

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden

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

B e g r ü n d u n g

Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80030-P
Bearbeitet: Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung.....	5
2. Verfahren.....	6
3. Lage und städtebauliches Umfeld des Plangebietes	11
4. Bestehendes Baurecht	14
5. Übergeordnete Planungen	15
5.1 Darstellungen im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	15
5.2 Einzelhandelskonzepte	16
5.2.1 Regionales Einzelhandelskonzept	16
5.2.2 Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf 2021	18
6. Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	22
7. Alternativenprüfung	24
8. Ursprüngliche Planung eines Geschäftshauses mit anderen Nutzungen	27
9. Planung	29
9.1 Vorhabenbeschreibung.....	29
9.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für den Teilplan A.....	35
9.3 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	40
9.4 Grünordnung	40
9.5 Festsetzungen gemäß § 91 HBO i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG	42
9.6 Festsetzung im Teilplan B.....	42
10. Verkehrliche Aspekte	43
10.1 Motorisierter Individualverkehr	43
10.2 Nichtmotorisierter Individualverkehr	45
10.3 ÖPNV - Anbindung	46
11. Immissionsschutz.....	46
12. Artenschutzrechtliche und sonstige Festsetzungen.....	47
13. Umweltprüfung	48
14. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung.....	50
14.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Bauflächen.....	51
14.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Umplanung Bereich Langener Straße (B486) ...	51
15. Ver- und Entsorgung	51
15.1 Wasserver- und Entsorgung	51
15.2 Stromversorgung	52
15.3 Bodenbelastungen.....	53
15.4 Kampfmittel.....	53
16. Durchführungsvertrag, Finanzierung und Kosten	54
17. Städtebauliche Daten	55

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes A	10
Abb. 2:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes B	11
Abb. 3:	Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 6017, unmaßstäblich)	12
Abb. 4:	Luftbild mit Abgrenzung des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz-gestrichelte Umgrenzung)	13
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SMW-M 32.2 mit Geltungsbereich des Teilplans B	15
Abb. 6:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungs- plan 2010 für den Stadtteil Mörfelden – Lage der Plangebiete	16
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept	17
Abb. 8:	Räumliche Darstellung - Standortkonzept für Mörfelden-Walldorf	20
Abb. 9:	Nahversorgungsstandorte bzw. Ergänzungsbereiche Nahversorgung mit 1.000-Meter-Radius	21
Abb. 10:	Bestand im Teilplan A	22
Abb. 11:	Bestand im Teilplan B	24
Abb. 12:	Übersicht der Standortalternativen	26
Abb. 13:	Ansichten des geplanten Gebäudes	30
Abb. 14:	Dachansicht des geplanten Gebäudes	34

Anlagenverzeichnis

1. Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025
2. Biotop- und Nutzungstypenkarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2020
3. Verkehrsuntersuchung ALDI-Filiale Langener Straße Mörfelden-Walldorf, 09.07.2024, Darmstadt
4. Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 27. Mai 2019
5. Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Mörfelden, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, August 2018
6. Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“, imakomm Akademie, Aalen, Juni 2021
7. Faunauntersuchung und Artenschutzbeitrag, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Januar 2020
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Bauflächen, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025
9. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Umplanung Bereich Langener Straße (B486), planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025
10. Immissionsberechnung Nr. 5394/III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ Schallimmissionsprognose für einen Lebensmitteldiscounter in 64546 Mörfelden-Walldorf, Schalltechnisches Büro, A. Pfeifer, Ehringshausen, 21.08.2024

1. Ziel und Zweck der 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 der Bezeichnung A und B.

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

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

Die geplante Einzelhandelsnutzung im Teilplan A dient als Ersatz für einen nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet „Mörfelden-Süd“ im Stadtteil Mörfelden, der aufgegeben werden soll.

Daher handelt es sich nicht um die Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters.

Im Teilplan B wird der bisherige Lebensmitteldiscounter-Standort an der Opelstraße zukünftig geschlossen und das Grundstück einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt. Im Teilplan B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher die bisher zulässige Einzelhandelsnutzung an dem Altstandort ausgeschlossen. Die Änderung der baurechtlich genehmigten Einzelhandelsnutzung in eine gewerbliche Nutzung an dem alten Standort Opelstraße wird so öffentlich-rechtlich gesichert.

Es handelt sich im Teilplan A insgesamt um ein Vorhaben im Siedlungszusammenhang des Stadtteiles Mörfelden. Das Ziel des Vorhabens auf der städtebaulichen Ebene ist eine Wiedernutzbarkeit einer bereits bebauten und weitgehend versiegelten Brachfläche im Siedlungszusammenhang.

Mit der Errichtung des Geschäftshauses soll die Versorgungslücke nördlich der Langener Straße und östlich der Bahnlinie im Stadtteil Mörfelden geschlossen werden.

2. Verfahren

Der Vorhabenträger, zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses 2018 Herr Klaus Scholl, seit dem 16.10.2018 die Grundstücksentwicklungsgesellschaft GEG Mörfelden mbH, hat mit Schreiben vom 26.07.2018 für das geplante Vorhaben die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Ursprünglich wurde die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses angedacht.

2.1. Planungsschritte

a) Planung von 2018 bis 2021:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.2018 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beschlossen. Ursprünglich sollten durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², einer Kindertagesstätte sowie ca. 23-27 Wohnungen, geschaffen werden. Die westlich an das Vorhaben angrenzende Flurstücke Flur 16 Nr. 427/1, 308/2, 310/1, 311/5, 311/4 wurden damals ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anpassungsbereich einbezogen, um hier planungsrechtliche Regelungen zur Errichtung von Wohnraum zu schaffen. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans hat ca. 0,62 ha (ca. 6.227 m²) betragen. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ (Teilplan A) betrug ca. 0,9 ha, wobei der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Fläche von ca. 0,6 ha umfasste. Der Anpassungsbereich nach § 12 Abs. 4 BauGB im Westen umfasste eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Die Stadt hat einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aus Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ im Stadtteil Mörfelden beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Eine Abweichung zugunsten der Errichtung einer Kindertagesstätte und von Wohnungen in den Obergeschossen wurde nicht zugelassen (vgl. Kap. 5.1).

Aus diesem Grund wurde im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die zu Beginn der Planung

beabsichtigte Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnbebauung innerhalb der Vorhabenfläche verzichtet.

b) Planung ab 2022 bis 2023:

Vor diesem Hintergrund wurde dann neben der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss eine ergänzende Büronutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Auch der Name des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend geändert in „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“. In diesem Planungsschritt wurde auf den Anpassungsbereich nach § 12 Abs. 4 BauGB im Westen verzichtet, da kein planungsrechtliches Erfordernis für die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesehen wurde.

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan A) hat sich durch den Wegfall des westlich angedachten Anpassungsbereiches von ca. 0,9 ha auf ca. 0,6 ha verkleinert.

c) Planung ab 2024:

Auf die Büronutzung über dem ALDI-Lebensmitteldiscounter wurde im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet, da für den notwendigen Anschluss an die Langener Straße (B 486) eine Linksabbiegespur seitens des Lebensmitteldiscounters gewünscht war. Des Weiteren gibt es wirtschaftliche Gründe. Vor allem angesichts der derzeit hohen Baukosten und des hohen Leerstandes an Büroflächen im Rhein-Main Gebiet musste auf die Planung zur Errichtung der Büroräume als zusätzliche Nutzung auf dem geplanten Lebensmitteldiscounter-Gebäude verzichtet werden. Die nun vorliegende Planung sieht ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter vor. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan A) weist nun eine Flächengröße von ca. 0,76 ha auf. Die Flächengröße ist also um ca. 0,16 ha größer geworden. Diese Änderung ergibt sich aus der Aufnahme der Straßenparzelle der Langener Straße (B 486) in den Geltungsbereich des Teilplanes A, da hier Maßnahmen im Straßenraum erfolgen sollen.

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes B mit 0,6 ha ist während des gesamten Aufstellungsverfahrens unverändert geblieben.

2.2. Verfahrensschritte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2022 auf der Basis des Planentwurfes von 2022. Es wurde um Äußerung bis zum 09.09.2022 gebeten. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2022 bis 09.09.2022 statt.

Die der Begründung beigelegte Anlagen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB waren seinerzeit:

- Biotop- und Nutzungstypenkarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2020
- Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 08. Oktober 2021
- Link zu den Mikrosimulationen vom Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 08. Oktober 2021
- Stellungnahme zu geänderten Nutzungen – Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 09. Mai 2022
- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geconsult GmbH, Oberursel, 27. Mai 2019
- Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, August 2018
- Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“, imakomm Akademie, Aalen, Juni 2021
- Faunauntersuchung und Artenschutzbeitrag, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Januar 2020

2.3. Erstellung Bebauungsplanentwurf

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes samt der Begründung wurden auf die Planung vom Jahr 2024, mit ausschließlichen Nutzung der Vorhabenfläche für die Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters (mit regionalem Bäcker und einer Packstation) angepasst.

Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend der Änderungen jeweils aktualisiert. Im Jahr 2024 gab es auch Abstimmungen mit Hessen Mobil. Die Erkenntnisse sind in das Gutachten eingeflossen und das Gutachten „Verkehrsuntersuchung ALDI-Filiale Langener Straße Mörfelden-Walldorf“, 09.07.2024, Darmstadt ist nun als Anlage der Begründung beigelegt.

Nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurden zudem folgende Gutachten bzw. Unterlagen erstellt:

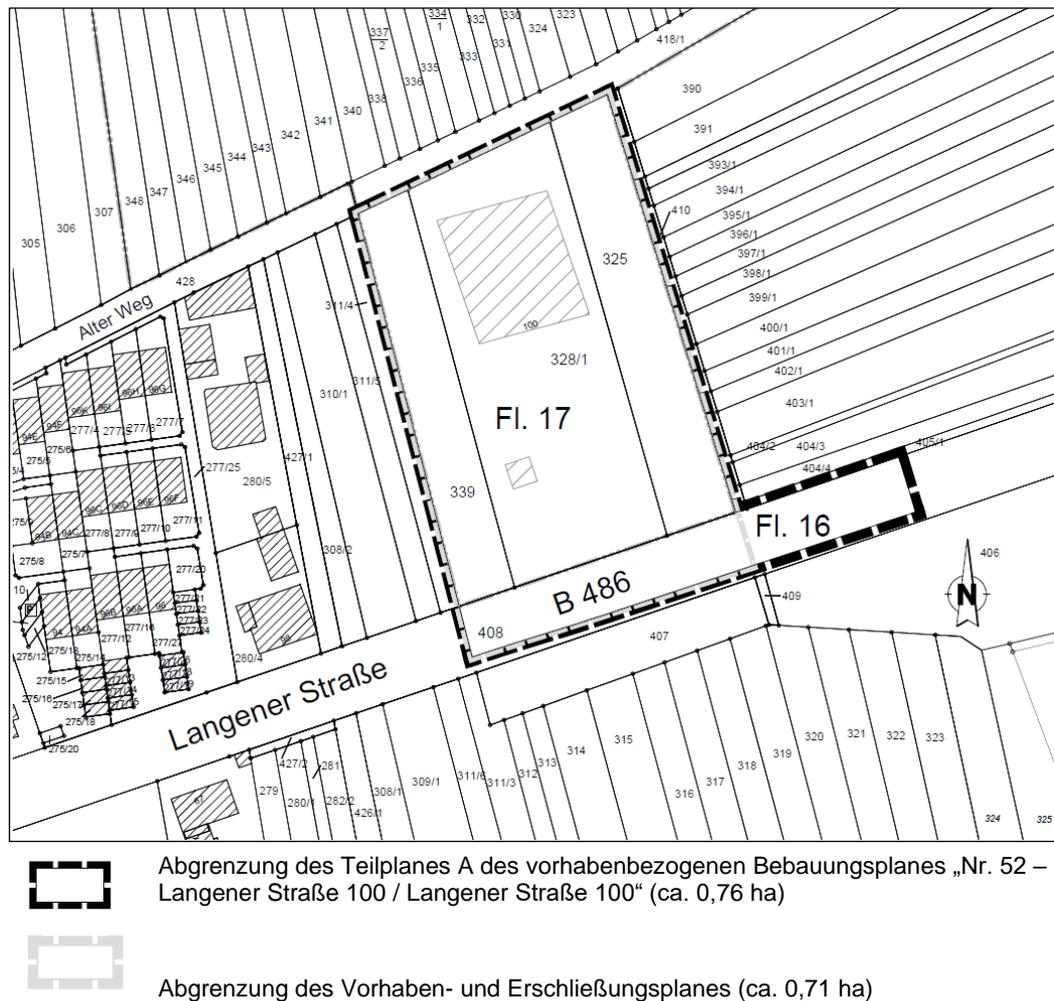
- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, 29. Oktober 2024
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Bauflächen planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Oktober 2024
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Umplanung Bereich Langener Straße (B486), Oktober 2024
- Immissionsberechnung Nr. 5394/III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ Schallimmissionsprognose für einen Lebensmitteldiscounter in 64546 Mörfelden-Walldorf, Schalltechnisches Büro, A. Pfeifer, Ehringshausen, 21.08.2024

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der aktuelle räumliche Geltungsbereich des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ umfasst die Flurstücke Flur 17, Nr. 339, 328/1 und 325 und Teilflächen der Straßenparzelle der Langener Straße Flur 16, Nr. 408 in der Gemarkung Mörfelden. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde noch ein weiterer Bereich innerhalb der Langener Straße (B 486) aufgrund der dort durchzuführenden Maßnahmen aufgenommen.

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:

Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes A

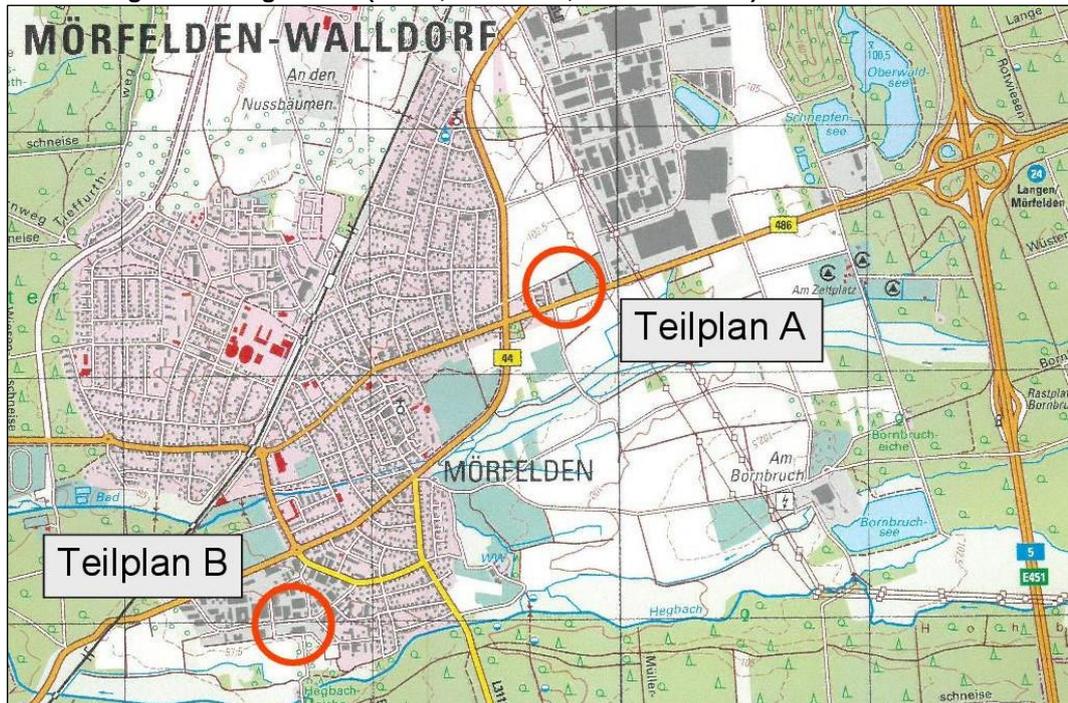


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Teilplan B umfasst die Flurstücke des bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Opelstraße im Stadtteil Mörfelden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Teilplanes B ist aus der nachfolgenden Abbildung 2 ersichtlich.

Abb. 3: Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 6017, unmaßstäblich)



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Erschlossen ist die Fläche des Teilplanes A durch die Langener Straße (B 486) im Süden. Entlang der Langener Straße verläuft ein Fuß- und Radweg. Nördlich des Vorhabengebietes verläuft der „Alte Weg“ in Form eines Feldweges, der aber nicht ausgebaut ist. Auch östlich der Vorhabengrundstücke befindet sich ein Feldweg, der die angrenzenden Ackergrundstücke erschließt.

Derzeit wird die Fläche gewerblich als LKW-Stellplatzfläche genutzt. Bis zum 01.08.2023 stellte das Plangebiet eine Brachfläche dar. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Mitte der Fläche überwiegend versiegelt bzw. wasser-durchlässig befestigt, zu den Rändern eher als Wiesenbrache und Sukzession genutzt

Die einzelnen Strukturen sind der der Begründung beigefügten Biotop- und Nutzungstypenkarte zu entnehmen (Anlage 2).

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurde seit dem 01.04.2024 als Lagerfläche mit verpachtet.

Der Teilplan A des Plangebietes liegt innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches der Bundesstraße 486 (Langener Straße).

Die Lage des Teilplanes A des Plangebietes verdeutlicht das nachfolgende Luftbild.

Abb. 4: Luftbild mit Abgrenzung des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz-gestrichelte Umgrenzung)



Luftbildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal Hessen

Hervorzuheben ist die räumliche Nähe des Teilplanes A des Plangebietes zu dem Verwaltungsgebäude und dem ALDI-Zentrallager Mörfelden, denn an dem neuen Standort sollen auch Auszubildende des Zentrallagers geschult werden.

Der bisherige Standort des ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Opelstraße war vom Zentrallager aus nicht fußläufig erreichbar.

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ beträgt inklusive der Straßenflächen ca. 0,76 ha.

Die Flächengröße des Teilplanes B umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Das Gebiet liegt im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd in der Opelstraße 8 im Süden vom Stadtteil Mörfelden.

4. Bestehendes Baurecht

Für den Teilplan A des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es handelt sich dabei um ein Vorhaben am Rand des Siedlungszusammenhanges des Stadtteiles Mörfelden. Das Ziel des in Rede stehenden Vorhabens ist es, eine bereits bebaute und weitgehend versiegelte Fläche, die bereits gewerblich genutzt wird, weiter zu nutzen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Es handelt sich somit nicht um eine Erweiterung der Siedlungsfläche oder Bauen auf der „Grünen Wiese“, sondern um eine Umnutzung bereits bebauter Flächen (Wieder- bzw. Umnutzung von überwiegend bereits vorhandenen und versiegelten Bauflächen im Sinne der Nachhaltigkeit).

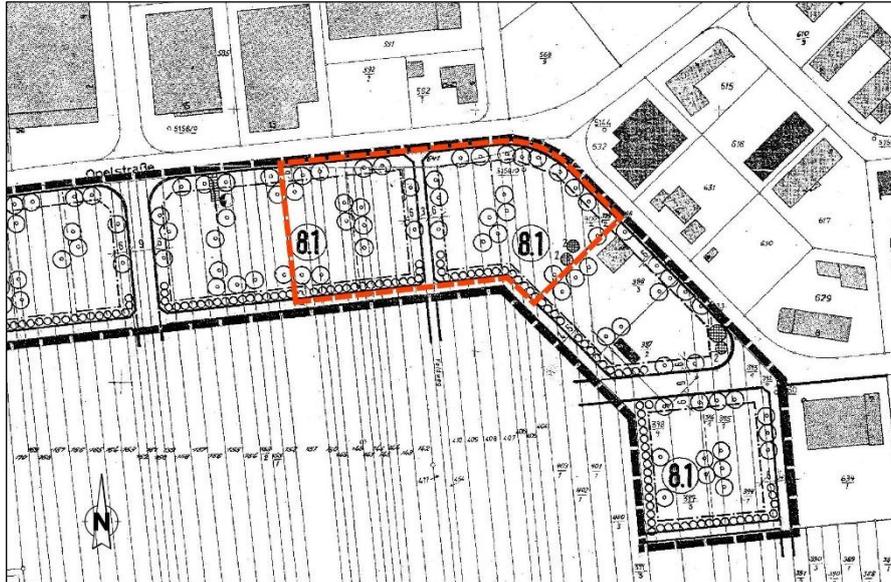
Insbesondere aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie der teilweisen Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Teilplans B des Plangebietes liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SMW-M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden-Walldorf. Dieser Bebauungsplan trifft für den Teilplan B die Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2; Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 und einer offenen Bauweise. Zudem beinhaltet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32.2 grünordnerische Festsetzungen und eine Wegeverbindung. Diese festgesetzte Wegeverbindung mit Begleitgrün über das Einzelhandelsgrundstück wurde in der genehmigten Bebauung jedoch nicht umgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 32.2 besteht kein Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe, was aber im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Mörfelden-Walldorf 2021 notwendig ist (siehe Kap. 5.2.2). Daher ist hier eine ergänzende Regelung für die Nachnutzung erforderlich.

In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit Geltungsbereich des Teilplans B dargestellt.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SMW-M 32.2 mit Geltungsbereich des Teilplans B



Quelle: Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. SMW-M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden-Walldorf

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Darstellungen im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt den Teilplan A des Plangebietes bisher als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Diese Darstellung lässt die geplante Nutzung eines großflächigen Einzelhandels zur Nahversorgung nicht zu. Daher hat die Stadt Mörfelden-Walldorf im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 28.01.2020 einen Antrag auf eine Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gestellt. Der Geltungsbereich tangiert zudem die ausgewiesene „Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand“.

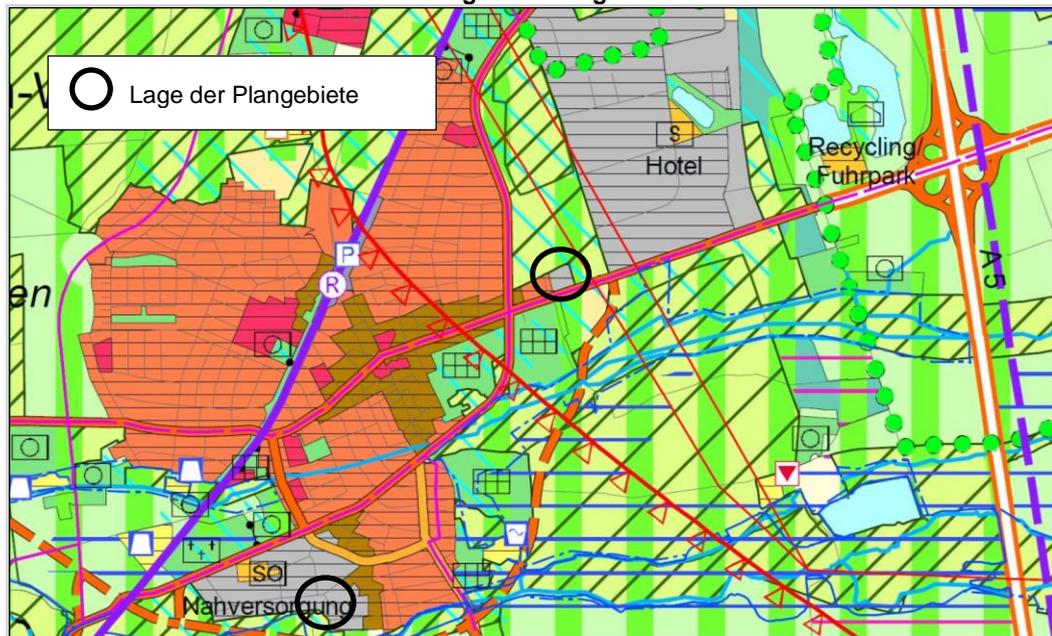
Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Abweichung von den Zielen Z3.4.1- 3, Z3.4.2-5, Z3.4.3-3 sowie Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zugelassen. Der Beschluss erfolgte am 10.09.2021.

Wegen der Lage des Plangebietes des Teilplanes A innerhalb des 400 m-Korridors zu Höchstspannungsfreileitungen hat die Regionalversammlung gleichzeitig entschieden den Abweichungsantrag insoweit abzulehnen, als diese die Ausweisung von Wohnnutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ermöglichen soll.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat im Zuge der Aufstellung des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass auf eine teilbereichsbezogener Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden kann.

Die Fläche des Teilplanes B, welcher die Einzelhandelsnutzung ausschließt, stellt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 ebenso als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar.

Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden – Lage der Plangebiete



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

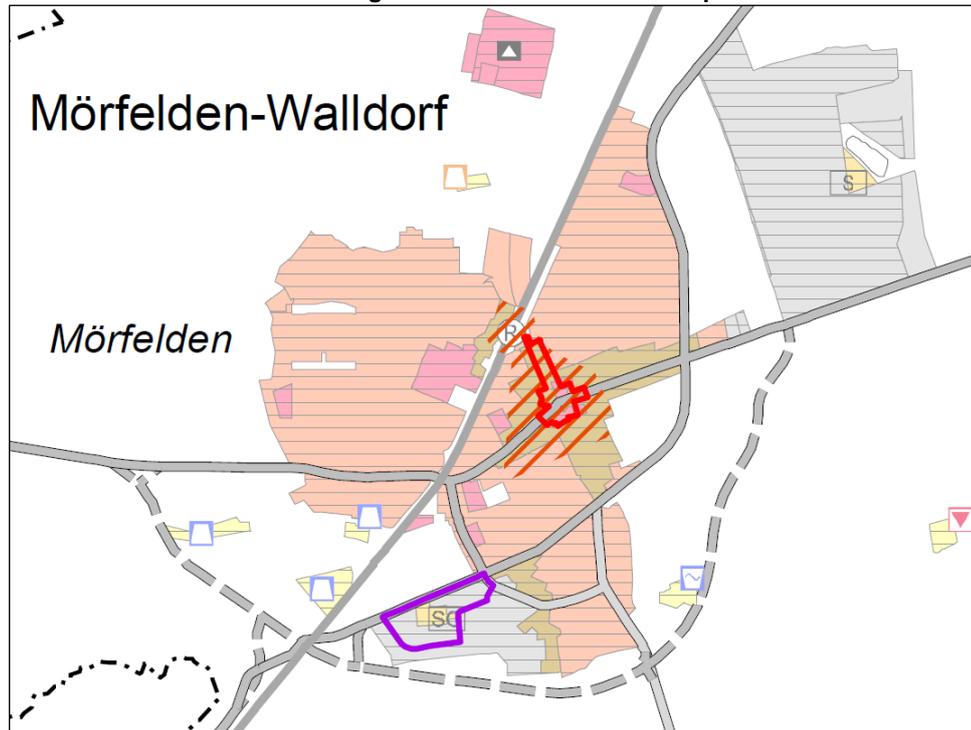
5.2 Einzelhandelskonzepte

5.2.1 Regionales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept, wie es in dem Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aufgenommen wurde, stellt im Plangebiet keinen Standort für großflächigen Einzelhandel dar.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Stadt Mörfelden-Walldorf als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit ist die Zulässigkeit der Ausweisung von Standorten für großflächigen Einzelhandel in der Stadt grundsätzlich gegeben.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept



-  Versorgungskern
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand
-  Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel.
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main

Der Vorhabenstandort im Teilplan A ist im RegFNP 2010 als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt und grenzt nach Westen an „Wohnbaufläche, Bestand“ an. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist aus den Wohngebieten des Stadtteils Mörfelden gegeben. Der Vorhabenstandort ist demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

Nach den Zielen der Regionalplanung sind Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereichen zu lenken, die in der Beikarte 2 des RegFNP 2010 dargestellt sind.

In dem zentralen Versorgungsbereich und dem Versorgungskern stehen keine geeignet große Flächen zur Errichtung des Vorhabens zur Verfügung.

5.2.2 Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf 2021

Seitens der Stadt wurde in 2021 die Erarbeitung eines neues Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Dabei wurden die Veränderungen der letzten Jahre berücksichtigt.

Zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde das Büro, imakomm Akademie GmbH aus Aalen beauftragt. Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse, bezogen auf großflächigen Einzelhandel im Stadtteil Mörfelden aus dem im Juni 2021 erstellten „Qualifizierten Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“ vorgestellt.

Die Einzelhandelsbetriebe sind nach den Ergebnissen dieses Konzeptes in Mörfelden-Walldorf in folgenden Standorttypen anzusiedeln:

- 1) Innenstadtrelevanter groß und kleinflächiger Einzelhandel (mit Hauptsortiment) soll nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Mörfelden angesiedelt werden. Dabei wird zwischen verschiedenen Bereichen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unterschieden:
 - a) Zentraler Versorgungsbereich I (Kernbereich):
Dieser Bereich ist vorrangig für die Ansiedlung des Einzelhandels zu entwickeln. Ansiedlungen des klein- und großflächigen Einzelhandels sollen in diesem Bereich ohne Einschränkungen möglich sein.
 - b) Zentraler Versorgungsbereich II (Randbereich):
Dabei handelt es sich um einen innenstädtischen Einzelhandelsbereich, welcher nachrangig entwickeln werden sollte. Dieser Bereich soll vor allem zur Ansiedlung vom Einzelhandelsbetrieben, die im Kernbereich, dem zentralen Versorgungsbereich I nicht umgesetzt werden konnten, dienen.
 - c) Zentraler Versorgungsbereich III (Ergänzungsbereich Nahversorgung):
Dieser innerstädtischer Einzelhandelsbereich soll nachrangig, vor allem für flächenintensive, der Nahversorgung dienende Vorhaben, deren Umsetzung in den Versorgungsbereichen I und II nicht möglich ist, entwickelt werden. Es besteht die Möglichkeit für Ansiedlungen für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur dann, wenn das Vorhaben einer Einzelfallprüfung unterzogen wird. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hat.
- 2) Innenstadtrelevanter sowohl großflächiger als auch kleinflächiger Einzelhandel wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen. Einzelhandel im Bestand soll Bestandschutz unterliegen. Dies bedeutet, dass

untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich sein sollen.

- 3) Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Mörfelden angesiedelt werden.

Großflächiger, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist zusätzlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur an ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten vorgesehen.

Gemäß dem Standortkonzept wird auch der Standort „Langener Straße 100“ als Nahversorgungsstandort für die geplante Umsiedlung des ALDI-Lebensmitteldiscounters ausgewiesen.

Als Argumentationen für Ausweisung dieses Standortes als Nahversorgungsstandort werden die nachfolgend aufgeführten Aspekte genannt.

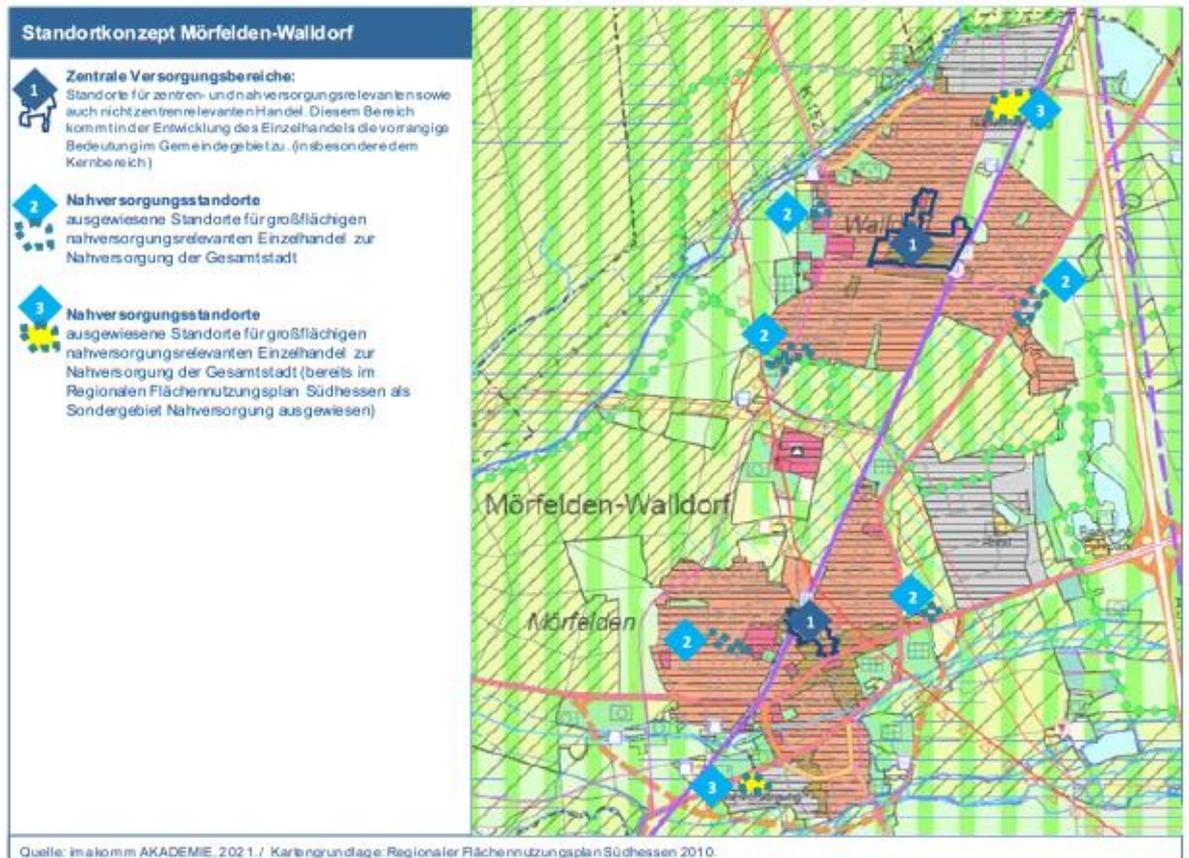
Zu Nahversorgungsanlagen im Westen Mörfeldens („Bürgermeister-Klingler-Straße“ und Tizianplatz) ist die Erreichbarkeit aus den Wohngebietslagen des Stadtteiles Mörfelden durch Bahngleise erschwert.

Der Nahversorgungsstandort „Gerauer Straße“ weist eine relativ große Entfernung zu den Wohngebieten im Nordosten auf. Der für diese Wohngebiete nächstgelegene Nahversorgungsstandort im Süden des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteiles Mörfelden (Ergänzungsbereich Nahversorgung) ist nicht großflächig. Aus diesem Grund besteht derzeit keine ausreichende Versorgungsfunktion im 1.000-Meter-Radius.

Aufgrund derzeit vorhandener Unterversorgung der Wohngebiete im Nordosten von Mörfelden soll mit Ausweisung des Nahversorgungsstandortes „Langener Straße“ eine flächendeckende Nahversorgung mit Schließung der Versorgungslücken gewährleistet werden. Die räumlichen Versorgungslücken sollen dabei geschlossen werden.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Standortkonzept mit zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten dar. Mit der Nummer 2 im Osten von Mörfelden wurde der geplante Nahversorgungsstandort „Langener Straße 100“ dargestellt.

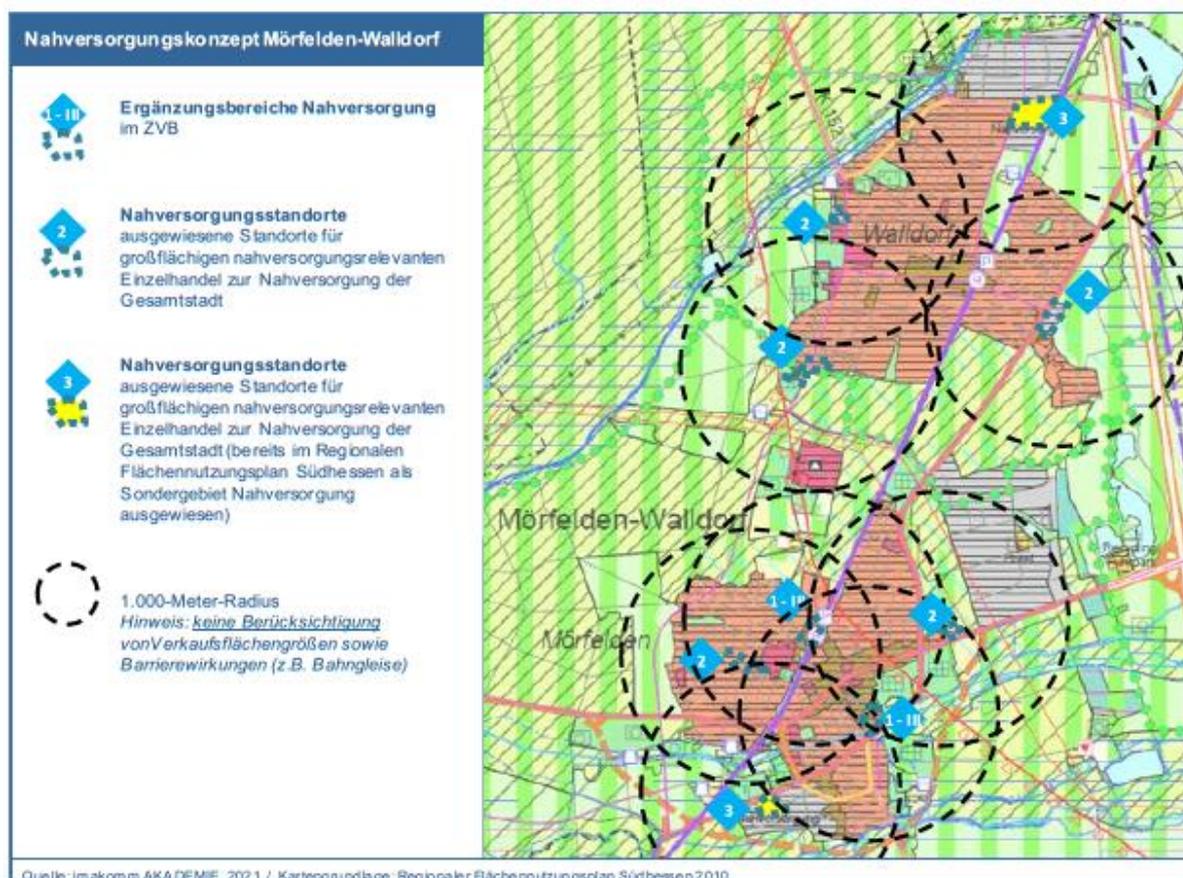
Abb. 8: Räumliche Darstellung - Standortkonzept für Mörfelden-Walldorf



Quelle: Grafik: Standortkonzept – räumliche Konkretisierung aus „Qualifizierten Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“, imakomm Akademie, Aalen, Juni 2021

In der nachfolgenden Abbildung werden die Nahversorgungsstandorte bzw. Ergänzungsbereiche Nahversorgung mit 1.000-Meter-Radius dargestellt.

Abb. 9: Nahversorgungsstandorte bzw. Ergänzungsbereiche Nahversorgung mit 1.000-Meter-Radius



Quelle: Grafik: Nahversorgungskonzept Mörfelden-Walldorf aus „Qualifizierten Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“, imakomm Akademie, Aalen, Juni 2021

Innerhalb des Geltungsbereiches des Teilplanes B des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um die Fläche des Altstandortes. Diese Festsetzung entspricht sowohl dem Regionalen Einzelhandelskonzept als auch dem qualifizierten kommunalen Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf.

Der Teilplan B ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SMW-M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden – Walldorf nur hinsichtlich der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben; alle übrigen Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes gelten weiterhin fort bzw. bleiben unberührt.

6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei Betrachtung der dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass der Teilplan A des Plangebietes überwiegend versiegelt ist. Dies verdeutlicht auch das nachfolgende Bild. Geprägt ist das Vorhabengebiet durch die direkte Lage an der Langener Straße (B 486), welche im weiteren Verlauf nach Osten unmittelbar an die Autobahn A 5 angebunden ist und nach Westen auf die Altstadt Mörfeldens zielt, sowie der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich von der freien Landwirtschaft zur bebauten Stadt.

Abb. 10: Bestand im Teilplan A



Quelle: eigenes Bildmaterial

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes weisen aufgrund der vorangegangenen Nutzungen, wie beispielsweise durch einen Abschleppdienst, eine starke anthropogene Prägung auf.

Vorzufinden auf diesen Flächen sind neben einem Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem früher ein Abschleppdienst ansässig war, eine zentrale asphaltierte Fläche und eine geschotterte Fläche. Die geschotterte Fläche diente überwiegend dem Abstellen der Fahrzeuge. Das Gebäude wird derzeit nicht genutzt.

Innerhalb des Vorhabengebietes ist zudem eine Nebenanlage in Form von einer Garage mit Stellplatzflächen vorhanden. Westlich und östlich an diese Nutzungen angrenzend befinden sich jeweils Wiesenbrachen / Ruderalfluren, wobei innerhalb der östlichen Wiesenbrache / Ruderalflur das Aufkommen von Gehölzen,

insbesondere Brombeere, festzustellen ist. Mit Ausnahme eines Ahorns und zweier Birken im nördlichen Bereich sind keine weiteren Einzelbäume vorhanden.

Nördlich und östlich grenzen ackerbaulich genutzte Flächen sowie zwei Feldwege an das Vorhabengebiet. Im Süden tangiert der Geltungsbereich die Langener Straße (B 486) einschließlich des Fuß- und Radweges sowie des Grünstreifens. An die Langener Straße grenzen im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an). Im Westen grenzt ein unbebautes Grundstück an, das derzeit als wohnungsferner Garten genutzt wird.

Hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten weist der Teilplan A keine Besonderheiten auf. Der höchste eingemessene Punkt liegt bei ca. 101,25 m ü. NN im nördlichen Teil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der niedrigste, im südlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb der Straßenparzelle, weist eine Höhe von ca. 100,85 m ü. NN auf. Das Vorhabengebiet ist also so gut wie eben.

Die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Teilplanes A des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend sind der als Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde im Frühjahr 2020 durchgeführt.

Von der vorgesehenen Bebauung sind keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Schutzgegenstände entsprechend § 20 bis § 30 BNatSchG betroffen. Auch werden durch die Planung keine Oberflächengewässer tangiert.

Unter Zugrundelegung der Bestandssituation sowie der Lage des Plangebietes bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass die Flächen des Teilplanes A innerhalb des Plangeltungsbereiches eine starke anthropogene Prägung aufweisen. Somit ist unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten eine Nachverdichtung, im Vergleich zu sonstigen Flächen am unmittelbaren Ortsrand, hier unproblematisch zu sehen.

Auf der Fläche des Teilplans B ist derzeit der ALDI-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 915 m² sowie dazugehörigen Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter und einer üblichen Begrünung angesiedelt. Auch hier handelt es sich um einen anthropogen geprägten Bereich.

Das nachfolgende Bild verdeutlicht den Bestand innerhalb des Teilplans B.

Abb. 11: Bestand im Teilplan B



Quelle: eigenes Bildmaterial

7. Alternativenprüfung

Vor der Beschlussfassung über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ (den jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“) wurde im Zuge der Klärung der regionalplanerischen Anforderungen an das Bebauungsplanverfahren, zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt und beim Regionalverband FrankfurtRheinMain, die „Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden“ durchgeführt. Die Analyse wurde im August 2018 durch das planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer erstellt.

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Analyse zusammenfassend dargestellt. Zu den Einzelheiten wird auf die beigefügte „Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Mörfelden“, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, August 2018 verwiesen (siehe Anlage 5).

Mit der o. g. Standortalternativenprüfung wurde im Vorfeld geprüft, ob in Mörfelden-Walldorf an anderer Stelle in der Siedlungsfläche geeignete Standorte für eine Umsiedlung mit einer entsprechenden Flächengröße zur Verfügung stehen.

Daher wurden insgesamt neun Standorte untersucht:

1. Standort 1 „Mörfelden-Nord“
2. Standort 2 „Langener Str. 100“
3. Standort 3 „An der B 44“
4. Standort 4 „An den Gärten“
5. Standort 5 „An der Darmstädter Straße“
6. Standort 6 „Null-Alternative“
7. Standort 7 „Stadtpark“
8. Standort 8 „Westlich des Bahndammes“
9. Standort 9 „Am Bahnhof“

Diese sind in der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich.

Die Standorte wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

1. Flächenumfang
2. Verkehrserschließung
3. Erreichbarkeit für Fußgänger
4. Erreichbarkeit für Fahrradfahrer
5. ÖPNV-Erreichbarkeit
6. Anzahl der Verstöße gegen Aussagen des RegFNP
7. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt
8. Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte
9. Flächenverfügbarkeit
10. Sonstige Restriktionen
11. Kombination mit anderen Nutzungen

Auf der Grundlage der Bewertungskriterien wurden die einzelnen Standorte in einer Gesamtübersicht bewertet, welche eine systematische Bewertung der einzelnen Standorte erlaubte. Schließlich wurden die untersuchten Standorte einer Gesamtbewertung unterzogen.

Abb. 12: Übersicht der Standortalternativen



Quelle: „Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Mörfelden“, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer

Gemäß der Standortalternativenprüfung bestehen in Mörfelden nur wenige Flächen mit einer Flächengröße, welche die Ansiedlung von einem Einzelhandelsbetrieb mit gewünschter und auch erforderlicher Größe zulassen bzw. welche für die Umsiedlung der ALDI-Filiale von Vorteil wären. Dies wird in dem grundsätzlichen Fehlen von großflächigen Baulücken in integrierten Lagen sowie in weiteren Restriktionen, wie beispielsweise die vorhandenen, zu erhaltenden Grünflächen / Gehölzbestände begründet.

In der Standortalternativenprüfung hat der Standort 2 „Langener Straße“ die höchste Punktzahl erreicht (14 von insg. 22 erreichbaren Punkte, was 63,64 % der erreichbaren Punkte entspricht). Als zweitbeste Alternative hat der Standort 7 „Stadtpark“ mit 12 Punkten (entspricht 54,55 % der erreichbaren Punkte) ebenso

eine hohe Punktzahl erreicht. Im Rahmen der Entscheidungsfindung wurde dementsprechend zwischen den zwei o. g. Standorten abgewogen. Aufgrund der besonderen Erholungsqualität und -bedeutung des Standortes 7 „Stadtpark“ für den Stadtteil bzw. die gesamte Stadt wurde dieser Aspekt stark gewichtet. Dieser stellt den einzigen Park in Mörfelden dar. Zudem sind innerhalb dieser Fläche bedeutende Gehölze vorhanden, die aus grünordnerischer Perspektive weiterhin zu erhalten sind. Aufgrund dieser Relevanz lässt sich feststellen, dass sich Standort 7 für die Umsiedlung des ALDI-Discounters nicht eignet ist.

Ganz andere Voraussetzungen bietet der Standort 2 „Langener Str. 100“, welcher auch für die Umsiedlung gewählt worden ist. Dieser Standort weist keine bzw. fast gar keine wichtigen Aspekte für die Grünordnung auf. Ebenso in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -notwendigkeiten für andere städtische Strukturen ist dieser Standort, im Gegensatz zu manch anderen Standorten, nicht so bedeutend.

Der Standort „Langener Straße“ punktet zudem mit seiner guten Verkehrsanbindung, der Lage an der B 486 und auch der räumlichen Nähe zum ALDI-Logistikzentrum, welches sich in nur ca. 300 m Luftlinie von dem Standort 2 „Langener Str. 100“ befindet.

8. Ursprüngliche Planung eines Geschäftshauses mit anderen Nutzungen

Aufgrund der aktuellen Tendenz zur Aktivierung von Supermärkten für den angespannten Wohnungsmarkt wurde bei dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan untersucht, ob oberhalb des ALDI-Lebensmitteldiscounters andere Nutzungen realisiert werden könnten. Vor allem im Rhein-Main-Gebiet sind die eingeschossigen Bauten für Supermärkte aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und auch aus städtebaulichen Gründen kaum tragbar. Eine kombinierte Nutzung steht deshalb derzeit in Fokus der Stadtentwicklungsplanung geworden. Aus dieser funktionalen Durchmischung ergeben sich eine Reihe an Vorteilen:

Städtebauliche Aspekte: sparsamer Umgang mit dem Boden (nachhaltige Grundstücksnutzung), positive Auswirkungen auf die Zentren und öffentlichen Raum

Wirtschaftliche Aspekte: aufgrund der Immobilienentwicklung höhere Mietumsätze bzw. Verkaufserlöse, Adressbildung durch ein Mehrzweckgebäude und Diversität im Funktionsangebot.

Aus den o.g. städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sowie einem positiven Erscheinungsbild von einer gemischten Nutzung am Ortseingang haben sich die Stadt und die Projektbeteiligten am Anfang des Planungsprozesses zugunsten einer gemischten Nutzung entschieden.

Wie im Kap. 2 bereits erwähnt hat die Stadtverordnetenversammlung am 30.10.2018 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beschlossen. Ursprünglich sollten durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², einer Kindertagesstätte sowie ca. 23-27 Wohnungen, geschaffen werden. Die Stadt hat hierzu einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Eine Abweichung zugunsten der Errichtung einer Kindertagesstätte und von Wohnungen wurde von der Regionalversammlung nicht zugelassen, da die Regionalversammlung aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Höchstspannungsfreileitung dem nicht gefolgt ist. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die zu Beginn der Planung beabsichtigte Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnbebauung innerhalb der Vorhabenfläche verzichtet. Zwischenzeitlich wurde alternativ eine Büronutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Auf diese musste jedoch aufgrund von Bedenken von Hessen Mobil zur Verkehrssicherheit für die Anbindung an die Langener Straße (B 486) verzichtet werden. Hessen Mobil hat eine Ein- und Ausfahrt auf die Langener Straße (B 486) vor allem durch die Nähe zu der Lichtsignalanlage, der gewünschten Abbiegespur für den Markt und den daraus resultierenden Sicherheitsbedenken in Zusammenhang mit dem hohen Verkehrsaufkommen in der Langener Straße als problematisch bewertet.

Die bisherige 220 kV-Leitung, welche zwischen Mörfelden und Walldorf verläuft, soll künftig jedoch entfallen, da sie nicht mehr aus der Umspannanlage Urberach versorgt werden kann. Im Bereich Mörfelden-Walldorf verbleibt dann lediglich die 110 kV-Hochspannungsleitung, welche das dortige Umspannwerk versorgt.

Wann genau die Außerbetriebnahme bzw. der Abbau erfolgt, ist derzeit zeitlich aber noch nicht absehbar. Daher ist die Planung einer Wohnnutzung auf dem geplanten ALDI-Markt aktuell planerisch nicht möglich, da zurzeit eine zeitliche Perspektive für den Rückbau der Hochspannungsfreileitungen nicht genannt werden kann.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Dies ist jedoch derzeit für eine Wohnnutzung nicht möglich. Aus diesem Grund ist nur die Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters geplant. Gegebenenfalls ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung möglich; hierzu wäre dann ein Änderungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 notwendig.

9. Planung

9.1 Vorhabenbeschreibung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war der Verlagerungswunsch der Firma ALDI Süd.

Derzeit befindet sich der Lebensmitteldiscounter der Firma ALDI in der Opelstraße 8, im Gewerbegebiet Mörfelden Süd, in ca. 1.630 m Entfernung vom geplanten Neubaustandort in der Langener Straße. Der Lebensmitteldiscounter weist dort eine nicht mehr marktgerechte Verkaufsflächengröße von ca. 915 m² auf. Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet sind erforderliche Erweiterungen nicht zulässig.

Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Teilplan A die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² geschaffen werden.

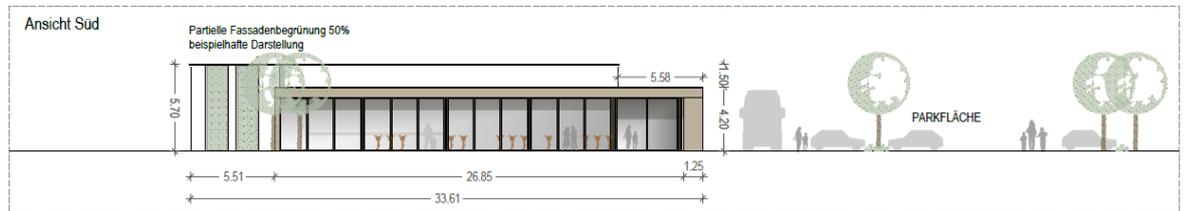
Für die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher die Verlagerung der Filiale der Firma ALDI vorsieht, wurde grundsätzlich ein Standort in der räumlichen Nähe zum Verwaltungsgebäude und zum ALDI-Zentrallager gesucht. Diese befinden sich in dem Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, in ca. 490 m Entfernung vom Vorhabenstandort. Mit der Verlagerung soll u. a. auch eine Ausbildungsstätte für Auszubildende des Zentrallagers geschaffen werden.

Mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscountermarktes wird, gegenüber dem Altstandort, eine bessere Erreichbarkeit des Marktes erreicht. Damit wird die Nahversorgung im östlichen Bereich des Stadtgebietes von Mörfelden verbessert, der bisher unterversorgt war.

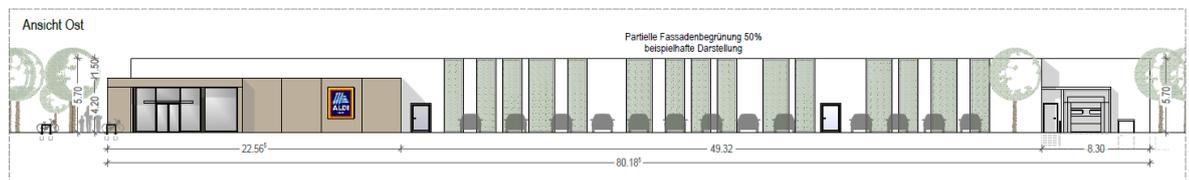
Die nachfolgenden Ansichten veranschaulichen das Vorhaben.

Abb. 13: Ansichten des geplanten Gebäudes

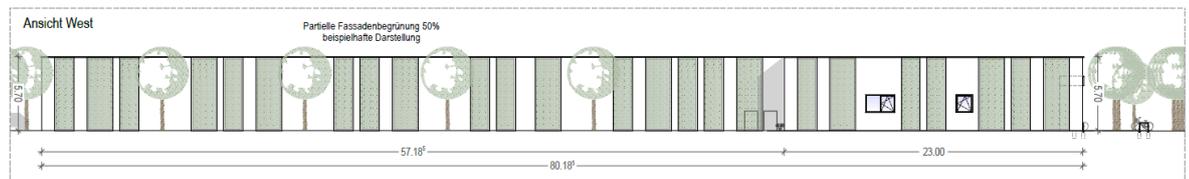
Südansicht (von der Langener Straße):



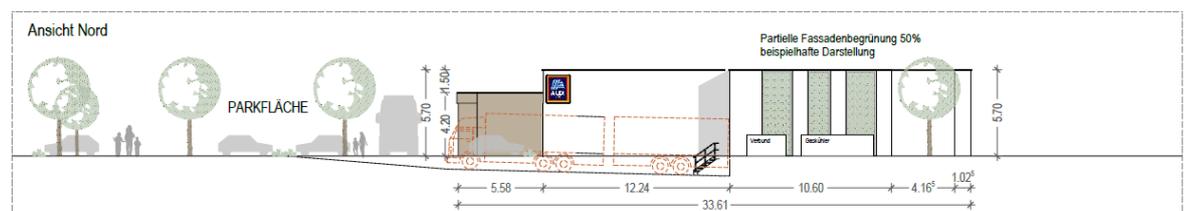
Ostansicht:



Westansicht:



Nordansicht:



Quelle: projekt 62 consult gmbh

Die geplante maximale Gebäudehöhe beträgt 5,7 m (+106,71 ü. NHN). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Bereich der Langener Straße, ist die natürliche Geländehöhe bzw. ein Höhenbezugspunkt mit 101,01 m über NHN verzeichnet.

Das Gebäude besteht aus einem Vollgeschoss und verfügt über 1.200 m² Verkaufsfläche, hierin inkludiert ist der Windfang und der für Kunden zugängliche Pfandvorraum.

Die übrigen Flächen wie Lager, Personalräume, Pfandraum etc. kommen auf insgesamt 545 m². Die Bruttogeschossfläche des Gebäudes liegt bei ca. 1.865,50 m².

Zur Kompensation der durch die Planung entstehenden klimatischen Effekte ist eine Fassadenbegrünung (mindestens 50 % der im Bebauungsplan hierfür zeichnerisch festgesetzten Fassaden) geplant. Durch eine optisch ansprechende und naturnahe Begrünung wird Integration in das Stadt- und Landschaftsbild und ästhetische Aufwertung des Standortes gewährleistet. Auch auf Lebensraumfunktion, insbes. Lebensraumfunktion für Vögel wirkt sich dies positiv aus. Darüber hinaus können durch solche Bepflanzung lufthygienische Beeinträchtigungen minimiert werden.

Im Plangebiet wird ebenso eine vollständige Dachbegrünung beabsichtigt. Mit einer an dem jeweiligen Standort angepassten Artenzusammensetzung ist die Vegetationstragschicht als Extensivbegrünung mit einer Mächtigkeit von mind. 10 cm beabsichtigt. Bei der Dachbegrünung ist eine Einsaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern geplant. Die Fläche wird extensiv gepflegt und im Bestand erhalten.

Mit der Dachbegrünung wird die Herstellung einer pflegextensiven, optisch ansprechenden und naturnahen Begrünung geschaffen. Diese trägt zudem zum Immissionsschutz (Minimierung lufthygienischer Beeinträchtigungen) und hat Lebensraumfunktion insbesondere für Insekten und Vögel.

Auf der Vorhabenfläche ist eine Anpflanzung von insgesamt 40 neuen Laubbäumen vorgesehen. Dadurch werden klimatische Auswirkungen des Vorhabens gemindert. Durch die Bäume wird eine Beschattung gewährleistet. Bei der Wahl der Größe der Bäume wurden verschiedene Größen der Stammumfänge in Betracht gezogen. Es wurde eine Größe des Stammumfanges gewählt, welcher gut anwachsen kann und somit nachhaltig ist. Es sind ausschließlich klimaresiliente Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die festgesetzten Bäume im Norden (7 Stück) und Osten (15 Stück) tragen zur Ortsrandeingrünung bei.

Im Südwesten des Plangebietes ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 7,5 m geplant.

Für das Vorhaben sind insgesamt ca. 80 Stellplätze vorgesehen. Damit ist die erforderliche Anzahl der gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf gewährleistet. Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf sind für das Vorhaben mindestens 30 Stellplätze erforderlich. Entscheidend bei der Planung war der von dem Einzelhandelsunternehmen ermittelte

Bedarf an Kundenstellplätzen. Daraus ergab sich die in der Planung höher ange-setzte Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Dies ist vor allem durch die Lage des Plangebietes im Ortsein- und Ausgangsbereich sowie erfahrungsgemäß einer hohen Auslastung der Stellplätze bei solchen Einzelhandelsunternehmen begrün-det. Alle Stellplätze werden ebenerdig hergestellt.

Es sind auf der Stellplatzfläche auch 2 Elektroladesäulen für Kunden des Lebens-mitteldiscounters gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorschriften vorgesehen.

Anzahl der Fahrradstellplätze am Markteingang entspricht den gemäß der Stell-platzsatzung geforderten Anzahl. So sind 20 teilweise überdachte Fahrradstell-plätze am Markteingang geplant. Ebenso ist eine an aktuelle Richtlinien ange-lehnte Anzahl an Stellplätzen für Last- bzw. Sonderfahräder im Süden des Vorha-bengebietes vorgesehen. Weiterhin sind 10 Stellplätze für Lasten- bzw. Sonder-fahräder am Markteingang vorgesehen.

Der Eingang zum Markt ist an der südöstlichen Gebäudeecke geplant, um direkt in die Wahrnehmung von Passanten aufgenommen zu werden.

Die Andienung ist im nördlichen Teil des Gebäudes vorgesehen. Die Andienungs-form entspricht den derzeit geltenden Regelungen der Firma ALDI Süd; eine Ein-hausung ist nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung nicht er-forderlich.

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über die Langener Straße (B 486) erfolgen. Für die Fußgänger und Fahrradfahrer wird neben des bisherigen Fuß- und Radweges entlang der Langener Straße eine zusätzliche Erschließung über den „Alten Weg“ erfolgen. Ein entsprechender Zugang für Fußgänger ist vorgese-hen.

Die Stellplatzflächen werden gepflastert. Es ist hierfür ein Sickerpflaster vorgese-hen. Die Planung sieht bei den Stellplätzen eine Breite von 2,80 m und eine Länge von 5 m vor. Die Stellplatzlänge setzt sich aus Parkierungsflächen mit Sickerpflaster (4,5 m) und der begrünten Stellplatzfläche (Überhang) in einer Breite von 0,5 m zusammen.

Die genaue Ausführung wird in der Entwässerungsplanung festgelegt, die Be-standteil des Durchführungsvertrages wird.

Die Haupteerschließungsflächen werden gepflastert oder asphaltiert. Bei der Pflas-tervariante kommt ein Sickerpflaster zum Einsatz, das anfallende Niederschlags-wasser der Freiflächen wird auf dem Grundstück versickert. Die Versickerungsfä-higkeit wird im Rahmen der Entwässerungsplanung geprüft.

Ebenso werden auf der Dachfläche Photovoltaik-Anlagen aufgeständert errichtet. Durch die Stromerzeugung innerhalb des Plangebietes (auf dem Gebäude) wird der Nachhaltigkeit in Bezug auf die Stromversorgung Rechnung getragen. Auf eine Überdeckung der Stellplätze für den ALDI-Markt mit Photovoltaikanlagen (Solarcarports) wurde im Plangebiet verzichtet. Die Errichtung von zusätzlichen Photovoltaik-Anlagen auf der Dachfläche ist wesentlich effizienter. Bei Errichtung von Solarcarports würde die vorgesehene Begrünung durch Laubbäume eingeschränkt und die Solarmodule teilweise verschattet. Ebenso waren Solarcarports aus Gründen der Verkehrssicherheit (Unfallgefahr für Kundenfahrzeuge auf der Stellplatzfläche) auf der Stellplatzfläche des Einzelhandelsbetriebes problematisch. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 12 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Hessischen Energiegesetzes aus v.g. Gründen wird spätestens drei Monate vor Baubeginn der Stellplatzfläche eingereicht und mit geeigneten Nachweisen belegt.

Auf dem Dach des Marktgebäudes werden auf einer Fläche von ca. 1.100 m² Photovoltaikanlagen vorgesehen. Geplant sind aufgeständerte Module, in Verbindung mit der vollflächigen extensiven Dachbegrünung. Dabei werden Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten, Wege und technische Anlagen sowie für Vordächer berücksichtigt, diese Aussparungen für die Photovoltaikanlagen werden ungefähr eine Flächengröße von bis zu 150 m² umfassen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Dachaufsicht des geplanten Vorhabens dar.

Aus Sicherheitsgründen ist gemäß berufsgenossenschaftlicher Vorschriften ein Abstand zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika von Photovoltaikmodulen zur Dachkante von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Die Wartung der PV-Anlage kann somit außerhalb des Gefahrenbereichs und ohne aufwendige Einzelsicherung erfolgen.

9.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für den Teilplan A

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat.

Im Durchführungsvertrag wird daher geregelt, dass hier nur ein ALDI-Lebensmitteldiscountermarkt zur Nahversorgung zulässig ist. Der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters umfasst dabei auch den Verkauf von Waren von regionalen Bäckern und beinhaltet auch den Betrieb einer Packstation auf der Vorhabenfläche.

Im Sinne des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in einem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (dazu gehören gemäß Hessischer Bauordnung [HBO] auch Fremdwerbbeanlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind) ausgeschlossen werden.

Die stadträumliche Wirkung, vor allem am Ortseingang, kann stark durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden, insbesondere, wenn Werbung mit der ausgeübten Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang steht (Fremdwerbung). Daher werden solche Fremdwerbbeanlagen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan jeweils die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) vor. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung selbst orientieren sich an der beabsichtigten baulichen Nutzung. So wird es im Plangebiet des Teilplanes A eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht einer geeigneten Ausnutzung des Vorhabengrundstückes und ist auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll bei einer angemessenen Flexibilität für das Bauvorhaben. Gleichzeitig liegt das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ und GFZ, deutlich unter den bei einem „Gewerbegebiet“ üblichen Wert.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Somit wird noch ein gewisser Spielraum von 0,4, z. B. für weitere Nebenanlagen für die Umsetzung der Planung gewährt, falls aufgrund Überschreitung der Baugrenzen ergeben sollten.

Darüber hinaus beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bestimmungen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese soll grundsätzlich 6,5 m nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den im Planbild des Teilplanes A festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahmen bestehen für technische Anlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt spezifische Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe fest, um einerseits die technischen Voraussetzungen für den geplanten Discountmarkt zu ermöglichen. Durch eine entsprechende Höhenentwicklung kann eine Einfügung in das örtliche Erscheinungsbild, insbesondere zu den Nachbargebäuden, gewährleistet werden. Die westlich angrenzenden Wohngebäude weisen eine Bebauung mit bis zu 2 bzw. 3 Vollgeschossen auf. Technische Anlagen, wie Lüftungsanlagen oder Photovoltaik-Anlagen, dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Höhe übersteigen, da sie aus funktionalen, sicherheitsrelevanten oder energetischen Gründen auf dem Dach errichtet werden müssen. Außer Photovoltaik-Anlagen sind diese Anlagen jedoch in ihrer Fläche begrenzt, damit ein nicht zu dominantes Gesamtbild in der Höhenentwicklung entsteht.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Damit das geplante Gebäude mit der erforderlichen Gebäudelänge auf dem Grundstück errichtet werden kann, wird im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der geplanten Gebäudelänge wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 85 m zulässig sind, wobei das geplante Gebäude den erforderlichen Grenzabstand einhalten muss.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sind durch „Baugrenzen“ näher bestimmt und so festgesetzt, dass die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich ist und zudem ausreichend Abstand zu den Nachbargrenzen eingehalten wird.

Um eine gewisse weitere Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden können, soweit nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (wie z.B. das Abstandsflächenrecht) dem entgegenstehen.

Zudem trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Vordächer und für die Versorgung des Plangebietes erforderliche Trafostationen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wenn eine Grundfläche von 40 m² nicht überschritten wird. Auch dies ermöglicht noch eine gewisse Flexibilität bei der Standortwahl.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich:

- Flächen für Nebenanlagen – Pkw-Stellplätze, Einkaufswagenbox

Innerhalb der Vorhabenfläche sind die vorgesehenen Stellplätze (nach der Stellplatzsatzung sind 30 erforderlich, in der Planung sind aufgrund des Bedarfes und Lage des Plangebietes insgesamt 80 Stellplätze vorgesehen) entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der speziell für sie festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch sollen die übrigen Grundstücksbereiche von Stellplatzanlagen zugunsten eines Mindestgrünanteiles, Zugängen zu den Gebäuden etc. freigehalten werden. Die Festsetzung ergibt sich aus der hier erforderlichen räumlichen Zuordnung des Gebäudes im westlichen Teil der Vorhabenfläche, also in der räumlichen Nähe zu der im Westen bestehenden Wohnbebauung. So sind die Flächen für Stellplätze mit Laubbäumen überstellt, vor allem im östlichen Teil des Vorhabengebietes zur freien Landwirtschaft hin.

Aus gestalterischen Gründen sind auch Flächen für (maximal 2) Einkaufswagenboxen nur in dieser Fläche für Nebenanlagen - Pkw-Stellplätze, Einkaufswagenbox zulässig. Mit dieser Festsetzung wird Konflikt mit der Stellplatznutzung, bezogen auf Zugänglichkeit, vermieden. Die Errichtung der Einkaufswagenboxen wird in der räumlichen Nähe zu dem Markteingang zugelassen.

- Fläche für Nebenanlagen – Kälteanlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt aus Gründen des Immissionsschutzes, dass die Kälteanlage ausschließlich in der hierfür vorgesehenen Fläche innerhalb der Fläche für Nebenanlagen-Kälteanlage im Norden des geplanten Gebäudes zu errichten ist.

- Fläche für Nebenanlagen – Fahrradstellplätze

Um eine Fläche für eine gemäß der Stellplatzsatzung angemessene Anzahl an Fahrradstellplätzen, auch für Sonderfahräder südlich des Gebäudes sicherzustellen wird am Markteingang eine Fläche für Nebenanlagen – Fahrradstellplätze festgesetzt, innerhalb der teilweise überdachte Stellplätze für Fahrräder (20 Stellplätze, teilweise liegen diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), sowie für Sonderfahräder (10 Stellplätze) zu errichten sind.

- Fläche für Nebenanlagen – Anlieferungszone

Im Norden des Gebäudes ist zur Vermeidung von Immissionen für die westlich bestehende Wohnbebauung eine Fläche für Nebenanlagen – Anlieferungszone im Bebauungsplan bestimmt. Die Anlieferung des Marktes ist ausschließlich in diesem Bereich zulässig. Weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind für die Andienung nicht erforderlich.

- Fläche für Nebenanlagen – Müllbehälterstellflächen

Der Bebauungsplan trifft Regelung zu den Müllbehälterstellflächen. Es wird festgesetzt, dass Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch geeignete Vorkehrungen (z. B. in Form von Gehölzen) dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen werden sind. Auf diese Weise wird ein optischer Störfaktor von solchen Anlagen vermieden.

Fläche für Nebenanlagen – Garage

Aus den vorgenannten Gründen werden auch oberirdische Garagen nicht zugelassen. Garagen hätten innerhalb der Vorhabenfläche eine zu dominante Wirkung und der Versiegelungsgrad würde sich erhöhen. Bei der hier vorliegenden Nutzung sind Garagen auch nicht notwendig.

Ein- bzw. Ausfahrtbereich bzw. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Regelungen zur Zulässigkeit von Ein- bzw. Ausfahrten und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Es ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich eine durch Planzeichen gekennzeichnete Ein- und Ausfahrt zu B 486 (Langener Straße) zulässig.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil soll in der Langener Straße ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger zur Aldi-Filiale geschaffen werden. Zusätzlich soll am Einmündungs- und Ausfahrtsbereich zum Markt das Linksabbiegen vom Aldi-Markt in Richtung Autobahn unterbunden werden, da dieser Strom in der langfristigen Prognose in den Spitzenstunden nicht ausreichend leistungsfähig wäre. Die Verpflichtung zu Durchführung dieser Maßnahmen durch den Vorhabenträger ergibt sich aus dem Durchführungsvertrag zu dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Flächen für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen mit Dachbegrünung (abzgl. der Flächen für technische Aufbauten und notwendige Instandhaltungswege) vollständig mit Photovoltaikanlagen vorzusehen sind.

Ursprünglich wurde geplant, dass 70 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen versehen werden sollten. Bei damaliger Planung (Vorentwurf) sollte ein Teil der Photovoltaikanlagen auf überdachten Stellplätzen angebracht werden. Aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen wurde die Planung jedoch geändert. So sieht die aktuelle Planung eine nahezu vollflächige Belegung der nutzbaren Dachfläche des Lebensmitteldiscounter-Gebäudes (also der nicht ständig verschatteten Dachfläche) mit Photovoltaikanlagen (wie oben beschrieben abzgl. der Flächen für technische Aufbauten und notwendige Instandhaltungswege) vor. Die nutzbare Dachfläche umfasst ca. 1.810 m². Der Anteil für die Aussparungen soll höchstens 8,5 % betragen. Dabei sind Aussparungen für technische Aufbauten und

notwendige Instandhaltungswege zulässig. Es wird festgesetzt, dass Anlagen nur aufgeständert, d. h. in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig sind. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten, sodass diese nicht visuell sichtbar sind und andererseits den Anforderungen der Arbeitssicherheit bei Dacharbeiten entsprechen.

9.3 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Innerhalb des Vorhabengebietes sind die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen vollständig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

Dies ist erforderlich, um wirklich auch begrünte Grundstücksfreiflächen sicherzustellen.

Dachformen

Als Dachform ist nur ein Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 10°DN zulässig, da die Dachfläche begrünt und mit Photovoltaikanlagen überstellt werden soll.

9.4 Grünordnung

Wie der Bestandsbeschreibung und der als Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen ist, bestehen innerhalb des Vorhabengebietes keine Vegetationsbestände bzw. ökologischen Potentiale, die zwingend einer Erhaltung bedürfen.

Die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen sollen daher eine weitreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt bei allen Baumpflanzungen eine Mindestpflanzqualität fest, um so die Durchgrünung langfristig gewährleisten zu können.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind innerhalb der Vorhabenfläche standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 40 Hochstämme I. und II. Ordnung, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 10 m abgewichen werden.

Alle anzupflanzenden Laubbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, wie Rammschutz etc. vor einem Überfahren oder Umfahren zu schützen.

Darüber hinaus setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan anzupflanzende Straßenbäume in der Langener Straße fest. So sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen vier standortgerechte Laubbäume der Art *Carpinus Betulus* (Hainbuche) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden, um eine gewisse Flexibilität für die Ausführung zu gewährleisten.

Zusätzlich zu den oben erläuterten festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt eine Festsetzung zur vollständigen Begrünung der Grundstücksfreiflächen (siehe Kap. 9.3).

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Teilplan A an der nördlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze jeweils eine „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, innerhalb derer in Ergänzung zu den Laubbaumbepflanzungen jeweils eine aufgelockerte Strauchpflanzung anzupflanzen ist. So sind mindestens 50 % der zeichnerisch festgesetzten Zone 1 der Fläche zum Anpflanzen sowie zur freien Landwirtschaft nach Norden und Osten hin 80 % der Zone 2 ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen von Einzelbäumen mit Sträuchern zu bepflanzen. Diese Bepflanzung gewährleistet, zusammen mit den sonstigen grünordnerischen Festsetzungen (Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Einzelbaumpflanzungen und Fassadenbegrünung) eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des entstehenden Gebäudes.

Weiterhin werden Regelungen zur Dachbegrünung für das im Plangebiet vorgesehene Geschäftshaus getroffen, wonach die neu entstehenden Dachflächen vollständig extensiv zu begrünen sind. Die hergestellte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die zu begrünende Dachfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen, extensiv zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

An den im Bebauungsplan besonders zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassaden sind Fassadenbegrünungsmaßnahmen vorzusehen. So sind diese Fassaden zu mindestens zu 50 % dauerhaft mit rankenden und klimmenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Die Kletter- und Schlingpflanzen, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Vorschlagsliste aufführt, sind über die volle Wandhöhe anzupflanzen. Hierzu erforderliche Rankgerüste sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die vertikale Begrünung hat positive Auswirkungen auf Immissionsschutz und verschiedene Lebensraumfunktionen. Es können auch lufthygienische Beeinträchtigungen minimiert werden.

9.5 Festsetzungen gemäß § 91 HBO i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Begrenzung der Einleitmenge

Der Bebauungsplan regelt, dass das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern ist. Von der Baugrundstücksfläche darf maximal eine Einleitung von 35 l/s in den öffentlichen Kanal erfolgen.

9.6 Festsetzung im Teilplan B

Mit der geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters an die Langener Straße wird der bisherige Marktstandort von ALDI in der Opelstraße aufgegeben. ALDI will bei Erlangen des Baurechts am neuen Standort auf jeglichen Betrieb eines Einzelhandels am Standort Opelstraße verzichten. Diese Verpflichtung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages mit der Stadt und ggf. durch weitere notwendige Dienstbarkeiten ergänzt.

Hierzu wird ergänzend im Teilplan B auch öffentlich-rechtlich jegliche Einzelhandelsnutzung für diese Flächen an der Opelstraße planungsrechtlich ausgeschlossen. Alle übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. SMW-M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden-Walldorf gelten weiterhin fort.

Die Fläche des Altstandortes des ALDI Lebensmitteldiscounters in der Größe von ca. 0,6 ha wird nach der Umsiedlung wieder für eine anderweitige gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

10. Verkehrliche Aspekte

10.1 Motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Verkehr wird das Vorhabengebiet über die Langener Straße (B 486) erschlossen. Die Zufahrt zu Stellplätzen für die Mitarbeiter und Kunden des Lebensmitteldiscounters sowie für die Anlieferung des Marktes erfolgt somit von Süden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wurde aus Sicherheitsgründen, insbesondere zum Schutz der Fußgänger, leicht nach Osten versetzt und liegt nun etwas abseits der ursprünglichen Zufahrt.

Der Bereich der Anbindung des Vorhabengebietes an der Langener Straße wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ in dem Teilplan A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden mehrere Verkehrsgutachten bzw. Stellungnahme und Verkehrssimulationen erstellt.

Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das an die Endplanung angepasste Gutachten „Verkehrsuntersuchung ALDI-Filiale Langener Straße Mörfelden-Walldorf“, 09.07.2024, Darmstadt zugrunde.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden nachfolgend kurz dargelegt.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit ist mit der Planung grundsätzlich gegeben.

„Im Vorfeld sah die Planung an der Langener Straße 100 neben der ALDI-Filiale weitere Nutzungen vor (wie Büro- und Wohnnutzungen), die nun entfallen. Diese ursprüngliche Planung wurde vom Straßenbaulastträger, Hessen Mobil, kritisch gesehen. Bedenken wurden primär mit dem Verkehrsfluss der Langener Straße (B486) und einer ggf. mit einer möglichen Ortsumgehungstraße kollidierenden Planung begründet. Da sich im Planungsverlauf die Nutzungsintensität des Vorhabens reduziert hat (Wegfall der geplanten Büro- und Wohnnutzungen), ist mit einem geringeren zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Auch soll die Anbindung weitgehend analog zum Bestand erfolgen, um einer möglichen Planung für eine Ortsumgehungstraße nicht im Weg zu stehen. Mit Verweis auf Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss entlang der B486 fordert Hessen Mobil zudem einen kurzer Linksabbiegestreifen in der Langener Straße in Richtung der geplanten Aldi-

Filiale. Das Linksabbiegen aus dem Markt in Richtung Osten soll aus den gleichen Gründen untersagt werden. [...]

[...] Zu Beginn des Planungsprozesses wurden Verkehrszählungen durchgeführt mit dem Ziel, eine aktuelle Datenbasis zu erhalten. [...]

Es wurden u.a. folgende Knotenpunkte erhoben:

- Knoten K1 Langener Straße B486 / Industriestraße
- Knoten K2 bestehende Anbindung der geplanten ALDI-Filiale (Langener Straße 100) an die Langener Straße
- Knoten K3 B486 / B44

Die Zählungen fanden vor der CORONA-Pandemie statt. Aktuelle Erhebungen, die nach Ende der Pandemie an der B486 im Bereich des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost durchgeführt wurden, zeigen einen merklichen Rückgang der Kfz-Verkehrsmengen im Vergleich zu den Erhebungen von 2018. Um auf der ingenieurstechnisch sicheren Seite zu liegen, werden die Verkehrsmengen von 2018 als Basis verwendet – auch wenn davon auszugehen ist, dass dies eher einer worst-case-Betrachtung nahekommt.

Die Erschließung der geplanten ALDI-Filiale erfolgt über die Langener Straße (B486), die in diesem Bereich als innerorts definiert ist. Der OD-Stein liegt weiter östlich, am Knoten Industriestraße/B486, die Ortstafel etwa in Höhe der geplanten Zufahrt – die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in Höhe der geplanten Anbindung entsprechend 50 km/h.

Die Andienung der ALDI-Filiale soll auch mit einem Lastzug möglich sein. An der Nordseite der Langener Straße verläuft ein gemeinsamer Rad- und Gehweg im Zweirichtungsverkehr.

Da perspektivisch an der Südseite der B486 ein Radweg in Richtung Langen geplant ist, der abgesetzt zur Fahrbahn geführt werden soll, ist die südliche Fahrbahnkante als fix anzusehen.

In enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil soll in der Langener Straße ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger zur Aldi-Filiale geschaffen werden, auch wenn dieser hinsichtlich Leistungsfähigkeit nicht erforderlich ist [...]. Zusätzlich soll der Knotenpunkt das Linksabbiegen vom Aldi-Markt in Richtung Autobahn unterbunden werden, da dieser Strom in der langfristigen Prognose in den Spitzenstunden nicht ausreichend leistungsfähig wäre. [...]

Die geplante ALDI-Filiale soll über die Langener Straße erschlossen werden. Einzig die Fahrbeziehung Linksabbiegen aus dem Markt in Richtung Osten (Autobahnanschluss) soll unterbunden werden. Dadurch entstehen im öffentlichen Straßenraum Mehrverkehre, die ebenso vom heutigen Netz (kurzfristiger

Prognosehorizont), wie auch nach Abschluss des geplanten Ausbaus des benachbarten Gewerbegebietes Mörfelden-Ost leistungsfähig abgewickelt werden können. [...]

Aus verkehrlicher Sicht spricht demnach nichts gegen die geplante Entwicklung der ALDI-Filiale in der Langener Straße 100. [...]

Auch die Verkehrsmengen der langfristigen Prognose mit dem Planfall in 2035 können von den beiden Hauptknoten des Untersuchungsgebietes Knoten K1 Langener Straße B486 / Industriestraße und Knoten K3 B486 / B44 leistungsfähig abgewickelt werden – bei im Vergleich zum Prognose Nullfall 2035 unveränderten Signalprogrammen.

Der Knoten Langener Straße B486 / Industriestraße bleibt mit QSV C zur vormittäglichen und QSV D zur nachmittäglichen Spitzenstunde auch im Prognose Planfall 2035 ausreichend leistungsfähig, um die zukünftigen Verkehrsmengen abwickeln zu können.“

Für den Bau des notwendigen Linksabbiegestreifen zur neuen Zufahrt zum Lebensmittelmarkt ist in sehr geringen Umfang eine Erweiterung der Straßenparzelle der Langener Straße erforderlich.

Der Vorhabenträger wird die Teile der Grundstücke, die für den Ausbau der Langener Straße (B486) notwendig sind, an den Baulastträger der Bundesstraße übertragen.

In dem Schreiben vom 10.08.2023 hat Hessen Mobil mitgeteilt, dass ist nach interner Prüfung der Planung der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen Antrag auf Ausnahme der Veränderungssperre für die Planfeststellung der Südumgehung Mörfelden benötigt.

10.2 Nichtmotorisierter Individualverkehr

Vom Süden ist das Plangebiet über den entlang der Langener Straße bereits vorhandenen Fuß- und Radweg erschlossen, sodass die Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtbereich gegeben ist. Eine weitere Anbindung besteht für den Fuß- und Radverkehr durch den Alten Weg im Norden des Plangrundstücks. Hierzu wird ein Zugang festgesetzt.

Der an das Vorhabengebiet angrenzende Fuß- und Radweg in der Langener Straße (B 486) wurde in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in der räumlichen Nähe zu dem „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost“ (ca. 180 m). In diesem Gewerbegebiet, östlich von dem

Plangebiet, befinden sich die Verwaltung und ein Zentrallager der ALDI GmbH & Co. KG.

Wie bereits in dem Kapitel 3 erwähnt sollen in der neuen Filiale des Lebensmittel-discountmarktes zukünftig auch die Auszubildenden des Zentrallagers Mörfelden geschult werden. Die räumliche Nähe des ALDI-Zentrallagers zu dem geplanten Standort des Lebensmitteldiscounters an der Langener Straße ist für den Lehrbetrieb von Vorteil, daher ist die fußläufige Erreichbarkeit des neuen Lebensmittel-discounters für die Auszubildenden wichtig.

10.3 ÖPNV - Anbindung

Die nächst gelegene Bushaltestelle (Hessenring) liegt in etwas mehr als 630 m Entfernung von dem Standort, in der Industriestraße. Sie wird von der Buslinie 662 bedient.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bislang bereits durch Verkehrslärm seitens der angrenzenden Bundesstraßen B 44 und B 486 sowie durch Fluglärm durch den Flughafen Frankfurt am Main belastet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden Maximalansätze herangezogen (hohe Kundenzahl und hohe Anzahl an Lkw).

Das Gutachten des Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen vom 21.08.2024 wurde der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

Die berechneten Beurteilungspegel zeigen tags und nachts die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten.

Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tageszeit um maximal $DL = 30$ dB(A) überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Geräuschspitzen treten nachts nicht auf.

Aufgrund der geringen Schallleistungspegel der beiden Wärmepumpen von je $LWA = 67$ dB(A) sind schalltechnische Schutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht erforderlich.

In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aus Immissionsschutzgründen eine Regelung hinsichtlich der Öffnungszeiten des

Lebensmitteldiscountmärkte aufgenommen. Diese regelt, dass die Öffnungszeiten den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr nicht überschreiten dürfen sowie dass die Andienung nur im Tagzeitraum der TA Lärm zulässig ist.

12. Artenschutzrechtliche und sonstige Festsetzungen

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich für den Teilplan A beauftragt.

Die faunistische Erfassung erfolgte von März bis Juli 2019. In der durchgeführten Konfliktanalyse und Wirkungsprognose wurden beim Haussperling, der sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen befindet, die Verbotstatbestände des BNatSchG in einem Prüfbogen abgeprüft. Für die allgemein häufige Vogelart wurde die Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer vereinfachten Prüfung vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Neben den durch das Gutachten genannten erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden auch weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Nachfolgend werden diese aufgeführt:

Abriss von Hütten und Gebäuden

Der Abriss von Hütten und Gebäuden ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Weiterhin wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass Rückbauarbeiten und Gebäudeabrisse nur zulässig sind, nachdem die Gebäude innen und außen durch fachlich geeignetes Personal unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten untersucht wurden.

Sollte die oben aufgeführte zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist im Vorfeld eines Abrisses eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind Festsetzungen für die Außenbeleuchtung getroffen worden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

An transparenten oder spiegelnden zusammenhängenden Glasflächen ab einer Größe von 20 m² sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Vogelnist- und Fledermauskästen

Im Vorhabengebiet ist ein Sperlingskolonienkasten sowie ein Fledermausfassadenquartier an den Fassaden der entstehenden Gebäude zu installieren. Die Funktionalität der Vogelnist- und Fledermauskästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Zusätzlich zu den o. g. Festsetzungen wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Rodung von Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig ist. Generell richtet sich die Zulässigkeit der Rodung nach der zum Zeitpunkt der Rodung aktuellen Gesetzlage.

Sonstige Maßnahme: Verwendung heller Beläge

Gebäudefassaden sowie Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen, um negative klimatische Aufheizungseffekte zu minimieren. Die Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei der Oberfläche der Gebäudefassaden im Mittel den Wert von 0,4 und bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

13. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der gesetzlich

vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in einem ersten Schritt eine Beteiligung der Behörden auf der Basis des vorliegenden Vorentwurfes. Dabei war die Zielsetzung, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festzulegen.

In nachfolgender Übersichtstabelle werden die flächenbezogenen Bedeutungen der Schutzgüter und die Beeinträchtigungen / Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut durch die Planung zusammenfassend dargestellt.

Zusammenfassende Schutzgutbewertung:

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Beeinträchtigung/Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Fläche	mittel	mittel
Boden	gering	mittel
Wasser	gering	mittel
Klima / Luft	mittel	mittel
Flora und Fauna, biologische Vielfalt	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering
Mensch / Kulturgüter	gering	gering

Bei Betrachtung der Tabelle der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt sich, dass die Beeinträchtigungen in eine „geringe“ oder „mittlere“ Erheblichkeitsstufe eingeordnet werden. Insbesondere die zum Teil erheblichen Vorbelastungen führen zu dieser Einschätzung.

Somit ergibt sich, dass durch die hier vorliegende Planung keine erheblichen bzw. keine hohen und sehr hohen negativen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter einhergehen.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird im vorliegenden Bebauungsplan durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen entsprochen. Neben den grünordnerischen bzw. naturschutzrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zum Artenschutz. Diese führen dazu, dass durch das Vorhaben bei Beachtung der Festsetzungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch die getroffenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich gewährleistet werden kann. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen grünordnerischen Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung zurückzuführen, die u.a. Dach- und Fassadenbegrünung sowie verschiedene Gehölzpflanzungen vorsehen (siehe nachfolgenden Kap.).

14. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes wurden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen zu den Bauflächen sowie zur Umplanung im Bereich der Langener Straße (B 486) erstellt und als Anlage beigefügt.

Mit Hilfe dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die anhand des Vorhabens vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die sich aus dem Vorhaben ergeben. Dadurch wurde für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse aus den beiden Unterlagen dargestellt.

14.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Bauflächen

Aus der Vergleichsberechnung zwischen Bestand und Planung zeigt sich, dass kein Biotopwertdefizit entsteht.

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 123 Wertpunkte höher als der Bestandswert. Aufgrund dieses Ergebnisses ist davon auszugehen, dass die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe innerhalb der Vorhabenfläche insbesondere durch die folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können:

- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Photovoltaikanlagen über den nutzbaren Dachflächen mit Dachbegrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit Ausschluss von „Steingärten“ Festsetzung von 40 Einzelbäumen zur Gliederung der Stellplatzflächen und zur Ortsrandeingrünung
- Umgebende Strauchpflanzungen
- Versickerung von Niederschlagswasser

14.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Umplanung Bereich Langener Straße (B486)

Gegenstand der Bilanzierung sind ausschließlich die Eingriffe innerhalb der Straßenparzelle der B 486, die mit der erforderlichen Umplanung der Langener Straße verbunden sind.

Aus der Vergleichsberechnung zwischen Bestand und Planung zeigt sich, dass nur ein geringfügiges Biotopwertdefizit von 201 Wertpunkten besteht.

Der Ausgleich erfolgt durch das Anpflanzen von 4 weiteren Straßenbäumen (Hainbuche) zur Fortsetzung der bestehenden Baumreihe entlang der Langener Straße.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserver- und Entsorgung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Parzellen 339, 328/1 und 325 im Plangebiet in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Langener Straße wird nach der Rücksprache mit Stadtwerken Mörfelden-Walldorf auf 35 l/s begrenzt. Grund hierfür ist, dass vorhandenen Regenwasserkanäle im Anschluss- und Ableitungsbereich

hydraulisch ausgelastet sind. Die Einleitemenge wird im zum späteren Zeitpunkt zu erstellenden Entwässerungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines tatsächlichen noch amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Auch befindet sich der Plangeltungsbereich in keinem ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet wird es erforderlich, eine Leitungsanbindung an das städtische Netz über den „Alten Weg“ nördlich des Plangebiets zu realisieren.

Laut Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt) liege das Plangebiet im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Die Vorgaben dieses Grundwasserbewirtschaftungsplans seien bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Weiterhin sei laut Regierungspräsidium Darmstadt in dem Vorhabengebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen seien.

Laut dem Hydrologischen Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im Oktober 2015 vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist im Teilplan A mit Grundwasserflurabständen von 2-3 bzw. 3-4 m zu rechnen.

Laut dem Baugrundgutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom Mai 2019, besteht im Vorhabengebiet die Möglichkeit Versickerungsanlagen zu errichten. Dies wird bei der weiteren Entwässerungsplanung berücksichtigt.

15.2 Stromversorgung

Die nutzbaren Dachflächen mit Dachbegrünung (abzgl. der Flächen für technische Aufbauten und notwendige Instandhaltungswege) sind vollständig mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

Die Anlagen sind nur aufgeständert, in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden Konzepte hinsichtlich der Stromversorgung erarbeitet, sowie ein Standort für eine Trafostation endgültig festgelegt. Im Plangebiet sind Elektroladesäulen für die Kunden des Lebensmitteldiscountermarktes vorgesehen. Der Standort dieser Anlagen wird im Stromversorgungskonzept bzw. Ausführungsplanung festgelegt.

Im Übrigen wird die Stromversorgung durch den örtlichen Versorger sichergestellt.

In den Bebauungsplan wurde ein möglicher Standort für eine Trafostation nördlich der Langener Straße und südlich des Geschäftshauses als Hinweis aufgenommen.

15.3 Bodenbelastungen

Aufgrund des geplanten Abbaus des vorhandenen Gebäudes hat der Vorhabenträger ein Fachbüro, die Dr. Hug Geoconsult GmbH zur Durchführung einer Überprüfung des Baugrundes beauftragt.

Erhöhte Schadstoffgehalte wurden in den Bodenproben nicht festgestellt.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Hinweis festgehalten, dass, wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, umgehend die zuständigen Behörden zu informieren sind.

Die Durchführung der Maßnahmen zur Beseitigung von evtl. Bodenbelastungen obliegt nach dem Durchführungsvertrag allein dem Vorhabenträger.

15.4 Kampfmittel

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Teilplan A zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche im Teilplan A nicht erforderlich.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder bezüglich des Teilplanes B hat ergeben, dass sich das Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die Ausführung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde Hinweis aufgenommen, dass soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.

16. Durchführungsvertrag, Finanzierung und Kosten

Zur Durchführung der Planung wird mit der Bauwilligen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Gemäß den Bestimmungen des § 12 BauGB werden alle Kosten, die mit dem Bauleitplanverfahren und dem Vorhaben verbunden sind, von dem Vorhabenträger getragen, sodass für die Stadt hieraus keine Verpflichtungen zu einer Kostenübernahme entstehen.

Zu den wesentlichen Inhalten des Durchführungsvertrages gehören:

- Der Vertragsgegenstand nämlich der Bau eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² inkl. Verkaufsstelle von regionalen Bäckern und einer DHL-Packstation.
- Die zeitliche Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben,
- Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet (Leitungsanbindung an das städtische Netz über den „Alten Weg“). Ggf. Schaffung zusätzlicher Löschwasserreserven zur Sicherung des Brandschutzes auf dem Baugrundstück auf Kosten des Vorhabenträgers bereitzustellen.
- Sicherstellung der Entsorgung der Materialien aus dem Vertragsgebiet gemäß der durch das Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel durchgeführten „Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten“ sowie weiterhin, im Zuge der Bauantragsplanung zu durchzuführenden Untersuchungen auf Kosten des Vorhabenträgers.
- Die Herstellung der Entwässerungs- und Versickerungsanlagen auf der Vorhabenfläche soll gemäß eines zum späteren Zeitpunkt erstellten und mit der Stadt abgestimmten Entwässerungsplanes erfolgen. Ein gesonderter Entwässerungsantrag ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der Stadt zu stellen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der infolge des Vorhabens erforderlichen Anpassung und Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen der Langener Straße, die als Bundesstraße gewidmet ist, einschließlich der Ablösung von deren Unterhaltungs- und Betriebskosten. Hierzu hat der Vorhabenträger eine Ausbauplanung zu erstellen und diese mit der Stadt und Hessen Mobil abzustimmen.
- Der Vorhabenträger wird die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf

eigene Kosten innerhalb einer bestimmten Frist durchführen. Bei Ausfall der Pflanzungen ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich ein Werbekonzept für den Lebensmittelmarkt zu erstellen und dieses mit der Stadt abzustimmen.
- Regelungen zu Öffnungs- und Andienungszeit des geplanten Marktes.
- Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

17. Städtebauliche Daten

Teilplan A (Gesamtfläche):	ca. 0,76 ha
<i>davon:</i>	
Vorhabengebiet:	ca. 0,62 ha
<i>davon:</i>	
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 0,20 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,10 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
– Rad- und Fußweg:	ca. 0,02 ha
– Verkehrsgrünfläche:	ca. 0,01 ha
Fläche für Nebenanlagen	
– Pkw-Stellplätze, Einkaufswagenbox, inkl. Zufahrt:	ca. 0,27 ha
– Fahrradstellplätze:	ca. 0,008 ha
– Anlieferungszone:	ca. 0,017 ha
– Gaskühler / Verbund	ca. 0,003 ha
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	ca. 0,02 ha
Teilplan B:	
Fläche:	ca. 0,6 ha
Geltungsbereich gesamt:	ca. 1,36 ha

Anlagenverzeichnis

1. Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025
2. Biotop- und Nutzungstypenkarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2020
3. Verkehrsuntersuchung ALDI-Filiale Langener Straße Mörfelden-Walldorf, 09.07.2024, Darmstadt
4. Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 27. Mai 2019
5. Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Mörfelden, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, August 2018
6. Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“, imakomm Akademie, Aalen, Juni 2021
7. Faunauntersuchung und Artenschutzbeitrag, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Januar 2020
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Bauflächen, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025
9. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Umplanung Bereich Langener Straße (B486), planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2025
10. Immissionsberechnung Nr. 5394/III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ Schallimmissionsprognose für einen Lebensmitteldiscounter in 64546 Mörfelden-Walldorf, Schalltechnisches Büro, A. Pfeifer, Ehringshausen, 21.08.2024