie angebunden an das bestehende Wegenetz auf den benachbarten städtischen Flurstücke 623, 480/1 und 481/1 geplant werden.

Die Kosten hierfür, wie auch der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Um Kenntnisnahme und Beschlussfassung zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29.1 wird gebeten.

Thomas Winkler  
Bürgermeister



Anlage 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29.1 „Walldorf-Süd Lebensmittelmarkt, 1. Änderung“ Stand Februar 2022

Vitrolles-Ring

--- = Grenze des Geltungsbereiches

25m

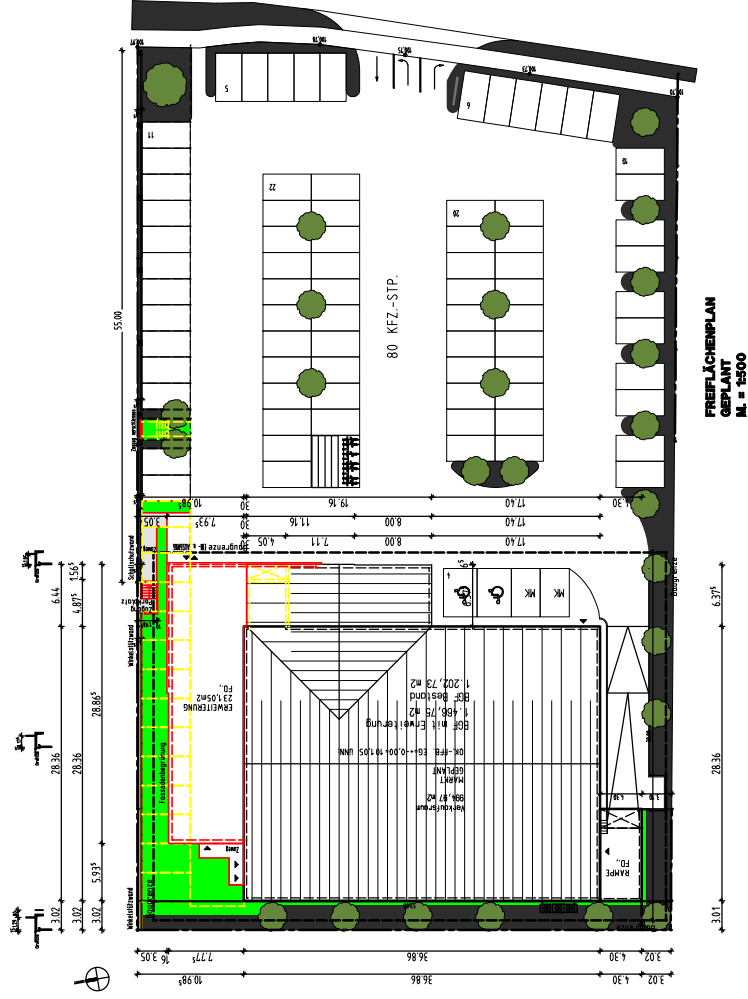
Auszug aus:

- Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29
- "Walldorf Süd - Lebensmittel"

Fassung zum Satzungsbeschluss



### Anlage 4 Vorhaben und Erschließungsplan (VER) Vorentwurf



#### LEGENDE

GRZ I zulässig = 0,60  
GRZ II zulässig = 0,90  
Grün = 0,10

#### BESTAND

GRZ I = 1.209,07m<sup>2</sup>/4.984,00m<sup>2</sup> = 0,24  
GRZ II = 4.443,67m<sup>2</sup>/4.984,00m<sup>2</sup> = 0,89  
Grün = 0,11

Verkaufsfläche = 831,00m<sup>2</sup>  
Stellplätze = 831,00m<sup>2</sup>/15m<sup>2</sup> = 56 STP.  
Stellplätze vorh. = 94 STP.

#### GEPLANT

GRZ I = 1.440,12m<sup>2</sup>/4.984,00m<sup>2</sup> = 0,28  
GRZ II = 4.300,44m<sup>2</sup>/4.984,00m<sup>2</sup> = 0,86  
Grün = 0,11

Verkaufsfläche = 994,97m<sup>2</sup>  
Stellplätze = 994,97m<sup>2</sup>/40m<sup>2</sup> = 25 STP.  
Stellplätze gepl. = 80 STP.

Projektentwicklung:  
Selztal Verwaltungs GmbH & Co. KG  
Wilhelmstrasse 2

55283 NIERSTEIN

Planinhalt:  
MARKTERWEITERUNG, 64546 Mörfelden, Vitrol Les-Ring  
Freiflächenplan Geplant

MASZSTAB:  
1 : 500

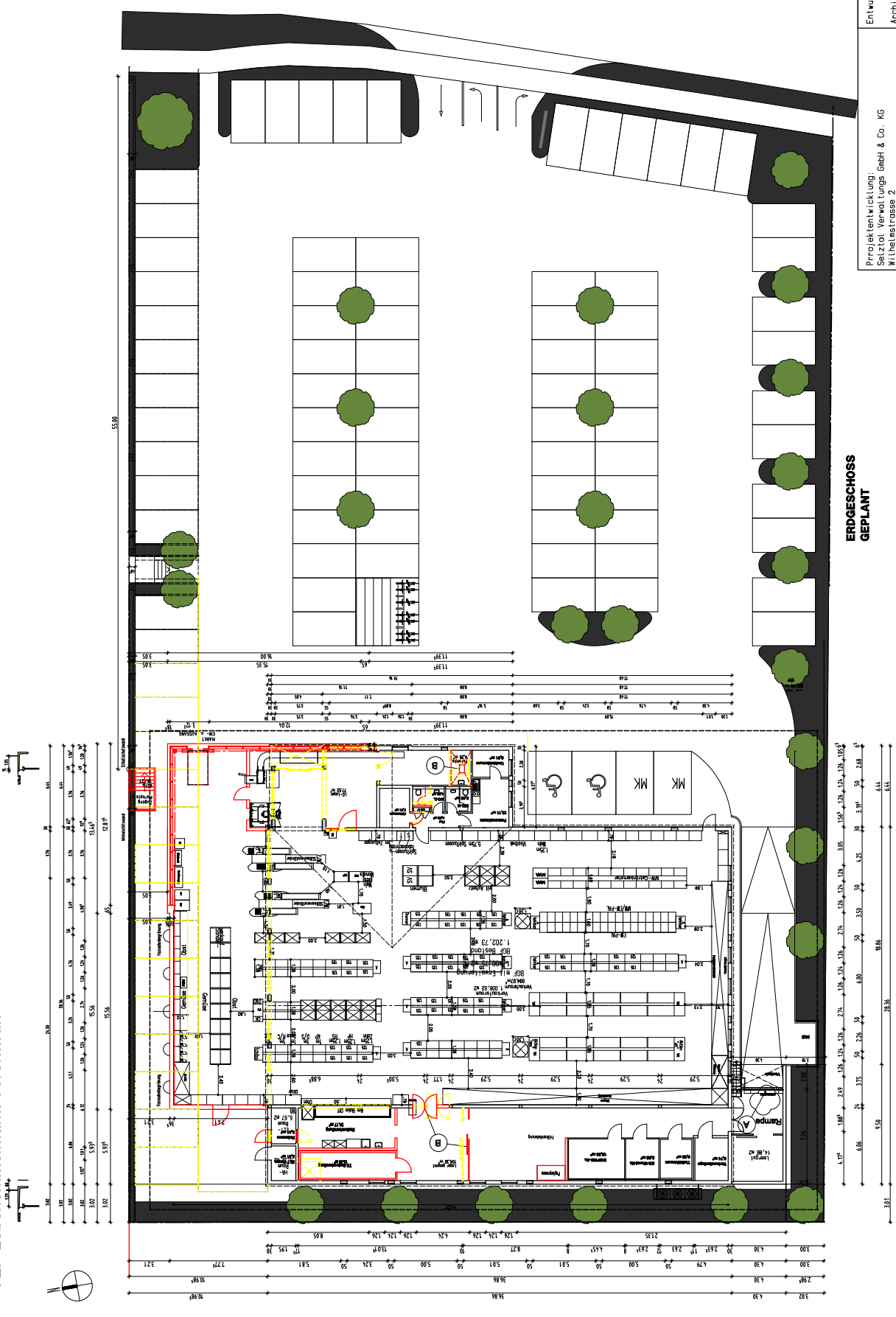
PLAN-NR. :  
VI-1

DATUM:  
30.08.2021

Entwurfsverfasser:  
Architekturbüro  
Paul-Gerhard Michel  
Tannustor 1  
60310 FRANKFURT/M.



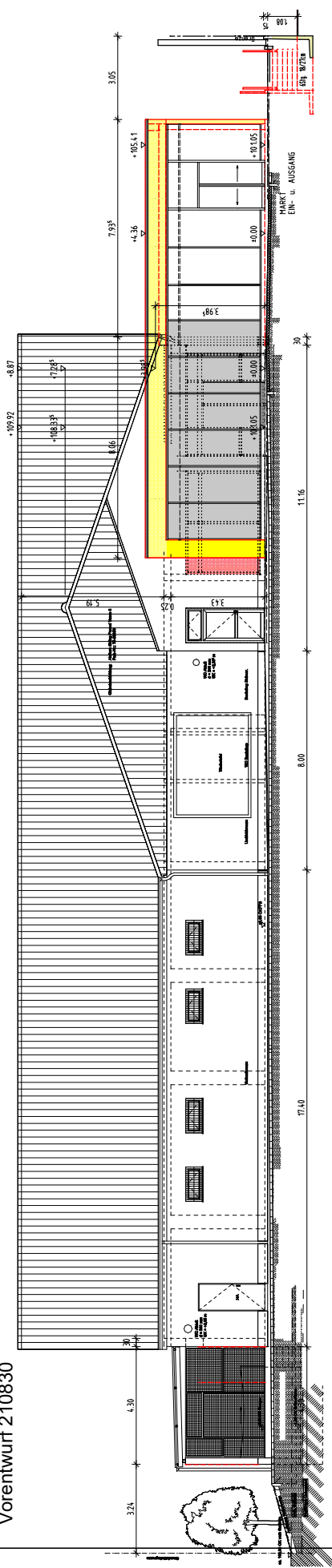
Anlage 4.1  
VEP Lebensmittelmart Vorentwurf



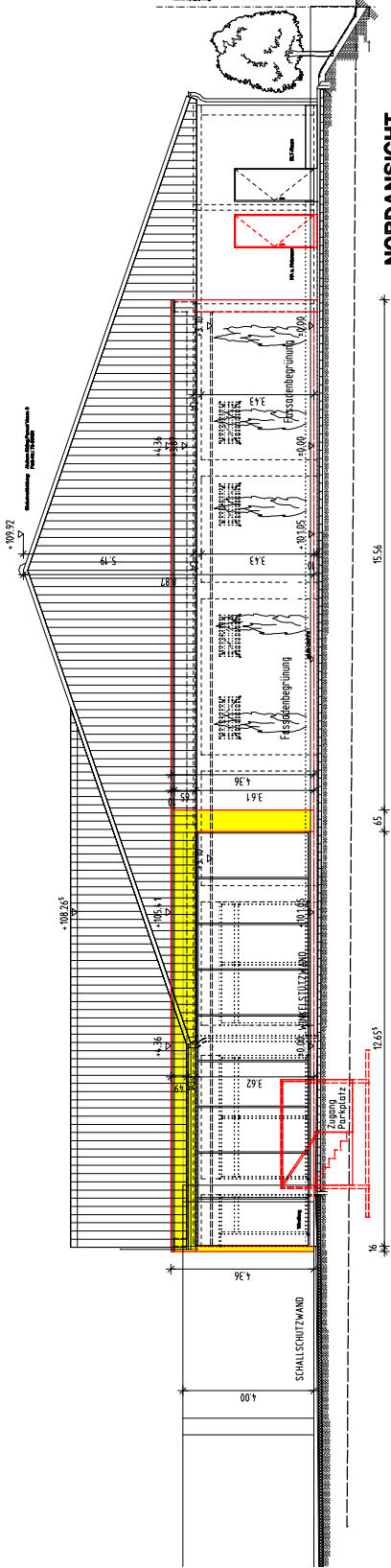
**ERDGESCHOSS  
GEPLANT**

Projektentwicklung: Selzta Verwaltung GmbH & Co. KG Wilhelmsstrasse 2 55283 NIERSTEIN	Entwurfsverfasser: Architekturbüro Paul-Gerhard Michel Taunustor 1 80310 FRANKFURT/M.
Planinhalt: Marktplanungs-EGS46 Mörfelden, Vittoles-Ring Erdgeschoss Geplamt	MASSTAB: 1 : 200
PLAN-NR.: V1-2	DATUM: 30.06.2021

Anlage 4.2  
VEP Lebensmittelmarkt  
Vorentwurf 210830



**OSTANSICHT  
GEPLANT**



**NORDANSICHT  
GEPLANT**

Projektleitung: Selzlat. Verwalt. GmbH & Co. KG Wilhelmsstrasse 2 55283 NIERSTEIN		Entwurfsverfasser: Architekturbüro Paul-Gerhard Michel Teamstor 1 60310 FRANKFURT/M.	
Planinhalt: NORDANSICHT ANSCHLÜßGEPLANT		Planinhalt: ERMES: Mörfelden, Vitrolles-Ring ANSCHLÜßGEPLANT	
MASSTAB: 1 : 200	PLAN-NR.: V1-3	DATUM: 30.06.2021	