

Kopie

A m t l i c h e B e k a n n t m a c h u n g

Betr.: Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“

-Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird hiermit der nachfolgende Einleitungsbeschluss, den die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. Oktober 2018 gefasst hat, bekannt gemacht:

”
1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Nahversorgungsmarkt“ des Vorhabenträgers Herrn Klaus Scholl die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

„Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“

2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ umfasst die Flurstücke 427/1, 308/2, 310/1, 311/5, 311/4, Flur 16; 339, 328/1, 325, Flur 17, Gemarkung Mörfelden. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 339, 328/1, 325, Flur 17, Gemarkung Mörfelden. Die Flurstücke 427/1, 308/2, 310/1, 311/5, 311/4, Flur 16 werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anpassungsbereich einbezogen. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beträgt ca. 0,90 ha (ca. 8.991 m²). Hierbei beträgt die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 0,62 ha (ca. 6.227 m²). Der Anpassungsbereich liegt demnach bei ca. 0,28 ha (ca. 2764 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan zeichnerisch dargestellt (Anlage 2: Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich). 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.

3. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben, nämlich die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Nahversorgungsmarkt auf dem Grundstück Langener Straße 100 geschaffen werden (siehe Anlage 1. Einleitungsantrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ Klaus Scholl, ...-Vorhabensträger vom 26.07.2018).

Es handelt sich nicht um die Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters (ALDI) von der Opelstraße an die Langener Straße. Weiterhin sind dringend benötigter Wohnraum und optional eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Der bisherige Lebensmittel-Standort an der Opelstraße wird geschlossen und einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Änderung der baurechtlich genehmigten Einzelhandelsnutzung

in eine gewerbliche Nutzung an dem alten Standort Opelstraße ist öffentlich-rechtlich zu sichern (Anlage 5: Schreiben zur Umsiedlung der ALDI-Filiale vom 23.02.2018).

Das Schreiben des Vorhabenträgers vom 26.07.2018 und die diesem Schreiben als Anlagen beigefügten Pläne zum Geltungsbereich des Vorhabens, der Grundlagenplan, Freiflächenplan und die Ansichtsskizzierung sind Bestandteil dieses Beschlusses. Weiterhin sind die als Anlage 3 und 4 beigefügten Untersuchungen (Standortalternativenprüfung und Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Lebensmitteldiscounters), welche zur Prüfung der Realisierbarkeit des Vorhabens durchgeführt wurden, Bestandteil dieses Beschlusses.

4. Der Magistrat wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan abzustimmen und Verhandlungen über den Abschluss eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB aufzunehmen.

5. Der Magistrat wird beauftragt, die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 im Bereich des o.g. Bebauungsplanes beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zeitnah zu beantragen.

6. Der Magistrat wird beauftragt, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beim Regierungspräsidium Darmstadt zeitnah zu beantragen.

7. 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.

8. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ 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:

9. Der Entwurf des Landesentwicklungsplan Hessen (LEP), der voraussichtlich im Oktober 2018 rechtskräftig wird, beinhaltet das neue Ziel Nr. 5.3.4-7, bei der Festsetzung von neuen Baugebieten die dem Wohnen dienen oder vergleichbarer Sensibilität (z. B. Kindertagesstätten), ein Abstand von 400 m zu einer Höchstspannungstrasse (> 220 KV) einzuhalten. In dem Abstand liegt das Vorhaben und große Teile des nordöstlichen Stadtteils Mörfelden ein. Ein solches Ziel im LEP ist für die Kommune nicht verbindlich, jedoch gilt der LEP als Vorgabe für die Neuaufstellung des RegFNP beim Regionalverband. Das Aufstellungsverfahren RegFNP beginnt gerade, die Rechtsverbindlichkeit ist in 3-4 Jahren zu erwarten. Wissenschaftlich fundierte Untersuchungen oder gesetzliche Grundlagen für einen Abstand 400 m zur Erhaltung gesunder Wohnbedürfnisse gibt es nicht. Nur beim Neubau von Höchstspannungsleitungen ist im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ein Abstand vorgeschrieben.

10. Der Magistrat kann heute keine Prognose über den Ausgang der Änderungs- und Zielabweichungsverfahren, siehe Beschlussziffer 5. und 6., abgeben. Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Änderung und Zielabweichung auch abgelehnt werden könnte. Der Antragsteller bittet trotzdem, das Verfahren einzuleiten, um die Prüfungsergebnisse durch die Behörden abschließend zu erfahren. In den Vorabstimmungen wäre eine verbindliche Aussage nicht zu bekommen, da letztlich die Gremien der übergeordneten Behörden immer entscheiden, die Fachverwaltung nur eine Tendenz geben kann.

11. Im städtischen Verfahren zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Stellungnahmen vom RP und/oder Regionalverband eingehen, die das Ziel des LEP eventuell benennen werden. In

unserer Abwägung dazu werden die fachlichen Grundlage beurteilt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Stadtverordnetenversammlung wird in einer gesonderten Vorlage darüber befinden.

12. Die übergeordneten Verfahren zur Änderung RegFNP und der Zielabweichung, siehe Beschlussziffern 5., 6. und 9., werden von übergeordneten Behörden (Regionalverband und RP-Darmstadt) durchgeführt. In deren Abwägungen und Entscheidungsfindungen werden die Vorgaben des LEP eingebracht. Es ist nicht bekannt, wie diese letztlich in die Gremien der Behörden beurteilt, bewertet und beschlossen werden.“

Dieser Beschlusstext und der Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ werden in der Zeit

vom 03.12.2018 bis einschließlich 14.12.2018

bei der Stadtverwaltung Mörfelden-Walldorf, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden, Rathaus Mörfelden, im Stadtplanungs- und Bauamt, 1. Obergeschoss, vor dem Zimmer 120 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden (Öffnungszeiten Rathaus Mörfelden: Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr; Terminvereinbarungen sind auch außerhalb dieser Dienststunden möglich) und bei der Stadtverwaltung Mörfelden-Walldorf, Flughafenstraße 37, 64546 Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf, Rathaus Walldorf, Stadtbüro Walldorf, Erdgeschoss, zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden (Öffnungszeiten Stadtbüro Walldorf: Montag, Dienstag und Mittwoch von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr, Donnerstag von 12:00 Uhr bis 19:00 Uhr, Freitag von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr) ausgelegt.

Hinweis:

Der Beschlusstext und der Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ sind im Internet eingestellt unter <https://www.moerfelden-walldorf.de/de/leben/bauen/bebauungsplaene/> .

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, 26.11.2018

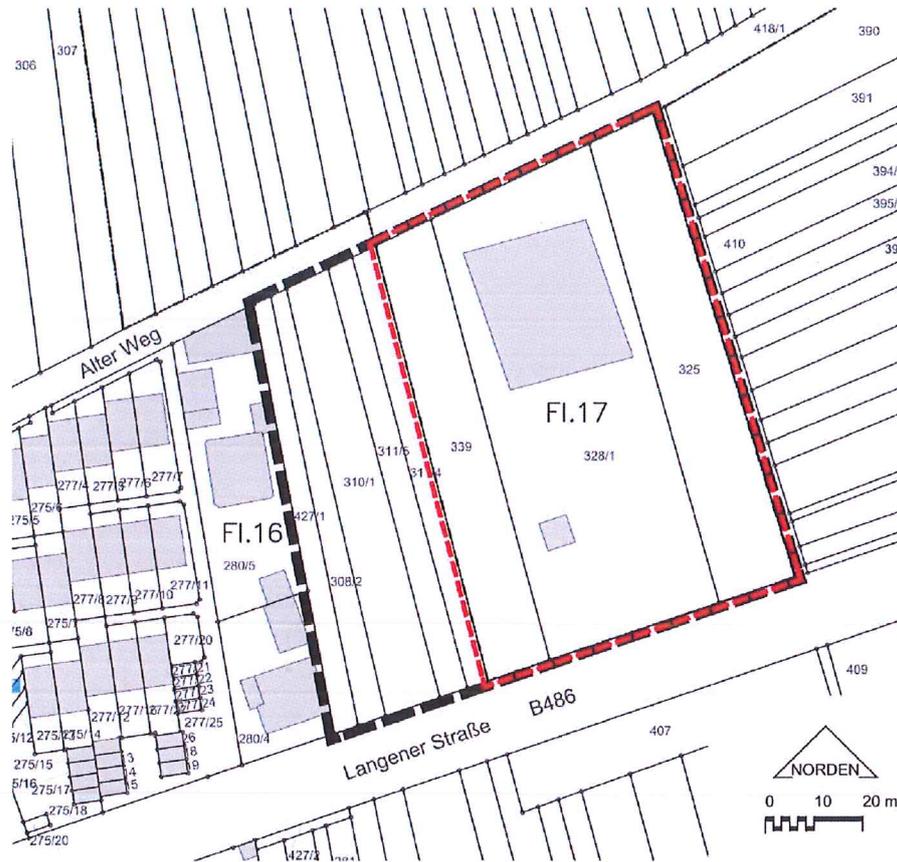


.....
Heinz-Peter Becker
Bürgermeister



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52
„Langener Straße - VEP - Wohnen und Handel“**

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Maßstab: 1:1500)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

ca. 0,9 ha



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhaben- und Erschließungsplanes

ca. 0,62 ha