

## Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Mörfelden-Walldorf



### Betr.: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in ihrer Sitzung am 18. Juli 2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss für Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ gefasst. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ wird im Westen begrenzt durch die Bahnschienen Frankfurt-Mannheim, im Norden durch den Alexander-Besser-Weg, im Osten durch die Frankfurter Landstraße/B44 und im Süden durch die südliche Bebauung der Zwillingstraße. Der Bebauungsplan überplant folgende Grundstücke:

Flur 3: 19, 20/4 bis 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 20/15, 21/5, 21/6, 22/1, 23/1, 25/1, 25/2, 27/1, 35/1, 36/3, 36/4, 37/3, 38/1, 39, 40, 41, 42/3, 42/4, 43 bis 50, 51/1, 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54, 55/1, 55/2, 57/1, 58/2, 58/3, 58/4, 59 bis 68, 69/1, 73/1, 75, 77, 78, 79, 80/1, 81/2, 82 bis 90, 91/1, 91/2, 92 bis 98, 99/1, 100/3, 100/5, 101/1, 102 bis 111, 113/1, 114 bis 117, 118/1, 120, 124/1, 125 bis 136, 137/1, 138, 139, 140/3, 141, 142/1, 142/2, 143/2, 143/3, 143/4, 144 bis 148, 149/1, 151/4, 151/6, 152 bis 157, 158/1, 158/2, 159/1, 160/1, 162, 163, 164/1, 164/2, 165, 166/1, 167/1, 168 bis 171, 172/1, 173, 174, 175, 176/1, 176/2, 177, bis 181, 183, 188, 190/2, 192/1, 195/4, 195/6, 195/8, 195/9, 195/10, 195/11, 197/1, 198/2, 198/3, 199/4, 200, 201, 202/1, 205 bis 216, 217/2, 217/3, 219 bis 222, 223/1, 223/2, 224 bis 236, 237/1, 238, 242 bis 250, 251/1, 253, 256/1, 263, 267 bis 272, 273/1, 274/1, 275 bis 287, 288/1, 290 bis 292, 293/2, 294 bis 315, 316/2, 318 bis 333, 336/1, 339 bis 350, 351/1, 352/1, 353, 355 bis 358, 360, 361, 362/2, 364/1 teilweise, 367/2, 367/3, 368 bis 390, 391/1, 392/1, 393, 394, 395/1, 396 bis 409, 411/2, 412/1, 413/1, 414 bis 418, 419/2, 420/1, 420/2, 420/3, 420/4, 421 bis 433, 434/1, 435, 436, 437, 438/1, 439 bis 443, 444/1, 446/3, 447 bis 474, 475/1, 475/2, 475/3, 475/4, 476 bis 484

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 82 beträgt einschließlich der Verkehrsflächen ca. 25 ha. Maßgeblich ist die Darstellung im unten beigefügten Übersichtsplan, in dem die gestrichelte Linie die Lage des Geltungsbereiches darstellt.



Die Planungsziele und Zwecke des Bebauungsplanes werden wie folgt definiert:

- ▶ Stärkung des Gebietes als Wohngebiet. Vergnügungsstätten und andere Nutzung, die dem Ziel widersprechen, sind generell auszuschließen. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes 2021 ist in dem als Zentraler Versorgungsbereich definierten Gebiet in den Erdgeschosszonen der westlichen Jourdanallee bestehender Einzelhandel und Gewerbe zu sichern und eine Umnutzung in Wohnungen auszuschließen.
- ▶ Verträgliche, strukturierte, gegliederte Nachverdichtung des bestehenden Gebietes. Die Festlegung von zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche soll die maßvolle Ausnutzung der Grundstücke im Einklang mit Anforderungen der Entwässerung ermöglichen.
- ▶ Festsetzungen zur zulässigen Bauweise und der überbaubaren Flächen im Gebiet.
- ▶ Aussagen und Festsetzung zur Dachform und Ausrichtung. Straßenzüge mit aktuell homogenen Dachformen oder Dachausrichtungen gilt es, unter städtebaulichen Gesichtspunkten in ihrer Form zu erhalten.
- ▶ Vorgartenzone: Dazu zählen Aussagen zu Pflanzmaßnahmen in straßenzugewandten Vorgartenbereichen und die Reduzierung versiegelter Flächen. Ebenso ist eine maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedung festzulegen. Die Zufahrten zu den Grundstücken sowie die Ordnung der Stellplätze in dem Planungsgebiet gilt es zu überprüfen.
- ▶ Ziel ist, Aussagen und Festsetzungen zu regenerativen Energien zu treffen, Regenrückhaltung und Versickerungsmöglichkeiten im Gebiet zu bestimmen. Es sollen geeignete Standorte auf den Grundstücken definiert werden, auf denen im Bedarf Wärmepumpen, die regelmäßig als Teil der Hauptanlage bewertet werden, errichtet werden können. Es sollen Festsetzungen erstellt werden, welche die Überhitzung des Gebietes vermindern und zur Klimaresilienz beitragen. Dazu zählen u.a. Aussagen zu Begrünungsmaßnahmen, insbesondere von unversiegelten Vorgartenbereichen, sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

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. Der Beschlusstext und der Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ können

in der Zeit vom Montag 07.08.2023 bis einschließlich Freitag 18.08.2023

in den beiden Rathäusern sowie auf der Homepage der Stadt unter dem Link

<https://www.moerfelden-walldorf.de/de/leben/bauen/bebauungspläne/> eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgt im Rathaus Mörfelden - Stadtplanungs- und -bauamt - Westendstraße 8, im 1. Obergeschoss im Flur vor dem Raum 120:

Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag 08:30 - 12:00 Uhr, sowie Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr.

sowie im Rathaus Walldorf - Stadtbüro Walldorf -, Flughafenstraße 37, Erdgeschoss:

Montag, Dienstag, Mittwoch 08:00 - 12:30 Uhr sowie 13:30 bis 17:00 Uhr, Donnerstag 13-19 Uhr und Freitag 8:00 bis 13:00 Uhr.

Mörfelden-Walldorf, den 26.07.2023

Der Magistrat  
Thomas Winkler, Bürgermeister