

DER MAGISTRAT

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 22.11.2022

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60 - 60.2/ 602 sl

DRUCKSACHE NR.: 17/0341

An die
Stadtverordnetenversammlung

Betr.: Bebauungsplan Nr. 55
"Feuerwehr Mörfelden/ B 44"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bezug: Beschluss des Magistrats vom 21.11.2022

Anlage: 1. Geltungsbereich Nr. 55 (Übersichtsplan 1:1000)
2. Flächennutzungsplan
3. Planvorentwurf (Büro Lengfeld und Wilisch, Oktober 2022)
4. Alternativenprüfung Feuerwehr Mörfelden mit Auszug
Machbarkeitsstudie (Büro Kölling Architekten, 12.11.2019)

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 ein Gebiet nördlich des Alten Weges und östlich der Bundesstraße 44 (B 44) in Mörfelden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 55 „Feuerwehr Mörfelden/ B 44“

2. Der Geltungsbereich – entsprechend Anlage 1- liegt innerhalb der Gemarkung Mörfelden, in Flur 1 und Flur 16. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 1029/1 teilweise (tlw.), 1026/1 tlw., 1025 tlw., 1024 tlw., 1023 tlw., 1022 tlw., 1021 tlw., sowie in der Flur 16 die Flurstücke 283 tlw., 286 tlw., 287 tlw., 288 tlw., 289 tlw., 290 tlw.,

Fraktion am:	Ausschüsse am:	Stadtverordnetenversammlung am: 13.12.2022
Ergebnis:	PBMA	Ergebnis: beschlossen
	KUVEFA	
	SKIVA	
	HFWA	

291 tlw., 1317/6 und 428 tlw. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 55 beträgt einschließlich der Verkehrsflächen ca. 1,4 ha (ca. 14.000 m²), das Vorhabengrundstück misst etwa 1 ha (ca. 10.000 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:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sicherheit und Ordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB,
 - Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
 - Festsetzung zur Art und zum Maß der Nutzung,
 - Festsetzungen zum klimagerechten Bauen, insbesondere von hohen energetischen Standards, zur solaren Baupflicht, zu Fassaden- oder Dachbegrünung und Bepflanzungen,
 - Festsetzungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen, insbesondere Abwicklung der Verkehre, Zufahrten und Abstandsflächen zur Bundesstraße 44 sowie im Kreuzungsbereich Alter Weg/ Böcklerstraße mit B 44, Festsetzung zur Unterbringung der ruhenden Verkehre sowie
 - Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen und Grünflächen und unter Berücksichtigung der Einpassung in das Landschaftsbild (Ortsrand).
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Feuerwehr Mörfelden/ B 44“ 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. 55 durchzuführen.
6. Der Magistrat wird beauftragt parallel zum Bauleitplanverfahren ein förmliches Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zu initiieren und durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, da die überplante Fläche größer 0,5 ha ist und nicht der vorhandenen Flächendarstellung entspricht.
7. In einem separaten Beschluss soll eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB beschlossen werden. Der Magistrat wird beauftragt, im Anschluss Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zur Übernahme der Grundstücke zu führen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 „Feuerwehr Mörfelden/ B 44“ wird wie folgt begründet und erläutert:

Zu Punkt 1.-3.

Planungsanlass:

Die Stadt Mörfelden-Walldorf benötigt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Sankt-Florian-Straße

3 in Mörfelden befindet sich aus einsatztaktischer, feuerwehrtechnischer und baulicher Sicht in einem schlechten Gesamtzustand. Das vorhandene Grundstück wird derzeit gemeinsam mit einer provisorischen KiTa (Container) genutzt und bietet allgemein keine geeigneten Umfeldbedingungen.

Im Vorfeld wurden Alternativen für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses sowohl auf dem Bestandsgrundstück als auch auf alternativen Standorten geprüft und verglichen. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus selbst sowie für die erforderlichen Freiflächen einschließlich Stellplätzen ausreichend Platz bietet. Eine wesentliche Rahmenbedingung sind auch die Abdeckung der Hilfsfristen des Standortes. Das zur Mörfelder Gemarkung gehörende Wohngebiet An den Eichen soll von einem zukünftigen Standort in Mörfelden innerhalb der geforderten Hilfsfristen leichter erreichbar sein. Die Alternativenprüfung der Stadt für einen Neubau der Freiwilligen Feuerwehr in Mörfelden wurde durch eine Machbarkeitsstudie zu den jeweiligen Standorten ergänzt (Anlage 4, Büro Kölling Architekten, 12.11.2019).

Dabei hat sich ein Standort im Osten von Mörfelden entlang der Bundesstraße 44, in der Nähe des sog. „Luley- Knotens“, als besonders geeignet ergeben. Das zukünftige Vorhabengrundstück liegt derzeit im Außenbereich gemäß §35 BauGB. Die verkehrliche Anbindung ist über die angrenzende B 44 und den Alten Weg vorgesehen. Diese Anbindung wurde mit HessenMobil als Straßenbaulastträger bereits im Rahmen der o.g. Alternativenprüfung abgestimmt. Ein Neubau der Feuerwehr an diesem Standort inklusive der Alarmausfahrten und dem Bau eines Abbiegestreifens in der B 44 zum Grundstück und zum Alten Weg wurde seitens HessenMobil grundsätzlich befürwortet.

Für die Genehmigung des Gesamtvorhabens ist ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) notwendig. Die Fläche des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses für Mörfelden soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sicherheit und Ordnung (Feuerwehr) festgesetzt werden. Da das Vorhabengrundstück eine Fläche von etwa 10.000 m² umfasst, kommt die Einordnung in eines der anderen Baugebiete gemäß BauNVO nicht in Frage. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Gutachten erforderlich werden (siehe unter Punkt Kosten).

Beschreibung Bauvorhaben:

Das Feuerwehrgerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr Mörfelden soll im Wesentlichen baugleich zu dem geplanten Neubau der Walldorfer Feuerwehr erstellt werden. Das Gebäude wird parallel und mit ausreichend Abstand zur B 44 errichtet, so dass Flächen für eine optionale Radwegetrasse östlich entlang der B 44 verbleiben. Bei dem Baukörper handelt es sich um ein nicht unterkellertes optisch zweigeschossiges Gebäude (Höhe ca. 7,5) mit einer Fahrzeughalle für 13 Stellplätzen und einer Waschhalle, die zum späteren Zeitpunkt zusätzlich als Stellplatz genutzt werden kann (Reservestellplatz). Das Feuerwehrgerätehaus beinhaltet darüber hinaus Umkleibereiche für Damen und Herren mit Dusch- und WC-Bereichen, Werkstätten, Lagerflächen, Verwaltungsräume, einen Schulungsraum, einen Bereitschaftsraum und alle weiteren nach DIN 14092 erforderlichen Nebenräume. Damit wird der derzeitigen Personalsituation mit ca. 80 Kräften in der Einsatzabteilung sowie ca. 30 Kindern und Jugendlichen in der Nachwuchsförderung ausreichend Rechnung getragen. Es werden um die 160 Einsätze jährlich getätigt.

Im Alarmfall fahren die von Norden mit dem PKW ankommenden Rettungskräfte von der B 44 über eine Einrichtungsverkehrszufahrt auf das Gelände ein, von Süden kommend über die Straße „Alten Weg“ und parken auf den im Süden des Gebäudes vorgelagerten Pkw-Stellplätzen (31 reguläre Stellplätze, davon zwei Behindertenparkplätze, 11 Alarmparkplätze). Der geplante Übungshof wird durch die Feuerwehr der Stadt Mörfelden-Walldorf für die Ausbildung nach FwDV 2 regelmäßig genutzt.

Das Gebäude soll als öffentliches Gebäude mit Arbeitsstätten errichtet werden, das maximal von 199 Personen gleichzeitig genutzt werden darf (keine öffentliche Versammlungsstätte). Auf dem zu errichtenden Flachdach ist sowohl die Errichtung von Solarpanelen als auch ein Gründach vorgesehen.

Geplanter Standort

Die zur Bebauung für das geplante Feuerwehrgebäude und der Außenanlagen vorgesehenen Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und werden als Ackerflächen genutzt. Der geplante Bebauungsplan Nr. 55 schafft erstmals Baurecht.

Bereits ausgebaute Straßenverkehrsflächen sind ebenso Bestandteil des Geltungsbereichs: Die Haupteinschließung des geplanten Bauvorhabens soll über das Flurstück 1029/1, die an dieser Stelle zweispurige Bundesstraße B 44 im Eigentum von Hessen Mobil sowie die beiden Straßenparzellen im „Alten Weg“, Flurstücke 1317/6 und 428 tlw., beide im Eigentum der Stadt, erfolgen. Es ist der verbreiterte Ausbau dieses (derzeit nur 4 m breit asphaltierten) Alten Weges zu einer Straße für den Begegnungsverkehr mit einseitigem Gehweg notwendig. Im Alten Weg liegt auch kein öffentliches Kanalsystem. Für das geplante Vorhaben muss eine Anbindung an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen von Westen (oder Süden) her geschaffen werden. Eine Möglichkeit der Wärmeversorgung mit Nah- oder Fernwärme und die Versickerung des Dachregenwassers wird derzeit geprüft.

Umfeld

Das Grundstück grenzt nach Westen unmittelbar an die Bundesstraße B 44 an. Im Abstand von ca. 29 m zur geplanten westlichen Grundstücksgrenze Feuerwehr befindet sich westlich der Bundesstraße ein bestehendes Wohngebiet (WA). Nach Süden grenzt die 7 m breite Straßenparzelle „Alter Weg“ an. Eine als Autoverkaufsfläche gemischt genutzte Fläche (MI) sowie daneben eine Wohnbaubebauung (WA) befinden sich südlich des „Alten Weges“. Nach Osten und Norden grenzen Ackerflächen an. Etwa 80 m südlich des Grundstücks verläuft innerorts eine weitere Bundesstraße von Ost nach West, die B 486 (Langener Straße). Über den „Alten Weg“ werden einige rückwärtige Wohngebäude dieser Langener Straße erschlossen.

Nach Norden und Osten grenzen offene Ackerflächen mit eingestreuten Gehölzinseln an.

Um eine gelungene Einfügung des Bauvorhabens in den Landschaftsraum zu ermöglichen, sollen nach Norden und Osten auf dem Baugrundstück Pflanzflächen und Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Zu Punkt 6.

Flächennutzungsplan (RPS/ RegFNP 2010)

Der rechtswirksame Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan ist auszugsweise in der Anlage 2 beigefügt. Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sicherheit und Ordnung (Feuerwehr) liegen auf Flächen, die derzeit folgendermaßen ausgewiesen sind: „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Das Plangebiet für die Feuerwehr ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Auch andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Lebensräume sind von der Planung nach erster Einschätzung nicht betroffen. Erst in einer Entfernung von ca. 70 m nördlich des „Alten Weges“, befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Streuobst nordöstlich Mörfelden“ und in einer Entfernung von ca. 80 m das Biotop „Apfel-Zwetschgenbaumreihen nordöstlich Mörfelden“.

Laut WebSUP des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain tangieren die Fläche nördlich des „Alten Weges“ „Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern“ sowie „Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers“.

Da der geplante Geltungsbereich im RegFNP zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden soll sowie größer 0,5 ha ist, ist daher - parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 55 - ein Änderungsverfahren zum RegFNP bzgl. Umwandlung Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ zu Gemeinbedarfsflächen beim Regionalverband zu beantragen.

zu Punkt 7.

Satzung Besonderes Vorkaufsrecht:

Das geplante Baugrundstück für die Feuerwehr besteht aus mehreren Flurstücken, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Über eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist ein erleichterter Zugriff auf diese Grundstücke bei Verkauf an Dritte möglich. Dieses Satzungsvorkaufsrecht nach Nr. 2 kann bereits zu einem sehr frühen Stadium kommunaler Planungsüberlegungen eingesetzt werden. Die Machbarkeitsstudie von 2019 durch das Büro Kölling Architekten und die weiterführenden Entwurfsplanungen seit 2021 für die Feuerwehren in Mörfelden-Walldorf durch das Büro Lengfeld und Wilisch, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegen, rechtfertigen als informelle Planung den Satzungserlass zu § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Der beantragte konkretisierte Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 untermauert rechtlich die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme.

Verfahren und Kosten:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Mörfelden“ erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

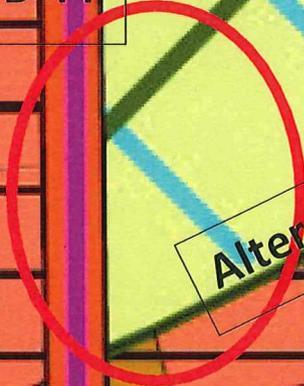
Neben der Erstellung des Bebauungsplans, werden Kosten für Gutachten (z.B. Verkehr, Bodengutachten, Wasserwirtschaft, Artenschutz/ Kartierung und Umweltbericht, Emissionen, etc.) notwendig. Darüber hinaus sind neben den eigentlichen Planungs- und Baukosten die Erschließungsplanungen (Abbiegespur und Kanal) und Grunderwerbskosten zu berücksichtigen. Es ist zu erwarten, dass die Planungskosten Hochbau sich reduzieren, da es Synergien mit der Planung Feuerwehr Walldorf gibt. Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

Für das Bebauungsplanverfahren werden aktuell ca. 40.000 € geschätzt. Dafür sind im Haushaltsplan 2023 20.000 € und 2024 20.000 € eingeplant.

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt, die Übernahme der Grundstücke sowie den Ausbau der B 44 und des Alten Weges weiter zu verhandeln. Ebenso ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger*innen, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Um den o.g. Zielsetzungen Rechnung zu tragen, ist es notwendig, einen formellen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 zu fassen. Um Beschlussfassung wird gebeten.

Thomas Winkler
Bürgermeister

Anlage 2
Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan
zum Standort  geplante Feuerwehr Mörfelden an der B44



Anlage 3

Bebauungsplan Nr. 55 „Feuerwehr Mörfelden/ B 44“ (Stand Oktober 2022)



Feuerwehr Mörfelden Alternativenprüfung 2019

Amt 60 Stadt Mörfelden- Walldorf

Bei der Standortsuche für das Feuerwehrgerätehaus Mörfelden wurden drei Liegenschaften näher untersucht.

Der erforderliche Grundstücks-Flächenbedarf ist ca. 8.800 qm, abgeleitet aus den BGF des neuen Feuerwehrgerätehauses in Walldorf in Höhe von ca. 2.750 qm, den erforderlichen Stellplatz-, An- und Abfahrtsflächen sowie Andienungs- und Übungsflächen um das Gebäude. Ebenfalls berücksichtigt ist die Möglichkeit der Gebäudeerweiterung in 20-30 Jahren.

1. Neuerrichtung auf dem alten Grundstück St. Florian-Straße

Hier wäre zunächst der Abbruch des alten Feuerwehrgerätehauses erforderlich geworden mit einer temporären Zwischenlösung für die Feuerwehr in Container-Anlagen um die kontinuierliche Einsatzbereitschaft der Feuerwehr während Abbruch und Neubau sicherzustellen.

Das Grundstück ist wegen der für Feuerwehrzwecke zur Verfügung stehenden Größe – ca. 5.600 qm - und des Zuschnitts nur sehr eingeschränkt für die ermittelten Feuerwehr-Bedarfe geeignet. Bei den funktionalen Abläufen im Gebäude und den Zu- und Abfahrten außerhalb des Gebäudes hätten erhebliche Kompromisse eingegangen werden müssen. Die über mindestens drei Jahrzehnte zu gewährleistende Eignung für eine Feuerwehr mit wachsenden Aufgaben ist damit nicht garantiert.

Eine Weiterentwicklung der Feuerwehr in Mörfelden in 20-30 Jahren wäre durch das begrenzte Grundstück nicht möglich.

2. Kreuzung Gerauer Straße (B44) und Gärtnerweg (An der Wernertanne)

Das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks hätten erhebliche Natur-Eingriffe ausgelöst, da es hier einen dichten Baumbestand gibt. Die Weiterentwicklungsmöglichkeiten in 20-30 Jahren sind durch angrenzende Spielflächen, Friedhof und Wohnbebauung eingeschränkt. Für die Anfahrten zu den Einsatzorten im Stadtteil waren die Werte schlechter als am Luley-Knoten, insbesondere zum Quartier „An den Eichen“.

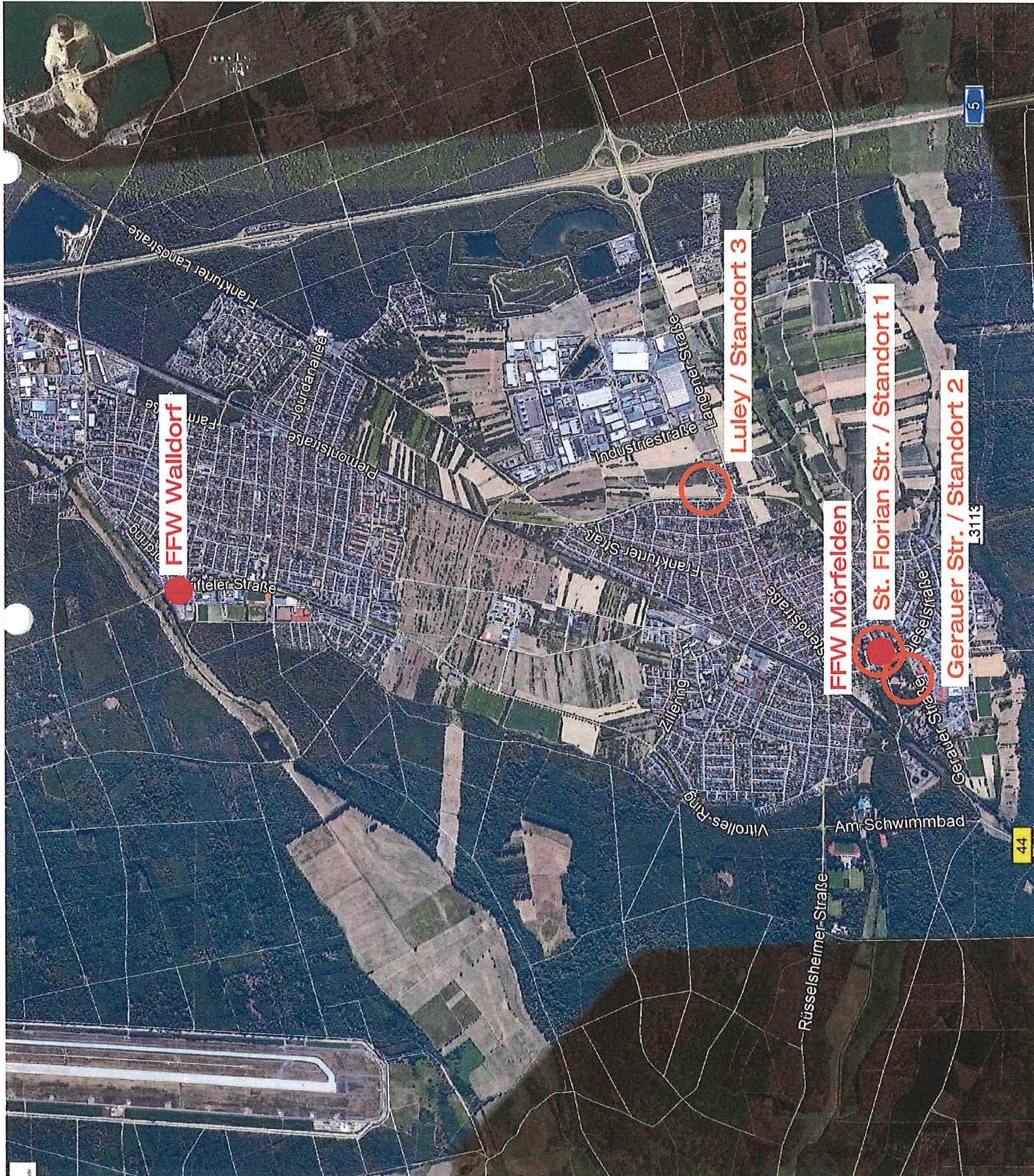
Die Situation für die An- und Abfahrten von der B44 zum bzw. vom Grundstück wurden durch Hessen Mobil als schwieriger eingeschätzt als am Luley-Knoten

3. Luley-Knoten

Kürzeste Zeiten für die Anfahrten zum Einsatzort; auch das Quartier „An den Eichen“ ist von dort – im Gegensatz zu 1. und 2. - innerhalb der geforderten 10 Minuten zu erreichen.

Schnelle Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost und dem von Mörfelden verantworteten Abschnitt auf der Autobahn A5.

Die Option zur Weiterentwicklung des Gebäudes in 20-30 Jahren ist nach Norden grundsätzlich gut möglich.



Standorte Neubauten

Standort 1

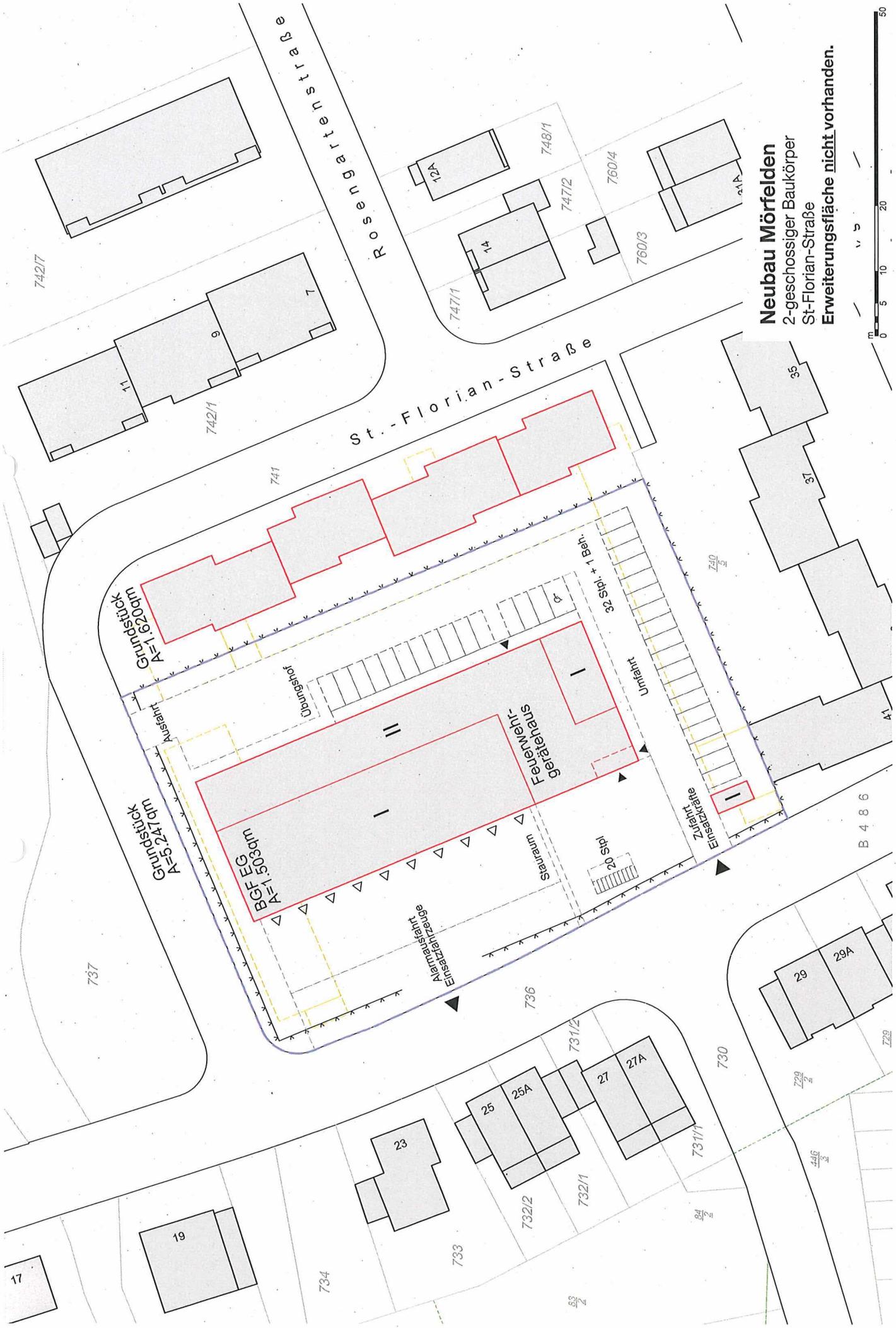
St. Florian Straße
64546,
Mörfelden-Walldorf

Standort 2

Gerauer Straße
64546,
Mörfelden-Walldorf

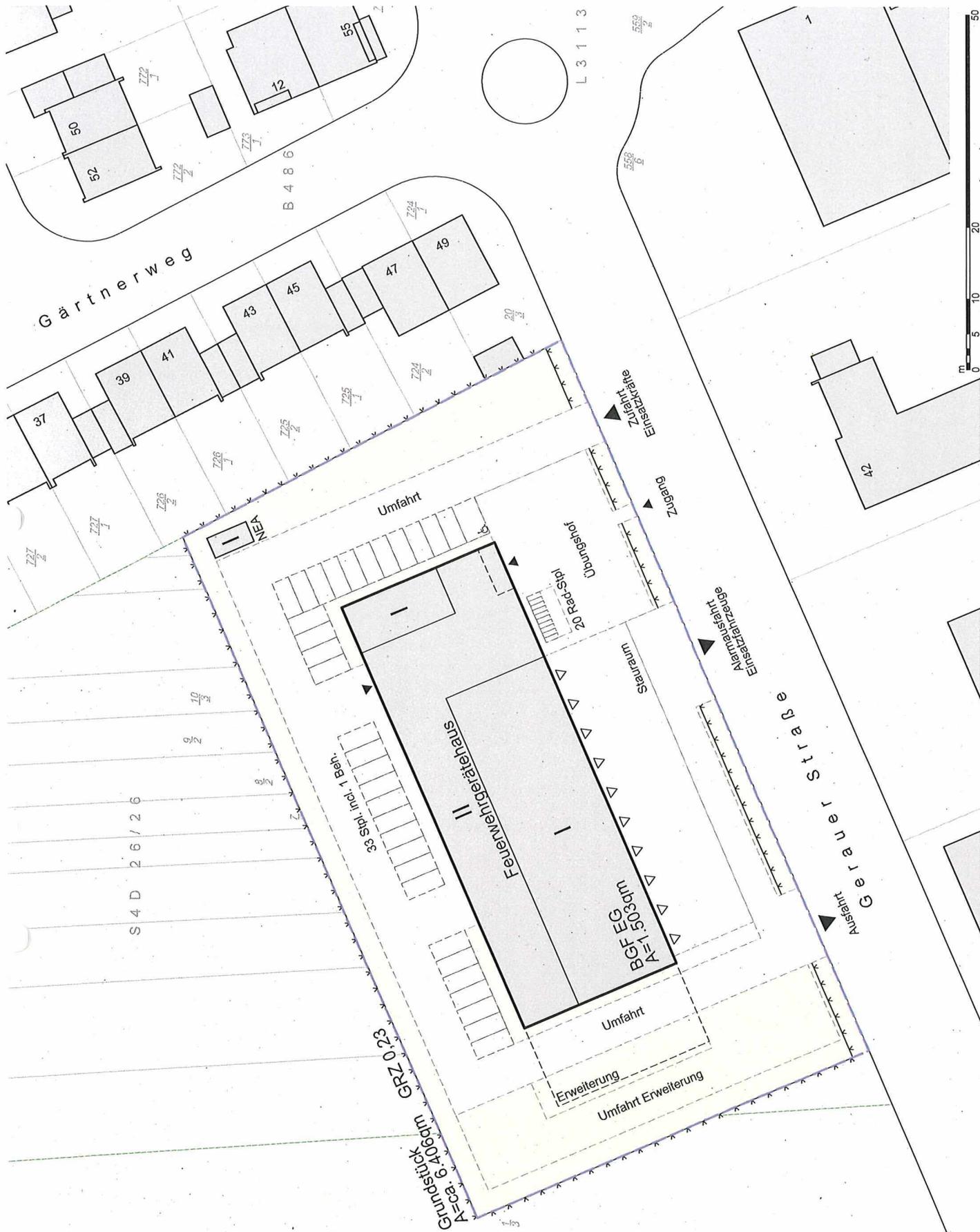
Standort 3

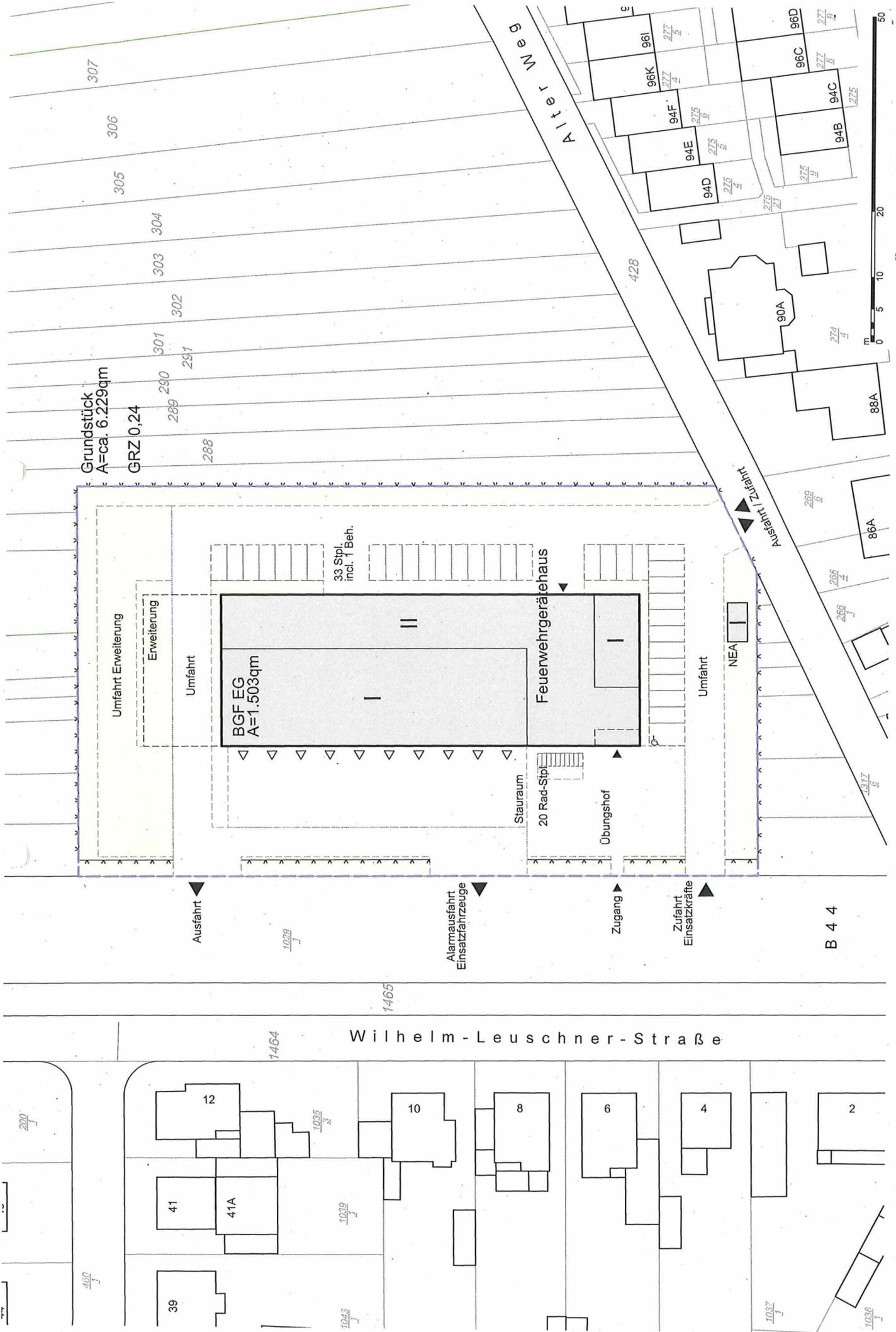
Luley: B44 / Alter Weg
64546,
Mörfelden-Walldorf



Neubau Mörfelden
 2-geschossiger Baukörper
 St-Florian-Straße
 Erweiterungsfläche nicht vorhanden.







Grundstück
A=ca. 6.229qm
GRZ 0,24

BGF EG
A=1.503qm

Feuerwehrrätehaus

Wilhelm-Leuschner-Straße

Alter Weg

B 4 4