

DER MAGISTRAT

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 02.09.2024

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60.2 /sn

DRUCKSACHE NR.: 17/0709

**An die
Stadtverordnetenversammlung**

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan "Nr. 56 - Aldi Logistikzentrum GE-Ost"

Bezug: Beschluss des Magistrats vom 02.09.2024

**Anlage: Anlage 1: Antrag Aldi GmbH
Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich**

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

„1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden wie folgt definiert:

- › Erhalt und Neustrukturierung des bestehenden Logistikstandortes des Unternehmens Aldi Süd
- › Errichtung eines zeitgemäßen Lager-Neubaus, in Teilen als Hochregallager
- › Anschluss an das sich zurzeit in Bau befindliche Hochregallager
- › Klimaresiliente Planung unter Berücksichtigung von Begrünung, Pflicht zur Herstellung von PV-Anlagen, ausreichende Frischluftzufuhr und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser und Brauchwasser
- › Hochwertige Gestaltung des Gebäudes unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben des Unternehmens und unter Beachtung des Stadt- und Landschaftsbildes

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage 2 dargestellten räumlichen Geltungsbereich die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB

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

für den Vorhabenträger Aldi GmbH & Co. KG. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Nr. 56 – Aldi Logistikzentrum GE-Ost“.

3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Aldi Logistikzentrum GE-Ost“ liegt im Gewerbegebiet Mörfelden-Ost. Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Industriestraße, im Norden durch den Hessenring, im Osten durch das Hochregallager der Firma Aldi und im Süden durch die Bundesstraße B486. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück 452/6 Flur 17 sowie Teile des Flurstücks 478 Flur 17 (Anlage 2).

4. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33.5 wird von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 56 – Aldi Logistikzentrum GE-Ost“ überplant und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgehoben.

5. Der Magistrat wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan abzustimmen. Ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor Satzungsbeschluss abzustimmen und zu unterzeichnen.

6. 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.“

Begründung:

Mit dem Bau des Hochregallagers im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 hat die Firma Aldi die Neustrukturierung und Modernisierung des Logistikzentrums am Standort Mörfelden-Walldorf eingeleitet. Nachdem dort ein hochmodernes, automatisiertes Lager entsteht plant die Firma Aldi nun, die Bestandsbebauung ebenfalls zu modernisieren.

Aldi hat seit 1971 ein Regionallager in Mörfelden-Walldorf und ist in den vergangenen Jahrzehnten weiter gewachsen. Das bestehende Kühllager entlang der Bundesstraße B486 entstand ab 1999. Durch einen Neubau, der die bisherigen Nutzungen bündelt und an das neue Hochregallager anschließt, sollen die Prozesse innerhalb des Gebäudes optimiert werden und die Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Damit verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan insbesondere das Ziel zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und berücksichtigt die Belange der Wirtschaft im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Für die Firma Aldi ist die Wahl des Standortes und die Umsetzung alternativlos. Als langjähriger Eigentümer des Grundstücks liegt es nah, weiterhin auf dem Grundstück tätig zu sein. Eine Anpassung der Gebäude an den aktuellen Bedarf ist nachvollziehbar, eine Alternative wäre lediglich eine Umsetzung des Projektes auf einer anderen Fläche – dann jedoch voraussichtlich außerhalb der Mörfelden-Walldorfer Gemarkung.

Für die Planung des Vorhabens wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Verkehrsgutachten erstellt. Hierbei soll untersucht werden, wie die zukünftigen Verkehre verträglich in die Verkehre des gesamten Gewerbegebietes integriert werden können. Dabei werden sowohl die bestehenden Anschlusspunkte entlang der Industriestraße als auch neugeplante Knotenpunkte an die B486 auf ihren Nutzen und Entlastungspotenziale hin geprüft.

Im Rahmen der weiteren Planung wird ein abgestimmtes Gestaltungskonzept mit Aldi erarbeitet. Eine verträgliche Einfügung der neuen Gebäudekubaturen in den Bestand soll dadurch sichergestellt werden.

Das Thema der Klimaresilienz und der Anpassung der Planung an die Herausforderungen des Klimawandels wird durch die Erstellung eines Klimagutachtens im Rahmen des Planverfahrens Rechnung getragen. Zudem werden für das Projekt klimaangepasste Maßnahmen entwickelt, die sowohl die Freiflächen als auch das Gebäude berücksichtigen.

Für die Planung und Umsetzung des Projektes kalkuliert die Firma Aldi mit einem Zeitraum von etwa 5 Jahren.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 56 – Aldi Logistikzentrum GE-Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 65 – Aldi Logistikzentrum GE-Ost“ überplant Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 46 B sowie Nr. 44.

Thomas Winkler
Bürgermeister