

STADT MÖRFELDEN-WALLDORF

DER MAGISTRAT



Amt/Abteilung: 60/ 60.2
Ansprechpartner/in: Ole Heidkamp
Telefon: -869
E-Mail: ole.heidkamp@moerfelden-walldorf.de

Bereitstellungstag auf der Internetseite www.moerfelden-walldorf.de : 21.03.2025

Veröffentlichung der Bekanntmachung im Freitags-Anzeiger: 21.03.2025

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Mörfelden-Walldorf

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Veröffentlichung im Internet sowie einer öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ im Stadtteil Mörfelden nebst Begründung und Umweltbericht samt Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit

vom **24.03.2025** bis einschließlich **25.04.2025**

im Internet veröffentlicht unter www.moerfelden-walldorf.de unter der Rubrik *Leben / Bauen / Bebauungspläne / Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren / Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100*.

Die Bekanntmachung kann ebenfalls unter dem vorgenannten Link eingesehen werden.

Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen können zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) abgerufen werden.

Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen werden während des o. g. Zeitraumes zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im

Rathaus Mörfelden, Westendstraße 8, in der Abteilung Stadtplanung 60.2,

1. Stock, Zimmer 121 zu jedermanns Einsicht während der folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt:

Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 08:30 bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr sowie im

Rathaus Walldorf – Stadtbüro Walldorf -, Flughafenstraße 37,

Erdgeschoss zu jedermanns Einsicht während der folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt:

Montag und Dienstag von 08:00 bis 12:30 Uhr und 13:30 bis 16:30 Uhr, Mittwoch von 08:00 bis 12:30 Uhr, Donnerstag 13:00 bis 18:30 Uhr sowie Freitag von 08:00 bis 12:30 Uhr.

Beabsichtigte Planung:

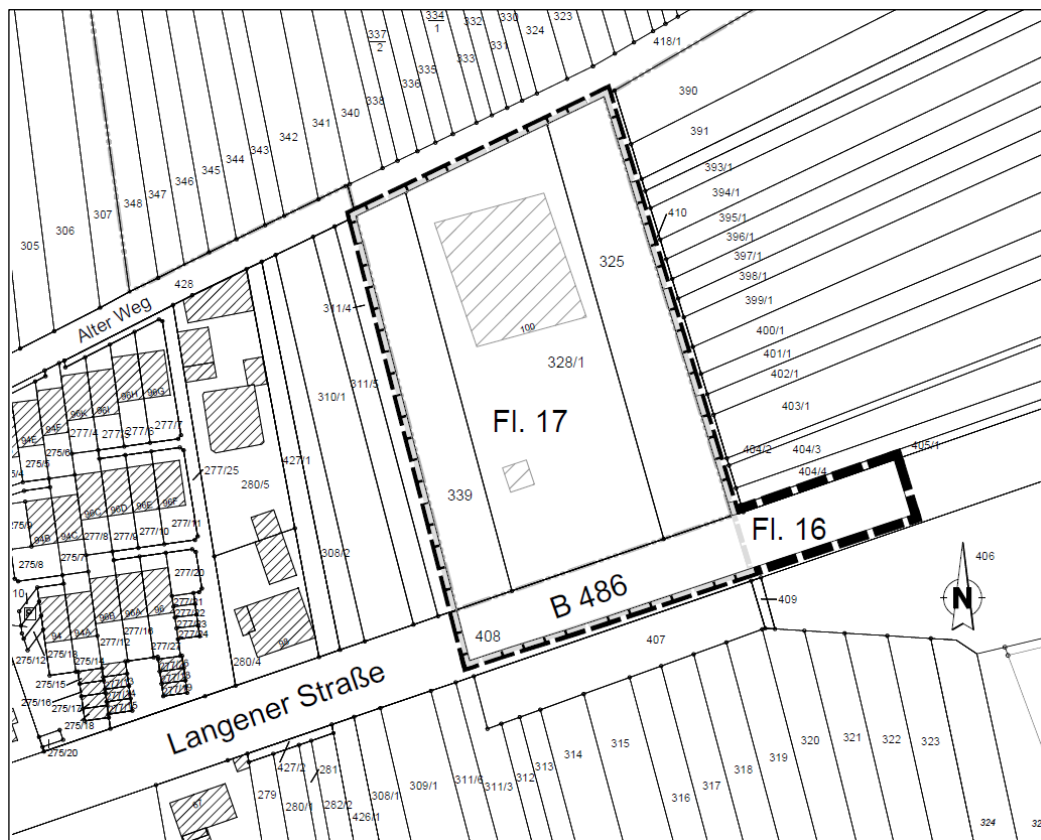
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben, nämlich die Neuerrichtung einer Einzelhandelsfiliale, für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilplänen mit den Bezeichnungen A und B.

Das oben beschriebene Vorhaben wird in dem **Teilplan A** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ umfasst die Flurstücke Gemarkung Mörfelden, Flur 17, Nr. 339, 328/1 und 325 und Teilflächen der Straßenparzelle der Langener Straße Flur 16, Nr. 408.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Teilplanes A sowie die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Langener Straße 100“



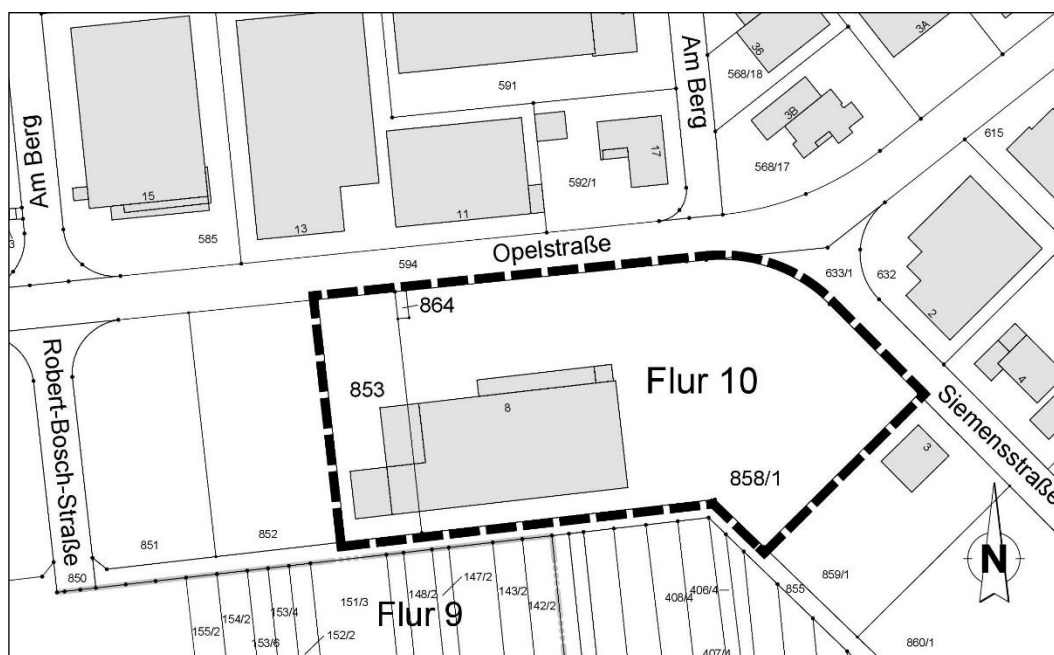
Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Demgegenüber wird im **Teilplan B** für den Altstandort des Lebensmitteldiscounters lediglich der Nutzungsverzicht für die Einzelhandelsnutzung festgesetzt.

Der Teilplan B umfasst die Flurstücke Gemarkung Mörfelden, Flur 10, Nr. 853, 858/1 und 864 des bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Opelstraße im Stadtteil Mörfelden.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des **Teilplanes B** ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



 Abgrenzung des Teilplanes B

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Jede Person hat das Recht, den Plan und die Begründung (mit Umweltbericht) sowie die nach Einschätzung der Stadt bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen während der Offenlegungszeit einzusehen und kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Stadt verfügbar:

I. Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“

In der Begründung werden u.a. die Ziele und Zwecke, die Bestandssituation, die übergeordnete Planung und die Auswirkungen der beabsichtigten Planung dargelegt.

II. Entwurf des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“

In dem Entwurf des Umweltberichtes werden u. a. die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter und deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen untersucht und bewertet.

Grundlage hierfür bilden die nachfolgend näher beschriebenen Fachbeiträge und Stellungnahmen:

III. Es liegen folgende Fachgutachten vor:

1. **„Biotop- und Nutzungstypenkarte“** zu dem Thema:
Kartierung des Bestandes aus Biotop- und Nutzungstypen

2. **„Verkehrsuntersuchung ALDI-Filiale Langener Straße Mörfelden-Walldorf“** zu den Themen: Verkehrsdaten Bestand, Verkehrsprognose, Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, Aussagen zur Erschließung für Fuß- und Radverkehr und zum öffentlichen Verkehr
3. **„Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten“** zu den Themen: Geo- und abfalltechnische Untersuchung, Gründungsempfehlungen, abfalltechnische Einstufung des Aushubmaterials, Versickerungsfähigkeit des Bodens
4. **„Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Mörfelden“** zu den Themen:
Untersuchung von potentiellen Standorten im Stadtteil Mörfelden, Einzel- und Gesamtbewertung, darunter landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte
5. **„Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“** zu dem Thema:
Festlegung der Ziele und Standorte der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf Basis belastbarer Bestands- und Prognosedaten
6. **„Faunauntersuchung und Artenschutzbeitrag“** zu den Themen:
Bestandserfassung Vögel, Reptilien, Vermeidungsmaßnahmen
7. **„Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Bauflächen“** zu den Themen:
Erfassung, Bewertung und Bilanzierung der Bauflächen
8. **„Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Umplanung Bereich Langener Straße (B486)“** zu den Themen:
Erfassung, Bewertung und Bilanzierung der im Bereich der Langener Straße in Anspruch genommenen Flächen
9. **Immissionsberechnung Nr. 5394/III.** zu den Themen:
Geräuschemissionen und -immissionen, Schallschutzfestsetzungen

IV. Informationen in Gestalt von Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den anerkannten Naturschutzvereinigungen

- *Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt* vom 27.09.2022 zu den Themen: Erschließung des Plangebietes, Leistungsfähigkeit, Alternativbetrachtung, Planfeststellungsverfahren für das Projekt B 486 Ortsumgehung Mörfelden, Radwegregelung.
- *Fraport AG, Frankfurt a. M.* vom 07.09.2022 zu den Themen:
Bauhöhenbeschränkung, Lage außerhalb des Lärmschutzbereiches
- *Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt* vom 05.09.2022 zu den Themen:
Landwirtschaft, Geruchs-, Staub- und Schallemissionen, Grenzabstände, Ausgleichsmaßnahmen
- *Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau* vom 14.09.2022 zu den Themen:
Ausbau der Infrastruktur für die Elektromobilität, Stellplatzangebot für Fahrräder, Landschaftsbildbeeinträchtigung, Ortsrandeingrünung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Immissionsschutz, Reaktivierung von gewerblich genutzter Brachfläche, Ausschluss des Einzelhandels am Altstandort
- *Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main* vom 08.09.2022 zu den Themen:
Art der baulichen Nutzung, strategische Umweltprüfung (Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen)

- *Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Groß-Gerau, Rüsselsheim* vom 19.09.2022 zu dem Thema:
Verkehrerschließung des Plangebietes
- *Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt* vom 08.09.2022 zu den Themen:
Abbau der Höchstspannungsfreileitung, Wasserversorgung / Grundwasserschutz, Versickerung, Grundwasserbewirtschaftungsplan, Grundwasserstände, Einbindetiefe, Gründungsmaßnahmen, Abwasser, Umgang mit Niederschlagswasser, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Bodenschutz, Altflächen, Immissionschutz, Oberflächengewässer, Bergbau
- *Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt* vom 30.08.2022 zu den Themen:
Ehemalige Flak-Stellungen im Teilplan B, Kampfmittelbelastung
- *Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus* vom 12.08.2022 zu dem Thema:
Anforderungen des ÖPNV
- *Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried, Groß-Gerau* vom 05.08.2022 zu den Themen:
Überlastung des Gewässersystems, Umgang mit Niederschlagswasser
- *Amprion GmbH, Dortmund* vom 07.09.2022 zu dem Thema:
Höchstspannungsfreileitung
- *e-netz Südhessen AG, Darmstadt* vom 23.08.2022 zu den Themen:
Lage von Kabeln und Leitungen, Ladesäulen, Transformatorenstationen
- *Westnetz GmbH, Dortmund* vom 04.08.2022 zu dem Thema:
Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichung im Internet elektronisch per E-Mail an bauamt@moerfelden-walldorf.de abgegeben und geäußert oder schriftlich beim **Magistrat** der **Stadt Mörfelden-Walldorf, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf** eingereicht oder bei der **Stadtverwaltung** zur Niederschrift gegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Daten verarbeitet. Nähere Informationen hierzu sind in der Datenschutzerklärung zu Bauleitplanverfahren der Stadt Mörfelden-Walldorf unter <https://www.moerfelden-walldorf.de/de/leben/bauen/bebauungsplaene/> abrufbar.

Mörfelden-Walldorf, der 13.03.2025

Der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf

Thomas Winkler, Bürgermeister