

DER MAGISTRAT

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 28.02.2023

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60/ 60.2/ 602 SI

**DRUCKSACHE NR.: 17/0380**

An die  
Stadtverordnetenversammlung

**Betr.:** Bebauungsplan Nr. 81 - "Kindertagesstätte und Wohnen Waldstraße"  
hier: Aufstellungsbeschluss

**Bezug:** 1. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2023, Drucksache 17/0367 Grundsatzbeschluss Grundstücksverkauf, Erbbaupachtvertrag und Ersatzneubau Evangelische Kita Walldorf mit Wohnungen  
2. Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2022, Drucksache 17/0223 Innenentwicklungskonzept  
3. Beschluss des Magistrats vom 27.02.2023

**Anlage:** 1. Geltungsbereich Nr. 81 (Übersichtsplan 1:750)  
2. Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14.1 (2001) und Auszug aus RegFNP 2010 Stadt Mörfelden - Walldorf  
3. Steckbrief W 20 Innenentwicklungskonzept

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellungen eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB für das Gebiet Ecke südlich der Waldstraße / östlich der Flughafenstraße. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung **Bebauungsplan Nr. 81 „Kindertagesstätte und Wohnen Waldstraße“**“

1. Der Geltungsbereich – entsprechend Anlage 1- liegt innerhalb der Gemarkung Walldorf, Flur 2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 483/3 und 228/4 als Baugrundstück sowie Teile des Flurstücks 228/2 als Straßenverkehrsfläche. Die

Fraktion am:	Ausschüsse am:	Stadtverordnetenversammlung am: 28.3.2023
<u>Ergebnis:</u>	PBMA	<u>Ergebnis:</u> beschlossen
	KUVEFA	
	SKIVA	
	HFWA	

Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 81 beträgt insgesamt ca. 2.103 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 1.798 m<sup>2</sup> auf das Baugrundstück. Maßgeblich ist die Darstellung im Übersichtsplan Maßstab 1:750 (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.

2. Die Planungsziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 81 werden wie folgt definiert:
  - Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer Kindertagesstätte inklusive Außenfläche sowie zur Entwicklung zusätzlicher Wohneinheiten in den Obergeschossen geschaffen werden.
  - Aufgrund der Lage an der Ecke Waldstraße/ Flughafenstraße gegenüber einem kleinen städtischen Platz mit Parken und Bushaltestelle müssen städtebauliche, gestalterische und funktionale Belange bei der Planung berücksichtigt werden.
  - Es sollen u. a. Festsetzungen getroffen werden zu
    - Art und zum Maß der Nutzung,
    - sowie Festsetzungen zum klimagerechten Bauen, z. B energetischen Standards, zur solare Baupflicht, zu Fassaden-, Dachbegrünung und Bepflanzungen,
    - Versickerung, Speicherung und Verwendung anfallenden Niederschlagswassers, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
  - Die ursprüngliche und mit dem Bebauungsplan Nr. 14.1 „formulierten Planungsziele und Nutzungen „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung der sozialen Zwecken dienenden Nutzungen (Gb 1)“ sowie „Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche“ sollen hinsichtlich der neuen Nutzungen, wo erforderlich, angepasst werden.
3. Der Magistrat wird beauftragt zum Bebauungsplan Nr. 81 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Hierüber wird die Stadt rechtzeitig mittels der üblichen Bekanntmachung informieren.“

### **Begründung:**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 81 „Kindertagesstätte und Wohnen Waldstraße“ wird wie folgt begründet und erläutert:

#### **Planungsanlass und Ziel:**

Das Bestandsgebäude der Ev. Kita Walldorf in der Waldstraße wurde additiv in mehreren Bauabschnitten errichtet und soll aufgrund baulicher und räumlicher Mängel durch einen barrierefreien Neubau mit erhöhter Gruppenkapazität ersetzt werden. In der Stadt Mörfelden-Walldorf fehlt ebenso Wohnraum. Durch eine Synergie von Nutzungen bei städtischen Gebäuden möchte die Stadt das Angebot verbessern; daher soll über dem Neubau der Kita zusätzlich Wohnraum geschaffen werden.

#### **Verfahren:**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz unterliegen. Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarkeit von Flächen und Nachverdichtung im Bestand) handelt, sind

die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB –Bebauungsplan der Innenentwicklung- erfüllt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Obwohl eine Frühzeitige Beteiligung nach § 13 a BauGB formal nicht notwendig ist, kann sie – ggf. mit verkürzter Frist - durchgeführt werden, dies wird empfohlen.

#### Situation und Umfeld:

Für den überplanten Bereich gilt aktuell der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 14.1 „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 17.01.2002) mit den festgesetzten Nutzungen Gemeinbedarf und Verkehrsfläche (Anlage 2). Der aktuelle Bebauungsplan weist ein auf das aktuelle Bestandsgebäude zugeschnittenes Baufenster in der Größe von etwa 25 auf 33 m auf. Auf dem Flurstück 228/4 (Straßenverkehrsfläche) ist kein Baufenster ausgewiesen, sodass eine Einpassung eines Neubaus in die Baufluchten der Nachbarhäuser derzeit nicht möglich ist. Ferner festgesetzt sind in der Gemeinbedarfsfläche GB1 eine Zweigeschossigkeit, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 sowie einzelne Pflanzmaßnahmen. Diese sind aber nur bei einem Baum kongruent mit dem nach Baumkataster dargestellten Pflanzungen auf dem Grundstück.

Im Umfeld befinden sich straßenständige Wohn- und Geschäftsgebäude in vorwiegend zweigeschossigen Baukörpern. Maximale First- oder Traufhöhen sind in der umgebenden Wohnbaufläche festgesetzt.

In dem Bereich des in Rede stehenden Aufstellungsbeschlusses der „Gemeinbedarfsfläche -GB1“ gibt es keine Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe.

Einzelne (Eck-) Gebäude wie die Volksbank Ecke Flughafen-/Ludwigstraße, ein weiteres Geschäftshaus in der Ludwigstraße oder z.B. das Waldenser-Schulhaus (Altbau) in der Waldstraße (Bebauungsplan 14.2) sowie das Bestandsgebäude Kita ragen über die umgebende Zweigeschossigkeit hinaus.

Das neue Gebäude soll sich hinsichtlich der Höhen und der Abstandsflächen in diese Situation angemessen einfügen und einen für den Ort und die Nutzung verträgliche städtebauliche Konzeption und Dichte in Relation zum umgebenden öffentlichen Raum aufweisen.

Die klimatische Funktion des Grundstücks im alten Ortsgefüge kann durch die Kitafreiflächenbereiche erhalten werden, Festsetzungen zu Bepflanzungen und Grünflächen können den Bestand schützen.

Die angrenzende Waldstraße ist nur als Einbahnstraße von Westen her, die schmalere Flughafenstraße dagegen in zwei Richtungen befahrbar. Öffentliche Stellplätze finden sich einseitig im Straßenraum Waldstraße. Gegenüber an der Ecke Flughafenstraße/ Waldstraße befindet sich ein kleiner öffentlicher Parkplatz mit der Bushaltestelle Waldstraße. Nach Stellplatzsatzung 2022 ist für den Kitabetrieb ein Konzept für Hol- und Bring-Verkehre zu erarbeiten.

#### Verfahren und Kosten:

Die geplante Kita wird ergänzt um Wohnraum. Sie soll in geringfügigem Maß auch auf Flächen entstehen, die im Bebauungsplan 14.1 als Verkehrsflächen dargestellt sind. Die erweiterte Nutzung Gemeinbedarf durch Wohnen und Inanspruchnahme von Verkehrsflächen machen eine Befreiung zu den „Grundzügen der Planung“ notwendig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu den Grundzügen der Planung, wie sie das Baulandmobilisierungskonzept und das städtische Innenentwicklungskonzept (Anlage 3) vorbereitet hat, kommt, da es sich nicht überwiegend um Wohnnutzung handelt, nicht in Betracht.

Das Bebauungsplanverfahren soll kurzfristig durchgeführt werden und bis Mitte 2024 abgeschlossen sein. Für das Bebauungsplanverfahren werden aktuell ca. 20.000 € geschätzt.

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger\*innen, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 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. 81 zu fassen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.



**Thomas Winkler**  
**Bürgermeister**