Stadt Mörfelden-Walldorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (EVP) – Langener Straße 100“ im Stadtteil Mörfelden

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2022. Es wurde um Äußerung bis zum 09.09.2022 gebeten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 04.08.2022 bis 09.09.2022 statt.

Von Seiten der Bürgerschaft liegen keine Anregungen vor.

Im Teil A werden Stellungnahmen ohne Anregungen bzw. Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, aufgelistet. Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen sind im Teil B dargelegt.

Teil A Keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Anregungen abgegeben haben

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim (Schreiben vom 08.09.2022)
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Schreiben vom 24.08.2022)
- Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau, Groß-Gerau
- Evang. Pfarramt Mörfelden, Mörfelden-Walldorf
- Bischöfliches Ordinariat, Mainz
- Kath. Pfarramt St. Marien, Mörfelden, Mörfelden-Walldorf
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 04.08.2022)
- IHK Darmstadt Rhein Main Neckar, Darmstadt (Schreiben vom 15.08.2022)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden
- Hessen Archäologie Außenstelle Darmstadt, Darmstadt
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 04.08.2022)

Fortsetzung Teil A

- Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, Kassel
- Open Grid Europe GmbH, Essen (Schreiben vom 12.08.2022 und 10.08.2022)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 12.08.2022 und 10.08.2022)
- GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, Schondorf am Ammersee (Schreiben vom 04.08.2022)
- Mainzer Netze GmbH, Mainz (Schreiben vom 09.09.2022)
- NetzDienste RheinMain GmbH, Frankfurt am Main (Schreiben vom 12.08.2022)
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main
- Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Mörfelden, Mörfelden-Walldorf
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden
- Gemeindevorstand der Gemeinde Büttelborn, Büttelborn
- Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach, Egelsbach
- Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen, Erzhausen
- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernat III, Frankfurt am Main
- Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau, Groß-Gerau
- Magistrat der Stadt Langen, Langen
- Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim, Nauheim (Schreiben vom 06.09.2022)
- Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Neu-Isenburg (Schreiben vom 02.09.2022)
- Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, Rüsselsheim am Main (Schreiben vom 09.09.2022)
- Magistrat der Stadt Weiterstadt, Weiterstadt (Schreiben vom 04.08.2022)
- Colt Technology Services GmbH – Bereich Süd (Schreiben vom 12.08.2022)
- Lumen Technologies Germany GmbH (Schreiben vom 12.08.2022)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (Schreiben vom 12.08.2022)
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH (Schreiben vom 12.08.2022)

Teil B Stellungnahmen mit Anregungen

Lfd. Nr.		Seite
1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt (Schreiben vom 27.09.2022)	4
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz (Schreiben vom 09.08.2022)	12
3	Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 07.09.2022)	16
4	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt (Schreiben vom 05.09.2022)	17
5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau (Schreiben vom 14.09.2022)	19
6	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main (Schreiben vom 08.09.2022)	27
7	Polizeidirektion Groß-Gerau, Groß-Gerau Schreiben vom 19.09.2022)	29
8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt (Schreiben vom 08.09.2022)	31
9	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt (Schreiben vom 30.08.2022)	45
10	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Schreiben vom 12.08.2022)	49
11	Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried, Groß-Gerau (Schreiben vom 05.08.2022)	51
12	Amprion GmbH, Dortmund (Schreiben vom 07.08.2022)	52
13	e-netz Südhessen AG, Darmstadt (Schreiben vom 23.08.2022)	54
14	Westnetz GmbH, Dortmund (Schreiben vom 23.08.2022)	56
15	Stadtwerke Mörfelden-Walldorf, Mörfelden-Walldorf (Schreiben vom 22.09.2022)	58

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

1. Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (Rechtsgrundlage §§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 FStrG)

- Grundsätzlich wurde für die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens infolge der geänderten Nutzungen (Wegfall der geplanten Wohnungen und dafür Erweiterung / Vergrößerung der ursprünglich geplanten Bürofläche) die zu erwartenden Verkehrsmengen nicht mehr dargestellt und auch kein Leistungsfähigkeitsnachweis gemäß HBS geführt. Es wurde lediglich erläutert und dargelegt, dass durch die geplanten Änderungen keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

  Die Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt zum neuen Büro- und Einzelhandelsstandort ist aus Sicht von Hessen Mobil auf Grundlage der neu ermittelten Verkehrsmengen nachzuweisen (gemäß Rechtsgrundlage §§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 FStrG), dabei ist kein Einfädelstreifen auf der B 486 zu Grunde zu legen.

B 1.1

Zu Pkt. B 1.1

Erläuterung / Abwägung:

Die im bisherigen Beteiligungsverfahren vorliegende Planung hat sich zwischenzeitlich insofern geändert, als keine Büronutzung mehr geplant ist. Es ist nur noch ein neuer Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter (inkl. Verkaufsstelle von regionalen Bäckern und einer DHL-Packstation) als Ersatz für den Standort in der Opelstraße geplant. Dadurch hat sich eine deutliche Verringerung des Verkehrsaufkommens ergeben.
Die Verkehrsuntersuchung wurde entsprechend der aktuellen Planung angepasst und mit Hessen Mobil abgestimmt. Die geplante ALDI-Filiale soll ausschließlich über die Langener Straße erschlossen werden. Hierzu soll in der Langener Straße ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger zur neuen Aldi-Filiale geschaffen werden. Dabei soll eine Aufweitung für Linksabbieger in der Langener Straße nur nach Norden erfolgen. Eine Fahrbahnverbreitung nach Süden ist nicht vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Fahrbeziehung (Linksabbiegen) aus dem zukünftigen Markt in Richtung Osten (Autobahnanschluss) unterbunden werden. Die dadurch im öffentlichen Straßenraum entstehenden Mehrverkehre, können sowohl vom heutigen Netz (kurzfristiger Prognosehorizont), als auch nach Abschluss des geplanten Ausbaus des benachbarten Gewerbegebietes Mörfelden-Ost leistungsfähig abgewickelt werden. Bei der aktualisierten Untersuchung erfolgten entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise als HBS-Nachweise.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wurde gefolgt.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Vorzugsvariante „Planfall mit Linkseinfädelstreifen“ Seitens R+T wird aus verkehrstechnischer Sicht der „Planfall mit Linkseinfädelstreifen“ als Vorzugsvariante empfohlen. Mit dem Ziel den Verkehrsfluss entlang der Langener Straße zu verbessern und gleichzeitig das Linkseinbiegen in die Langener Straße zu erleichtern, wurde eine Aufweitung der Langener Straße mit einem innenliegenden Linkseinfädelstreifen und zusätzlichem Linksabbiegestreifen in Richtung des Wohn- und Geschäftshauses konzipiert. Die Länge des Linkseinfädelstreifens beträgt ca. 135 m, gleichzeitig verflechten sich diese Verkehre auch mit den linksabbiegenden Fahrzeugen in die Industriestraße. Im Zuge der Aufweitung der B 486 wird auch ein Linksabbiegestreifen zum neuen Wohn- und Einzelhandelsstandort realisiert. Hierzu ist folgendes anzumerken: • Insbesondere der Einfädelfahrstreifen wird aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h und der kurzen Verflechtung mit den Linksabbiegern in die Industriestraße aus Sicht von Hessen Mobil als sehr kritisch eingestuft. Das nicht übliche Einfädeln von links, ist für viele Autofahrer ungewohnt und führt dadurch zu einem höheren Konfliktpotenzial. Das an dieser Stelle gleichzeitig abbremsende Fahrzeuge zu beachten sind, die auf die rote Signalanlage an der Industriestraße zurollen, erhöht die Unfallgefahr noch einmal.	**B 1.2**	<u>Zu Pkt. B 1.2</u> Erläuterung / Abwägung: In enger Abstimmung zwischen dem Verkehrsplaner des Vorhabenträgers mit Hessen Mobil soll in der Langener Straße (B 486) ein kurzer Aufstellbereich für Linksabbieger zur geplanten Aldi-Filiale geschaffen werden. Zusätzlich soll das Linksabbiegen vom ALDI-Markt in Richtung Autobahn A5 unterbunden werden, da dieser Strom in der langfristigen Prognose in den Spitzenstunden nicht ausreichend leistungsfähig wäre. Die Bewertung des Knotens Langener Straße B486 / Industriestraße in der Verkehrsuntersuchung bleibt gegenüber dem Bestand quasi unverändert. Es sind also keine Veränderungen am Signalprogramm erforderlich. Die Abstimmungen mit Hessen Mobil haben ergeben, dass die Verkehrsprognose zur Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost sich mit Prognosen durch Hessen Mobil decken, sodass diese Verkehrsmengen auch für den langfristigen Planungshorizont 2035 dieser Untersuchung zugrunde gelegt werden. Die Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls 2035, also ohne die geplante ALDI-Filiale, können die beide Hauptknoten des Untersuchungsgebietes Knoten „Langener Straße B486 / Industriestraße“ und der Knoten „B486 / B44“ leistungsfähig abwickeln.

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Des Weiteren wurde seitens Hessen Mobil im Jahr 2018 im Zuge der Überplanung der LSA am KP B486/Industriestraße in der Leistungsfähigkeitsberechnung Aufstelllängen auf der B 486 für die Geradeaus-/Links Verkehrsströme von Westen von rd. 140 m/ 55m in der Morgenspitzenstunde bzw. 90 m/ 32 m in der Abendspitze ermittelt. Als Folge dessen ist festzustellen, dass dem linkseinbiegenden Verkehr aus der Zufahrt in die Bundesstraße, zumindest in den Spitzenstunden, fast keine Einfädelungslänge zur Verfügung stünde. Im Prognosefall (mit oder ohne Entwicklung weiterer Gewerbegebiete in Mörfelden) durfte sich die Situation noch negativer darstellen. Der Realisierung eines Einfädelstreifens an dieser Stelle stimmt daher Hessen Mobil aus verkehrssicherheitsgründen nicht zu und ist beim Nachweis der Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt, wie oben im Text bereits erwähnt, nicht zu berücksichtigen.	**B 1.2**	Die Bewertungen des Knotens „Langener Straße B486 / Industriestraße“ bleiben vormittags gegenüber dem Bestand unverändert. Auch die Verkehrsmengen des langfristigen Prognoseplanfalls 2035 können von den beiden Hauptknoten des Untersuchungsgebietes Knoten „Langener Straße B486 / Industriestraße“ und dem Knoten „B486 / B44“ leistungsfähig abgewickelt werden – bei im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035 unveränderten Signalprogrammen. Der Knoten „Langener Straße B486 / Industriestraße“ bleibt zur vormittäglichen und zur nachmittäglichen Spitzenstunde auch im Prognoseplanfall 2035 ausreichend leistungsfähig, um die zukünftigen Verkehrsmengen abwickeln zu können. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.
• Der neue Linksabbiegefahrstreifen zum Wohn- und Einzelhandelsstandort ist dahingegen zielführend und verbessert den Verkehrsfluss auf der B 486. Allerdings ist für die Aufweitung der Fahrbahn die Planung eines neuen Rad- und Gehwegs entlang der B 486 zu beachten. Gegebenenfalls wäre der Aldimarkt bei Realisierung an den Radweg anzubinden und so für den Radverkehr zu erschließen.	**B 1.3**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

Des Weiteren wurde seitens Hessen Mobil im Jahr 2018 im Zuge der Überplanung der LSA am KP B486/Industriestraße in der Leistungsfähigkeitsberechnung Aufstelllängen auf der B 486 für die Geradeaus-/Links Verkehrsströme von Westen von rd. 140 m/ 55m in der Morgenspitzenstunde bzw. 90 m/ 32 m in der Abendspitze ermittelt. Als Folge dessen ist festzustellen, dass dem linkseinbiegenden Verkehr aus der Zufahrt in die Bundesstraße, zumindest in den Spitzenstunden, fast keine Einfädelungslänge zur Verfügung stünde.
Im Prognosefall (mit oder ohne Entwicklung weiterer Gewerbegebiete in Mörfelden) durfte sich die Situation noch negativer darstellen.

B 1.2

Der Realisierung eines Einfädelstreifens an dieser Stelle stimmt daher Hessen Mobil aus verkehrssicherheitsgründen nicht zu und ist beim Nachweis der Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt, wie oben im Text bereits erwähnt, nicht zu berücksichtigen.

- Der neue Linksabbiegefahrstreifen zum Wohn- und Einzelhandelsstandort ist dahingegen zielführend und verbessert den Verkehrsfluss auf der B 486. Allerdings ist für die Aufweitung der Fahrbahn die Planung eines neuen Rad- und Gehwegs entlang der B 486 zu beachten. Gegebenenfalls wäre der Aldimarkt bei Realisierung an den Radweg anzubinden und so für den Radverkehr zu erschließen.

B 1.3

<u>Zu Pkt. 1.3</u>

Erläuterung / Abwägung:

Es ist keine Aufweitung der Fahrbahn der Langener Straße nach Süden hin geplant. Da perspektivisch an der Südseite der B 486 ein Radweg in Richtung Langen geplant ist, der abgesetzt zur Fahrbahn geführt werden soll, wird die südliche Fahrbahnkante vom Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht überschritten. Die Fahrbahnverbreitung ist nach Norden zu Lasten des Vorhabengrundstücks vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Verkehrserzeugung Die Verkehrserzeugung wurde auf Grundlage der „Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ abgeschätzt, hierzu ist folgendes anzumerken: • Bei der Büro-Nutzung wird ein MIV-Anteil von 75 % angesetzt, hier ist ein Anteil von 85 % aufgrund der Lage und der Anbindung an den ÖPNV realistischer. • Der Anwesenheitsgrad bei der Büro-Nutzung von 60% ist unrealistisch niedrig, die Empfehlung liegt hier zwischen 80 – 90 %. • Der Mitnahmeeffekt beim Kundenverkehr (Einzelhandel) wurde mit 80 % angegeben, die Literatur (Bosserhof) geht hier von max. 50 % aus – realistisch wird an dieser Stelle ein Wert von 40% angesehen. • Die Verkehrserzeugung ist zu überarbeiten und die zu erwartenden Verkehrsmengen neu zu ermitteln. Dabei ist für die Planfälle der Prognosehorizont 2035 zugrunde zu legen.	**B 1.4**	<u>Zu Pkt. 1.4</u> Erläuterung / Abwägung: Auf eine Büronutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes musste aus Gründen der damit verbundenen Verkehrsbelastung verzichtet werden. Bezüglich des Mitnahmeeffektes beim Kundenverkehr bei der Einzelhandelsnutzung wurden die Anregungen in der aktualisierten Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

2. Straßenplanungen (§§ 9a, 16 ff. FStrG)

Ortsumgehung Mörfelden (bestehendes Planfeststellungs-verfahren)

Die Ortsumgehung B 486 Mörfelden ist in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans 2030 aufgenommen. An dieser Stelle ist folgendes zu bemerken

- Derzeit befindet sich die Planung der Ortsumgehung in einem laufenden Planfeststellungsverfahren. Durch die seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf geplante Anbindung des Objekts Langener Straße 100 an die bestehende B 486 sind verschiedene Flächen betroffen, die durch das laufende Planfeststellungsverfahren B 486 / B 44 Südumgehung Mörfelden einer Veränderungssperre gem. § 9a FStrG unterliegen. Eine Ausnahme hiervon kann beim HMWEVW beantragt werden. Dieser Sachverhalt ist zwingend in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung und im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

B 1.5

Zu Pkt. 1.5

Erläuterung / Abwägung:

Die Anregung wurde zum Anlass genommen den Aspekt der Ortsumgehung in der aktualisierten Verkehrsuntersuchung zu berücksichtigen.

Ein Antrag auf Ausnahme der Veränderungssperre der Planfeststellung ist laut Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Referat VI 2 Straßenbau Bundes-, Landes-, Kreisstraßen), nach interner Prüfung des Ministeriums und Abstimmung mit Hessen Mobil nicht notwendig. Laut Aussage des Ministeriums stellt die hier vorliegende Planung und das Planfeststellungsverfahren zwei Planungen dar, die aufeinander abgestimmt werden müssen, was im Rahmen der aktuellen Verkehrsuntersuchung in Abstimmung mit Hessen Mobil erfolgte.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

B 486 Ortsumgehung Mörfelden (neue Planung)

- Derzeit bewertet Hessen Mobil die Ortsumgehung Mörfelden neu und betrachtet im Zuge einer Voruntersuchung verschiedene Nord- und Südvarianten, welche im unmittelbaren Bereich des Objekts Langener Straße 100 mit dem bestehenden Straßennetz verknüpft werden sollen. Im näheren Umfeld der Langener Straße 100 führen alle Varianten zu erheblichen Veränderungen der Verkehrsführung. **B 1.5**

- Aus umweltfachlicher Sicht wird das Projekt B486 OU Mörfelden Auswirkungen auf das Objekt Langener Straße 100 in Hinblick auf das Schutzgut Mensch haben. Eine künftige Lärmbelastung auf das städtische Bauvorhaben kann bei der Realisierung der OU nicht ausgeschlossen werden. **B 1.6**

(B) Fachliche Hinweise:

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG **B 1.7**

Zu Pkt. 1.6

Erläuterung / Abwägung:

Da sich im Plangebiet aufgrund der neu vorgesehenen ausschließlichen Einzelhandelsnutzung keine relevanten schutzbedürftigen Räume befinden, stellt die sich aus der Südumgehung Mörfelden potentiell ergebende Lärmbelastung keinen Konflikt dar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.

Zu Pkt. 1.7

Erläuterung / Abwägung:

Ein schalltechnischer Konflikt zwischen dem geplanten Einzelhandelsbetrieb und dem Verkehrslärm der Langener Straße besteht nicht. Daher sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.

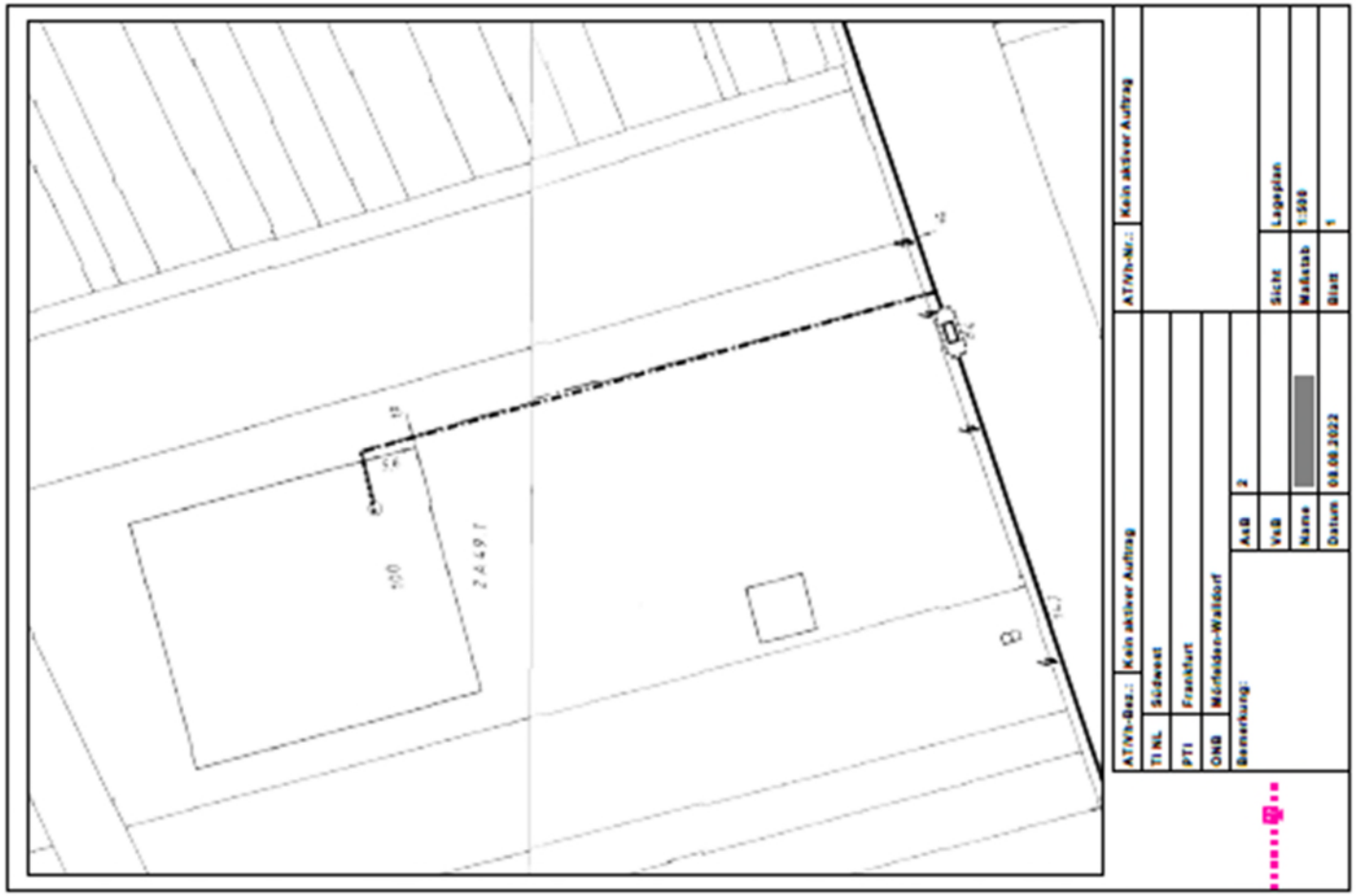
Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 1	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Darmstadt	Schreiben vom 27.09.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
• Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil kann aufgrund der aufgeführten Punkte nicht erfolgen. Das vorliegende Gutachten ist zu überarbeiten und anschließend Hessen Mobil erneut zur Prüfung vorzulegen.	**B 1.8**	Zu Pkt. 1.8 Erläuterung / Abwägung: Die Verkehrsuntersuchung wurde im Hinblick auf die geänderte Nutzung (Wegfall von Büroräumen) aktualisiert und Hessen Mobil vorgelegt. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt.
• Hessen Mobil lehnt den Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufgrund der genannten Argumente ab. Aus Sicht von Hessen Mobil fehlt darüber hinaus die Alternativbetrachtung einer rückwärtigen Erschließung des Plangebietes ohne Eingriffe in die B 486.	**B 1.9**	Zu Pkt. 1.9 Erläuterung / Abwägung: Aufgrund der Nutzung ausschließlich durch den Lebensmitteldiscounter ist mit keinen Problemen bezüglich der Verkehrsabwicklung gemäß der Verkehrsuntersuchung zu rechnen. Eine rückwärtige Anbindung über den „Alten Weg“ würde die dort bestehende Wohnbebauung unzumutbar belasten und die wirtschaftliche Basis für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter zerstören. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.
Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.	**B 1.10**	Zu Pkt. 1.10 Erläuterung / Abwägung: Bei Veröffentlichungen der Schreiben aus den Beteiligungsverfahren werden personenbezogene Daten grundsätzlich geschwärzt. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt.

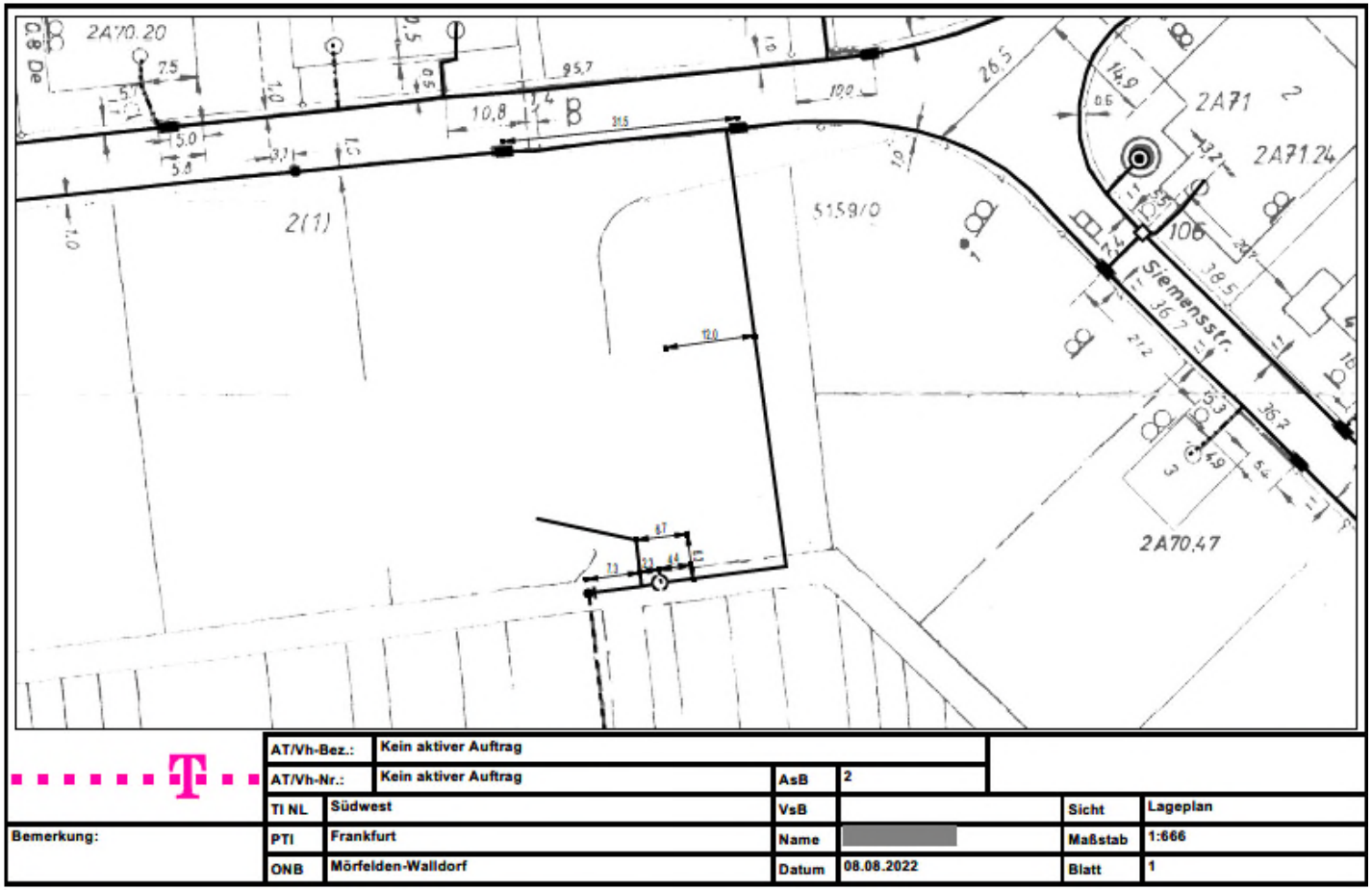
Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz	Schreiben vom 09.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben haben wir am 04.08.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lagepläne). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.	**2**	Zu Pkt. 2 **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden für die Bauantrags- bzw. Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz	Schreiben vom 09.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Wir bitten daher, die Baumaßnahme so mit uns abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden oder zumindest unter Aufrechterhaltung des Betriebes minimiert werden können. Senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu. Für den Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903. Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	**2**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz	Schreiben vom 09.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**



Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz	Schreiben vom 09.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**



Teil B Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 3	Fraport AG, Frankfurt am Main	Schreiben vom 07.09.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: Das in Frage stehende Bebauungsgebiet (Teilplan A) liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 bis 6 Kilometer Halbmesser um die Flughafenbezugspunkte 1 und 2. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 Meter bis auf 100 Meter (Höhe bezogen auf die Flughafenbezugspunkte von 100 müNN) an. Die Zustimmung der Luftfahrbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken. Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.	**3**	<u>Zu Pkt. 3</u> Erläuterung / Abwägung: Das im Plangebiet vorgesehene Bauwerk wird die genannte Begrenzung von 100 m über dem Startbahnbezugspunkt von 100 m ü.NN. nicht überschreiten. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise führen nicht zu einer Änderung.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 4	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 05.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Wir nehmen zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahrenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken. Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet im Norden und Osten anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ferner ist sicherzustellen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen während und nach der Bauphase über den Weg in der Gemarkung Mörfelden, Flurstück 410 in der Flur 16, mit landwirtschaftlichen Maschinen erreichbar sind. Andernfalls sind andere Zufahrtsmöglichkeiten zu schaffen. Wir weisen darauf hin, dass bei Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (§§ 38 - 40 und 45 HNRG).	**4.1**	Zu Pkt. 4.1 Erläuterung / Abwägung: Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes sind landwirtschaftliche Emissionen zu erwarten. Daher ist eine gegenseitige Rücksichtnahme von landwirtschaftlicher Nutzung und der neuen Einzelhandelsnutzung geboten. Bei den zu erwartenden Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft handelt es sich um ortsbedingte Beeinträchtigungen, die im Rahmen der gesetzlicher Zumutsbarkeitsgrenze von den neu hinzukommenden Nutzungen hinzunehmen sind. Die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird während und nach der Bauphase gewährleistet. Dies wird auch in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt festgehalten. Die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen werden eingehalten. Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen werden den landwirtschaftlichen Weg nicht beeinträchtigen. **Beschlussvorschlag:** Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 4	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Schreiben vom 05.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Sollten sich dadurch Ausgleichsmaßnahmen ergeben, so ist aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur zu gewährleisten, dass die Ausgleichsmaßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 7 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018 – Kompensations-VO) entwickelt und umgesetzt werden. Es sind hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.	**4.2**	Zu Pkt. 4.2 Erläuterung / Abwägung: Zwischenzeitlich wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Das sich aus der Planung ergebende Defizit kann durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet (u.a. durch die umfangreiche Dachbegrünung) ausgeglichen werden. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Wirtschaft und Klima zugrunde. Die Stellungnahme der Hauptabteilung Ländlicher Raum des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegt als Anlage bei. Der Fachdienst **Regionalentwicklung und Mobilität** weist auf Folgendes hin: Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG – hin, dass dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient und am 25.03.2021 in Kraft getreten ist. Das GEIG sieht vor, dass bei Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (z.B. Schutz-/Lehrrohre für Elektrokabel) ausgestattet wird, zusätzlich muss mindestens ein Ladepunkt errichtet werden. Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist ein ausreichendes und gut sichtbares Stellplatzangebot für Fahrräder (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe des ALDI-Marktes zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Für Mitarbeiter*innen ist ein überdachtes Stellplatzangebot zu schaffen.	**5.1**	Zu Pkt. 5.1 Erläuterung / Abwägung: Die Anforderungen des GEIG werden bei dem Bauvorhaben berücksichtigt. Im Plangebiet sind Stellplätze für Fahrräder (auch für Sonderfahrräder) gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang vorgesehen. Die Fahrradstellplätze sind teilweise überdacht. **Beschlussvorschlag:** Der Anregungen wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

Für die Planung der Anlagen verweisen wir auf den Leitfaden Fahrradabstellanlagen des Landes Hessen: https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahrradabstellanlagen_RZ_web_Einzelseiten.pdf. **5.1**

Im Sinne der Nahmobilitätsförderung sollten Abstellanlagen und Eingänge für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sicher und schnell zu erreichen sein.

Der Radverkehr, der entlang der B486 fährt, sollte gegenüber der ein- und ausfahrenden Kfz bevorrechtigt werden. Zur Verbesserung der Sicherheit für den Radverkehr sollte die Musterlösung RV-7 bzw. QH-9 (Radverkehrsfurt mit Fahrbahnanhebung) der Musterlösungen und Qualitätsstandards des Landes Hessen zum Einsatz kommen. **5.2**

Die **Untere Naturschutzbehörde** gibt zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans folgende Stellungnahme ab:

Das Areal am Ortsrand von Mörfelden wird laut Planunterlagen im Bestand nach § 34 BauGB eingestuft.

Eine Landschaftsbildbeeinträchtigung durch das 3-stöckige, rund 18 Meter hohe Bauwerk in Ortsrandlage kann z.T. durch die vorgesehene Dachbegrünung aufgefangen werden. Jedoch wird diese durch großflächige Dachterrassen unterbrochen und reduziert. **5.3**

Zu Pkt. 5.2

Erläuterung / Abwägung:

Die vorliegende Planung sieht bereits den Vorrang des entlang der B 486 fahrenden Radverkehrs gegenüber ein- und ausfahrenden Kfz in der geplanten Grundstückszufahrt vor. Bei der bisher vorliegenden Planung handelt es sich um einen Entwurf, der hinsichtlich der Höhensituation noch vertiefend auszuarbeiten ist. Eine Fahrbahnanhebung zur Verdeutlichung der Verkehrssituation in der Grundstückszufahrt kann dabei in den nachfolgenden Konkretisierungsschritten berücksichtigt werden.
Die benannte Musterlösung für RV 7 "Straßenbegleitende Führung auf baulichen Radwegen im Zweirichtungsverkehr (gemeinsamer Geh-/Radweg) außerorts (entspricht QH-9)" des Landes Hessen ist hier nicht unmittelbar anwendbar, da sich diese auf "Außerorts im Zuge bevorrechtigter Straßen" bezieht. Im vorliegenden Fall mündet die Grundstückseinfahrt der zukünftigen Aldi-Filiale innerorts in die Langener Straße (B 486).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Zu Pkt. 5.3

Erläuterung / Abwägung:

Nach aktueller Planung ist nur noch eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.
Die Anregung wurde zum Anlass genommen, die Planung zu ergänzen.

Fortsetzung nächste Seite!

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Für die Planung der Anlagen verweisen wir auf den Leitfaden Fahrradabstellanlagen des Landes Hessen: https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahrradabstellanlagen_RZ_web_Einzelseiten.pdf.	**5.1**	*Fortsetzung der Erläuterung / Abwägung zu Pkt. B 5.3* So werden insgesamt 40 neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Neben der westlichen Fassade wurde auch an der nördlichen, östlichen und südlichen Fassade teilweise eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Am Rand des Geltungsbereiches ist zur Eingrünung zusätzlich eine Strauchpflanzung vorgesehen. Nach Norden hin ist weiter die Anpflanzung von 7 Laubbäumen und nach Osten hin von 15 Bäumen vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.
Im Sinne der Nahmobilitätsförderung sollten Abstellanlagen und Eingänge für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sicher und schnell zu erreichen sein.		
Der Radverkehr, der entlang der B486 fährt, sollte gegenüber der ein- und ausfahrenden Kfz bevorrechtigt werden. Zur Verbesserung der Sicherheit für den Radverkehr sollte die Musterlösung RV-7 bzw. QH-9 (Radverkehrsfurt mit Fahrbahnanhebung) der Musterlösungen und Qualitätsstandards des Landes Hessen zum Einsatz kommen.	**5.2**	
Die **Untere Naturschutzbehörde** gibt zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans folgende Stellungnahme ab:		
Das Areal am Ortsrand von Mörfelden wird laut Planunterlagen im Bestand nach § 34 BauGB eingestuft.		
Eine Landschaftsbildbeeinträchtigung durch das 3-stöckige, rund 18 Meter hohe Bauwerk in Ortsrandlage kann z.T. durch die vorgesehene Dachbegrünung aufgefangen werden. Jedoch wird diese durch großflächige Dachterrassen unterbrochen und reduziert.	**5.3**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Aufgrund der Lage des Vorhabens - angrenzend an freie Landschaft/ offene Ackerflächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs ist die Festsetzung einer flächigen Ortsrandeingrünung zur Einbindung des Bauprojekts in die Landschaft bzw. zur Abschirmung der Bebauung zum Außenbereich naturschutzfachlich erforderlich. Die geplanten randlichen Baumpflanzungen, 9 Stück an Ost- und 2 Stück entlang der Nordgrenze sind hierzu nicht dienlich bzw. ausreichend.	**5.3**	
Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich) sind verbindlich um- und festzusetzen. Zu begrüßen sind die geplanten Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen und das Verbot des flächigen Einbaus von Schotter-, Splitt-Mineralstoff- oder Kiesflächen sowie loser Material- und Steinschüttungen.	**5.4**	<u>Zu Pkt. 5.4</u> Erläuterung / Abwägung: Die vom Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich ermittelte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zu folgenden Aspekten: Abriss von Hütten und Gebäuden, insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen, Vermeidung von Vogelschlag, Vogelnist- und Fledermauskästen wurden verbindlich in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wird die Durchführungsverpflichtung für diese Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Verwendung heller Belege aufgenommen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.
Die **Bauaufsicht** der Kreises Groß-Gerau erachtet es für sinnvoll, eine Nutzungsschablone auf der Plandarstellung des Bebauungsplanes vorzunehmen, auf welcher direkt sichtbare Angaben zu der Bauweise, Art der Nutzung, GRZ, GFZ wie auch Gebäudehöhe getätigt werden können. Zudem wird empfohlen, den Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und dem Baufenster klar zu vermaßen um Missverständnisse und Messungenauigkeiten auszuschließen.	**5.5**	<u>Zu Pkt. 5.5</u> Erläuterung / Abwägung: Die Anregung wurde zum Anlass genommen die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um eine Nutzungsschablone zu ergänzen sowie die Abstände zwischen Grundstücksgrenze und dem Baufenster zu vermaßen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Zudem bestehen folgende Bedenken: Die in den textlichen Festsetzungen beschriebene Art der baulichen Nutzung, welche durch den Durchführungsvertrag geregelt sein sollen, ist nicht abschließend prüfbar, da der entsprechende Vertrag nicht zur Prüfung des VEP beigelegt wurde. Dieser ist ebenfalls in der öffentlichen Auslegung erforderlich. Weiterhin sollte er, da dieser explizit genannt ist auch zu späterem Zeitpunkt nach Rechtskräftigkeit dem VEP beigelegt werden, da die explizierte Art der Nutzung anderenfalls nicht in einem Bauantragsverfahren geprüft werden kann.	**5.6**	Zu Pkt. 5.6 Erläuterung / Abwägung: Der Durchführungsvertragsentwurf wird im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigefügt. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.
Weiterhin möchten wir darauf aufmerksam machen, dass es Unterschiede zu den Angaben der Bauweise zwischen der textlichen Festsetzung (Hier: abweichende Bauweise) und der Begründung (hier: offene Bauweise) gibt.	**5.7**	Zu Pkt. 5.7 Erläuterung / Abwägung: Die Anregung wird zum Anlass genommen die Aussagen zur Bauweise in der Begründung zum Bebauungsplan zu korrigieren. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.
Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes** keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist.		

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich. Die **Wirtschaftsförderung** des Kreises begrüßt die beiden Vorhaben. Es ist positiv hervorzuheben, dass durch die Neuerrichtung eines Büro- und Geschäftshauses, bestehend aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und Büroflächen in den Obergeschossen, eine ehemals gewerbliche genutzte Brachfläche reaktiviert wird, um damit die gewerbliche Nutzfläche zu vergrößern ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Besonders positiv ist die Absicht den bisherigen Lebensmittel-Standort an der Opelstraße zukünftig einer anderen gewerblichen Nutzung zuzuführen und dabei die bisher zulässige Einzelhandelsnutzung an dem Altstandort auszuschließen. Auf diese Weise trägt die Kombination der beiden Vorhaben dazu bei, dem Mangel an freien Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau (vgl. Gewerbeflächenmonitoring 2019) entgegenzuwirken und Flächen für Neuansiedlungen von Unternehmen oder Erweiterungen des Bestandsgewerbes zu sichern. Die Planungen verbessern zudem die Erreichbarkeit der Nahversorgung für die Bevölkerung im Stadtteil Mörfelden. Zwar konnte für die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters keine städtebaulich integrierte Lage gefunden werden, jedoch gibt es im Bereich anschließend an das Plangebiet in der Langener Straße bisher	**5.8**	<u>Zu Pkt. 5.8</u> Erläuterung / Abwägung: Die Planung hat sich zwischenzeitlich geändert. Auf die Büronutzung in den Obergeschossen musste in der weiteren Vorhabenplanung aus wirtschaftlichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet werden, da für den notwendigen Anschluss an die Langener Straße (B 486) eine Linksabbiegespur seitens des Lebensmitteldiscounters gewünscht war. Nunmehr ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes zu Sicherung der Nahversorgung geplant. **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
keine ausreichende Nahversorgung, sodass die Situation hier verbessert wird. Am alten Standort in der Opelstraße gibt es ohnehin genügend Nahversorger in unmittelbarer Nähe, sodass hier eine ausreichende Versorgung gesichert ist. Weiterhin ist Kooperation des neuen Marktes mit dem in räumlicher Nähe befindlichen Verwaltungsgebäude und dem ALDI-Zentrallager Mörfelden in Bezug auf die Schulung von Auszubildenden positiv hervorzuheben. Die Planungen tragen somit insgesamt zu einer Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mörfelden-Waldorf und des Kreises Groß-Gerau bei.	**5.8**	
Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden.	**5.9**	Zu Pkt. 5.9 **Beschlussvorschlag:** Der Bitte wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 5	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 14.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per E-Mail an die folgende Adresse senden: regio@kreisgg.de Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.	**5.9**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 6	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Durch den o.g. Bebauungsplan sollen im Teilplan A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Büro- und Geschäftshauses, bestehend aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Büroflächen in den Obergeschossen geschaffen werden. Gleichzeitig soll im Teilplan B auf dem verlagerten Altstandort des Lebensmitteldiscounters auf die Einzelhandelsnutzung verzichtet werden. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind beide Bereiche als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Da im Teilplan A die gewerbliche Nutzung überwiegt (zwei Drittel der Gesamtgeschossfläche Büronutzungen und ein Drittel Lebensmitteldiscounter) bestehen zu der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Der Ausschluss von einer weiteren Einzelhandelsnutzung im Teilplan B wird begrüßt. Da in den uns vorliegenden Unterlagen die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung jedoch noch nicht bestimmt sind, ist keine abschließende Stellungnahme möglich.	**6.1**	<u>Zu Pkt. 6.1</u> Erläuterung / Abwägung: Die vorgesehene ausschließliche Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m^2 inkl. Verkaufsstelle von regionalen Bäckern und einer DHL-Packstation wird in dem Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelt. Dies wird in der Begründung ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird insofern gefolgt.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 6	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.	**6.2**	Zu Pkt. 6.2 Erläuterung / Abwägung: Die Erkenntnisse aus der Strategischen Umweltprüfung sind in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen worden. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 7	Polizeidirektion Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 19.09.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Zunächst bitte ich die urlaubsbedingt verspätete Stellungnahme zu entschuldigen.		
Aus polizeilicher Sicht wird die beabsichtigte Erschließung des Aldi-Marktes über die B486/Langener Straße kritisch bewertet. Dies gilt insbesondere für den Planfall mit Linkseinfädelstreifen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Linkseinfädelstreifen zur Industriestraße. Dieser Knoten war in der Vergangenheit, zuletzt 2019 als Unfallhäufungsstelle auffällig. Zwei unmittelbar hintereinander liegende Einfädelstreifen werden aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit als nicht zustimmungsfähig bewertet. Der Planfall 1 mit der ergänzenden rückwärtigen Erschließung und den reduzierten Fahrbeziehungen rechts-rein und rechts-raus erscheint aus polizeilicher Sicht als zustimmungsfähig, da die Verkehrsmengen auf der B486 reduziert werden. Weiterhin können Radfahrende den Markt über die nördliche Anbindung sicher und ohne Schwerlastverkehr erreichen.	**7**	<u>Zu Pkt. 7</u> Erläuterung / Abwägung: Die bei der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vorliegende Planung hat sich inzwischen geändert. Die derzeitige Planung sieht keine Büronutzung mehr vor. Weiterhin ist geplant die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung inkl. Verkaufsstelle von regionalen Bäckern und einer DHL-Packstation. Die Verkehrsuntersuchung wurde entsprechend der aktualisierten Planung angepasst. Es kann auf die Erläuterungen / Abwägungen zu Pkt. B 1.2 der Vorlage verwiesen werden. **Beschlussvorschlag:** Es kann auf die vorangegangene Beschlussfassung zu Stellungnahme des Hessen Mobil verwiesen werden.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 7	Polizeidirektion Groß-Gerau, Groß-Gerau	Schreiben vom 19.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Der Planfall 2 bietet noch eine weitere Option zur Erschließung, die Straße sollte jedoch nicht nur als Einbahnstraße ausgebaut werden, um insbesondere die Verkehre aus dem Industriegebiet aufzunehmen. An der Einmündung zur Industriestraße sollte ebenfalls die Fahrbeziehung rechts-rein und rechts-raus angeordnet werden. Mit diesem Anschluss könnte auch die zusätzliche Belastung für den Knoten Industriestraße/B486 deutlich reduziert werden.	**7**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Büro- und Geschäftshauses incl. Einzelhandel geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilplänen mit der Bezeichnung A und B, wobei Teilplan B für den Altstandort des Lebensmitteldiscounters lediglich den Nutzungsverzicht auf die Einzelhandelsnutzung festgesetzt. Mit der Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters vergrößert sich die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von derzeit rd. 915 m^2 auf rd. 1.250 m^2. Die Sortiment-Zusammensetzung bleibt unverändert. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung: Die vorgesehenen Flächen (A und B) liegen jeweils innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ was einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ entspricht. Hier ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Der Antrag auf die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² wurde mit Beschluss der Regionalversammlung am 10. September 2021 zugelassen.	**8.1**	<u>Zu Pkt. 8.1</u> Erläuterung / Abwägung: Die bei der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vorliegende Planung hat sich zwischenzeitlich geändert. Die aktualisierte Planung sieht keine Büronutzung mehr vor, da dadurch laut Hessen Mobil die verkehrliche Leistungsfähigkeit aus Gründen der Verkehrssicherheit für den Anschluss an die Langener Straße (B 486) nicht mehr gegeben wäre. Daher ist nur noch die Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters (inkl. Verkaufsstelle von regionalen Bäckern und einer DHL-Packstation) geplant. Auch eine Wohnnutzung auf dem Lebensmittelmarkt ist derzeit planerisch nicht möglich, da keine zeitliche Perspektive für den Rückbau der Hochspannungsfreileitungen genannt werden kann. Zusätzliche Nutzungen würden auch in Konflikt mit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Langener Straße stehen. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Somit stehen die Ziele des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dem Vorhaben nicht mehr entgegen. Hinweis: Ein Teil des Zielabweichungsantrags wurde in Bezug auf die geplante Wohnnutzung und den Bau der Kindertagesstätte aufgrund der Nähe zur Höchstspannungsleitung (festgelegter Mindestabstandsbereich laut Planziffer 5.3.4-7 (Z) der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen 2000) von der Regionalversammlung abgelehnt.		
Die bisherige 220 kV-Leitung, welche zwischen Mörfelden und Walldorf verläuft, wird künftig jedoch gesichert entfallen, da sie nicht mehr aus der Umspannanlage Urberach versorgt werden kann. Der Platz der dortigen 220 kV-Transformatoren wird für neue 380 kV Transformatoren für die geplante Leitung Urberach – Weinheim benötigt. Die bisher über die 220 kV-Leitung versorgte Umspannanlage Farbwerke Höchst Süd wird künftig über eine bereits genehmigte neue 380 kV-Leitung aus der Umspannanlage Kriftel versorgt. Im Bereich Mörfelden-Walldorf verbleibt dann lediglich die 110 kV-Hochspannungsleitung, welche das dortige Umspannwerk versorgt. Wann genau die Außerbetriebnahme erfolgt, ist derzeit noch nicht absehbar. Die Leitung Urberach-Weinheim befindet sich derzeit noch im Planfeststellungsverfahren der Bundesnetzagentur.	**8.1**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Sollte weiterhin eine Wohnnutzung priorisiert werden weise ich darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, dies über eine bedingte Festsetzung bereits jetzt schon im Bebauungsplan zu verankern. Sollte ein entsprechendes Vorgehen gewählt werden, werde ich die Regionalversammlung entsprechen informieren. Ich gehe davon aus, dass kein weiteres Verfahren erforderlich ist. **8.2** Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-). Zum o.a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung: <u>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</u> Bei dem Vorhaben handelt es sich im Wesentlichen um die Neuerrichtung eines Büro- und Geschäftshauses, bestehend aus dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Büroflächen in den Obergeschossen. Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Folgende Hinweise bitte ich Sie in der Begründung bzw. in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. **8.3**	<u>Zu Pkt. 8.2</u> Erläuterung / Abwägung: Ein Abbau der Höchstspannungsfreileitung ist derzeit zeitlich in keiner Weise absehbar. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine bedingte Festsetzung mit einem unbestimmten Ausführungszeitraum nach § 9 Abs. 2 BauGB nicht aufgenommen werden, da sich der Vorhabenträger ja vertraglich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist vertraglich verpflichten muss. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Versickerung von Niederschlagswasser Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.	**8.3**	Zu Pkt. 8.3 Erläuterung / Abwägung: Es ist eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Laut dem Baugrundgutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom Mai 2019 besteht im Vorhabengebiet die Möglichkeit Versickerungsanlagen zu errichten. Im weiteren Bauantragsverfahren wird geprüft, wo und wieweit hier eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgen kann, da eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal nur begrenzt (35 l/s) erfolgen darf. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. **Ich bitte Sie den gesamten Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.**	**8.4**	Zu Pkt. 8.4 Erläuterung / Abwägung: Es besteht bereits eine nachrichtliche Übernahme zum Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Die Anregung wird zum Anlass genommen, die nachrichtliche Übernahme textlich im Bebauungsplan zu ergänzen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, April 2001) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. **Bitte nehmen Sie, neben einer nachrichtlichen Übernahme, die zu erwartenden Grundwasserstände, sowie die maximalen Einbindetiefe in den textlichen Festsetzungen vor.** Abwasser Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“, bestehend aus den Teilplänen A und B, soll die Neuerrichtung eines Büro- und Geschäftshauses,	**8.5**	Zu Pkt. 8.5 Erläuterung / Abwägung: Eine entsprechende Kennzeichnung bezüglich der im Plangebiet anzutreffenden hohen Grundwasserstände wurde bereits in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen. Auf die Festsetzung der maximalen Einbindetiefe wird verzichtet, weil das Vorhaben keine Kellerräume oder eine Tiefgarage beinhaltet. **Beschlussvorschlag:** Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
bestehend aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (ALDI-Lebensmitteldiscounter) mit Büroflächen geschaffen werden. Teilplan A regelt den vorhabenbezogenen B-Plan, in Teilplan B hingegen wird für den Altstandort des Lebensmitteldiscounters der Nutzungsverzicht auf die Einzelhandelsstruktur festgesetzt. Der Bereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke Flur 17, Nr. 399, 328/1 und 325 und Teilflächen der Straßenparzelle der Langener Straße Flur 16, Nr. 408 in der Gemarkung Mörfelden. Der Geltungsbereich des Teilplans B liegt innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. SMW-M 3.2 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden-Walldorf. Vorhabenträger ist die Grundstücksentwicklungsgesellschaft GEG Mörfelden mbH. **Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser** Nach § 55 (2) WHG i.V.m. § 37 (4) HWG sind eine Entwässerung im Trennsystem anzustreben und geeignete Reduzierungsmaßnahmen der Abwassermenge im Kanalnetz vorzunehmen, bspw. durch das Fernhalten von Fremdwasser aus Außengebieten, Dachbegrünung, die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung sowie die ortsnahe Versickerung. Das den Unterlagen beigefügte Baugrundgutachten der Fa. Dr. Hug Geoconsult GmbH (Stand 27.05.2019) kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung im Plangebiet möglich ist (s. S. 40).	**8.6**	<u>Zu Pkt. 8.6</u> Erläuterung / Abwägung: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Langener Straße wird nach Vorgabe der Stadtwerke 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. Es wird festgesetzt, dass das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern ist. In dem Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Dachfläche des Lebensmittelmarktes vollflächig, abzüglich der Aussparungen für notwendige Dachaufbauten, Wege und technische Anlagen sowie für Vordächer als extensiv begrüntes Dach zu gestalten ist. Es ist vorgesehen die Stellplätze aus Sickerpflaster zu erstellen. Zusätzlich wird ein Teil der Stellplatzflächen (Überhangsfläche) begrünt. Im weiteren Verfahren wird auch geprüft, inwieweit Zisternen innerhalb der Vorhabenfläche errichtet werden können. Zusätzlich kann es auf die Erläuterungen / Abwägungen zu Pkt. B 8.4 der Vorlage verwiesen werden. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Die Empfehlungen des Gutachtens sind im Weiteren zu berücksichtigen. Für die gezielte Einleitung in ein Gewässer ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 WHG zu beantragen. Bei der Einleitung sind die Vorgaben des DWA-M 153 sowie des DWA-A 138 zu berücksichtigen. Vor der Ableitung des Niederschlagswassers sind weitere Maßnahmen i. S. d § 55 (2) WHG i. V. m. § 37 (4) HWG zu ergreifen. Ein Verzicht ist zu begründen.	**8.7**	Zu Pkt. 8.7 Erläuterung / Abwägung: Im Plangebiet oder dessen Nähe befinden sich keine Gewässer. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.
Anforderungen an den Umgang mit Abwasser Das Abwasser aus dem Plangebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Durch den Anschluss an die bestehende Kanalisation gilt die Entwässerung des Plangebiets als gesichert. Einen Verzicht für die Entwässerung im Trennsystem ist zu begründen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer (gem. § 57 WHG) oder die öffentliche Abwasseranlage (gem. § 58 WHG), welches den Anhängen der Abwasserverordnung vom 17. Juni 2004 (BGBI. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert am 20. Januar 2022 (BGBI. I S. 87) unterliegt, ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gemäß der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBI. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328), zu berücksichtigen.	**8.8**	Zu Pkt. 8.8 Erläuterung / Abwägung: Es kann auf die Erläuterungen / Abwägungen zu Pkt. B 8.6 der Vorlage verwiesen werden. **Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: **1. Nachsorgender Bodenschutz** Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Mörfelden-Walldorf Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.	**8.9**	Zu Pkt. 8.9 Erläuterung / Abwägung: Entsorgung der Materialien aus dem Baugebiet wird gemäß der durch das Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel durchgeführten „Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten“ sowie weiterer, im Zuge der Bauantragungsplanung zu durchzuführenden Untersuchungen erfolgen. Es wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass im Zuge der Bauantragsplanung ggf. weitere erforderlichen Untersuchungen zu Altlasten auf seine Kosten durchzuführen sind. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet **(Langener Straße 100)** ein Eintrag ergibt (siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit **hohen Gefährdungspotential** für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen. **8.9**

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. **8.10**

<u>Zu Pkt. 8.10</u>

Erläuterung / Abwägung:

Der Aspekt des Schutzgutes „Boden“ wird im Umweltbericht angemessen berücksichtigt. Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Wiedernutzung einer Brachfläche handelt, die bereits eine starke anthropogene Nutzung aufweist, ist kein Gutachten speziell zur Kompensation des Schutzgutes „Boden“ notwendig.

Beschlussvorschlag:

Der Anregungen wird teilweise entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist: 1 Bodenziele 1. Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht 2 Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen 2 Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm) 3 Vorbelastungen Boden 3. Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz) 4 Zusammenfassende Bewertung Boden 4. Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen 5 Boden und Erheblichkeit des Eingriffes 5. Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung 6 Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung 6. Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung 7. Erarbeitung einer Bilanzierung 8. Ableitung des Kompensationsbedarfs	**8.10**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

7 Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes 9. Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs 10. Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad 8 Bodenausgleichsmaßnahmen 9 Planungsalternativen Boden 11. Darstellung von Planungsalternativen 10 Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden 12. Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen 11 Monitoring Boden 13. Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen 12 Allgemeine Zusammenfassung Boden Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: http://www.hlug.de/start/boden/planung.html	**8.10**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorhabensbezogene Planung keine Bedenken. Im weiteren Verfahren sind die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere die Wirkung der Anlieferung auf die östlich liegende Wohnnutzung zu betrachten.	**8.11**	Zu Pkt. 8.11 Erläuterung / Abwägung: Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten des Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen vom 21.08.2024 wird der Begründung als Anlage beigelegt. Ebenso wird im Umweltbericht der Aspekt des Immissionsschutzes behandelt. Die berechneten Beurteilungspegel zeigen tags und nachts die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten; u.a. auch bei der östlich liegenden Wohnbebauung. In den Durchführungsvertrag wurde aus Immissionsschutzgründen eine Regelung hinsichtlich der Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscountmarkte aufgenommen. Diese besagt, dass die Öffnungszeiten den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr nicht überschreiten dürfen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.
Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: - vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, - in der Datenbank vorliegende Informationen, - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.		

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.		

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 8	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	Schreiben vom 08.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.	**8.12**	Zu Pkt. 8.12 Erläuterung / Abwägung: Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde beteiligt (siehe Pkt. B 9). **Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 9	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt	Schreiben vom 30.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

Teilplan A:

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. **9.1**

Teilplan B:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. **9.2**

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Zu Pkt. 9.1

Erläuterung / Abwägung:

In den Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wurde gefolgt.

Zu Pkt. 9.2

Erläuterung / Abwägung:

Kampfmittel im Plangebietsteil B sind nicht bekannt. Die Anregung wird jedoch zum Anlass genommen einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 9	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt	Schreiben vom 30.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
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. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. ***Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.***	**9.2**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 9	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt	Schreiben vom 30.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. **Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.** Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.	**9.2**	

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 9	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt	Schreiben vom 30.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. **Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.**	**9.2**	

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 10	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus	Schreiben vom 12.08.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen. Nach Durchsicht der uns per E-Mail zur Verfügung gestellten Planunterlagen, betrachten wir den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung als unzureichend dargestellt. Wir beziehen uns hierzu auf das BauGB §1, Absatz 6, Punkt 9 sowie §13 ÖPNVG. Demnach ist die bei der Aufstellung (sowie Änderung oder Ergänzung gemäß BauGB §1, Absatz 8) der Bauleitpläne der Personenverkehr und die Mobilität mit dem ÖPNV zu berücksichtigen. Ebenso beziehen wir uns auf die Zielsetzung des Regionalplans Südhessen, insbesondere Punkt G3.4-11 „Unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr) und der Auslastung von Versorgungseinrichtungen ist eine optimierte räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Versorgung mit Dienstleistungen anzustreben. Dabei sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Verkehrskonzepte unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes entwickelt und umgesetzt werden.“	**10**	Zu Pkt. 10 Erläuterung / Abwägung: Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begründung zu ergänzen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt.

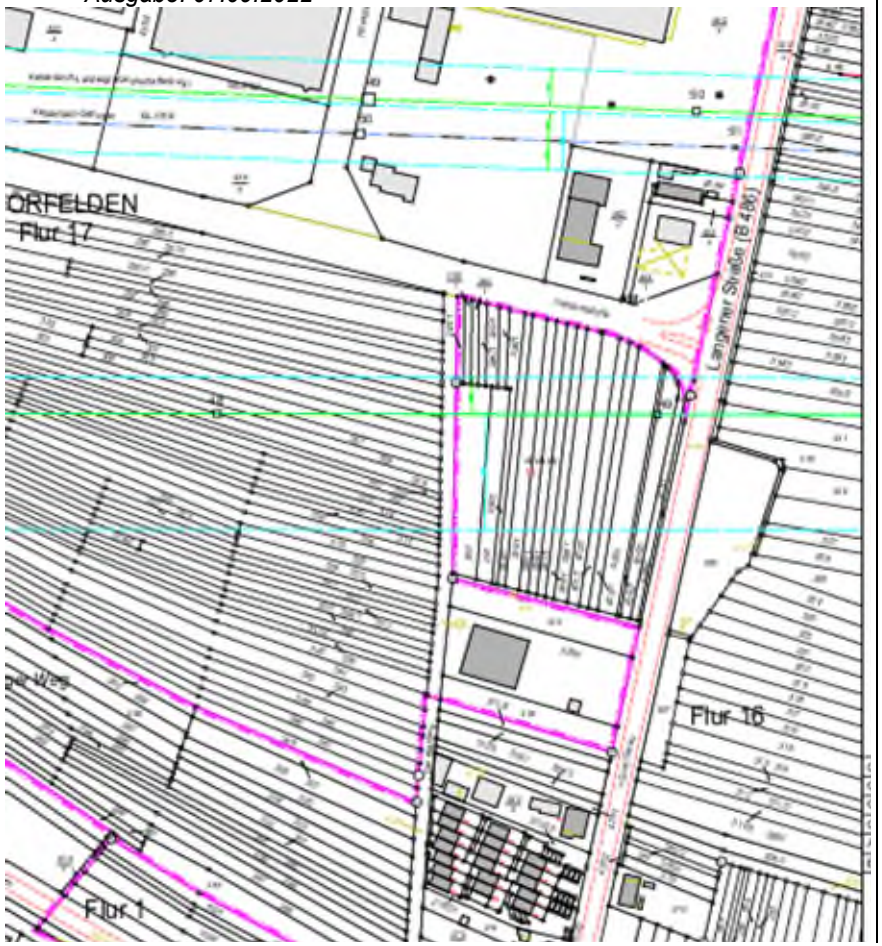
Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 10	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus	Schreiben vom 12.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Wir bitten daher, die geplante Anbindung und Erschließung mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen und uns sowie die zuständige Lokale Nahverkehrsorganisation hierüber in einer weiteren Offenlage der Planung zu informieren. Sollte der im lokalen Nahverkehrsplan angestrebte Erschließungs- und Verbindungsstandard im Zuge des Vorhabens nicht erreicht sein, bitten wir Sie, sich mit ihrer lokalen Nahverkehrsorganisation über die Anbindung des Gebietes in Verbindung zu setzen und ein entsprechendes ÖPNV-Angebot abzustimmen.	**10**	

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 11	Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried, Groß-Gerau	Schreiben vom 05.08.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Durch den o.g. Bebauungsplan werden keine unmittelbaren Belange des Wasserverbandes Schwarzbachgebiet-Ried tangiert. Da das Gewässersystem des Wasserverbandes bei Hochwasserereignissen bereits heute überlastet ist, bitten im Bebauungsplan jedoch festzuschreiben, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu verwerten bzw. versickern ist.	**11**	<u>Zu Pkt. 11</u> Erläuterung / Abwägung: Es kann auf die Erläuterungen / Abwägungen zu Pkt. B 8.4, B 8.5 und B 8.6 der Vorlage verwiesen werden. **Beschlussvorschlag:** Es kann auf die Beschlussfassungen zu Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen werden.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 12	Amprion GmbH, Dortmund	Schreiben vom 07.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Der Geltungsbereich des Teilbereiches A zum o. g. Bebauungsplan liegt in einem Abstand von ca. 85 m westlich zur örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie und somit außerhalb des Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung von Amprion. Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt. **12.1** Im Bereich der Teilfläche B verlaufen keine Höchstspannungsleitungen von Amprion. Gegen die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langener Straße 100“ zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für die Nutzung „Einzelhandel und Bürogebäude“ sowie die Nutzungsänderung im Bereich des Teilplans B bestehen aus Sicht von Amprion keine Bedenken. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und ggfs. erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Amprion abzustimmen. **12.2**	Zu Pkt. 12.1 **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu Pkt. 12.2 Erläuterung / Abwägung: Es sind keine externen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 12	Amprion GmbH, Dortmund	Schreiben vom 07.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Quelle: Ausschnitt aus Lageplan von Mast Nr. 43 bis Mast Nr. 49, Ausgabe: 07.09.2022  **12.1**		

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 13	e-netz Südhessen AG, Darmstadt	Schreiben vom 23.08.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Stadt Mörfelden-Walldorf sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom und Straßenbeleuchtung. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Im Planungsbereich sind unsererseits z. Zt. keine Maßnahmen vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Unsere vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden. Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu unserem Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6 m. Falls die Erdüberdeckung der Leitung zu gering sein sollte, muss eine Tieferlegung unserer Leitungen durchgeführt werden.	**13.1**	Zu Pkt. 13.1 **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird für die Bauantrags- bzw. Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

Teil B Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 13	e-netz Südhessen AG, Darmstadt	Schreiben vom 23.08.2022

Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es erforderlich, frühzeitig in die Planung bezüglich vorgesehener Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten sind, einbezogen zu werden. In Abhängigkeit der vorgesehenen Parkflächen mit Ladesäulen ist der Energiebedarf im Bezug auf benötigte Transformatorenstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von zusätzlichen Transformatorenstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität resultieren. Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen. Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden. Ihr Ansprechpartner ist Herr [redacted] in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-[redacted] Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner ist Herr [redacted] in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-[redacted] Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/ bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.	**13.2**	Zu Pkt. 13.2 Erläuterung / Abwägung: In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf einen Standort für eine neue Trafostation hingewiesen. Der Bebauungsplan regelt, dass erforderliche Trafostationen neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind (mit einer Gesamtgrundfläche von max. 40 m^2). **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 14	Westnetz GmbH, Dortmund	Schreiben vom 23.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
110-kV-Hochspannungsfreileitung Kelsterbach – Dettingen, Bl. 0108 (Maste 50 bis 1051) in dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen. Der Planbereich der obigen Maßnahme liegt bereits außerhalb des 2 x 15,00 m = 30,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung. Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben. Falls dennoch Arbeiten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, bitten wir um erneute Beteiligung. Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.	**14**	Zu Pkt. 14 **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird für die Bauantrags- bzw. Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

Teil B **Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**		
Lfd. Nr.: 14	Westnetz GmbH, Dortmund	Schreiben vom 23.08.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
Der Bauherr haftet gegenüber der Westnetz GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden. Für die in diesem Bereich verlaufende Amprion Hochspannungsfreileitung wenden Sie sich bitte an die Amprion GmbH, A-RB, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, Leitungsauskunft@Amprion.net. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.	**14**	

Teil B **Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**		
Lfd. Nr.: 15	Stadtwerke Mörfelden-Walldorf, Mörfelden-Walldorf	Schreiben vom 22.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**
in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan“ bitten wir um Berücksichtigung folgender Anregungen und Änderungen: 13. Ver- und Entsorgung 1. Absatz: „Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über die bestehenden Netze sichergestellt werden.“ Ergänzung um: 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 auf Grundlage des § 11 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Mörfelden-Walldorf wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation auf 15 l/s begrenzt. Begründung: Die vorhandenen Regenwasserkanäle im Anschluss- und Ableitungsbereich sind hydraulisch ausgelastet. Um bei stärkeren Niederschlagsereignissen einen Überstau der Regenwasserkanäle zu verhindern muss eine Einleitungsbegrenzung für das im Plangebiet anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser erfolgen.	**15.1**	<u>Zu Pkt. 15.1</u> Erläuterung / Abwägung: Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen. Nach den aktuellen Abstimmungen mit Stadtwerke Mörfelden-Walldorf soll die Einleitemenge auf 35 l/s begrenzt werden. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt.

Teil B	**Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**	
Lfd. Nr.: 15	Stadtwerke Mörfelden-Walldorf, Mörfelden-Walldorf	Schreiben vom 22.09.2022
Stellungnahme / Anregung		**Beschlussfassung**

3. Absatz: Streichung des Satzes:
~~„Das Leitungsnetz wird im Bebauungsplangebiet erweitert bzw. an das Bauvorhaben angepasst.“~~
~~Begründung: Derzeit sind im Bereich des Bebauungsplangebietes keine Erweiterungen und/oder Anpassungen hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geplant.~~
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. Die Kosten hat der Vorhabenträger zu übernehmen. **15.2**

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Zu Pkt. 15.2

Erläuterung / Abwägung:

Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen und die Kostentragung für eine Leitungsverlegung über den „Alten Weg“ in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.