

Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden

Auftraggeber:

Scholl Projektentwicklung & Management
GmbH, Frankfurt am Main

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PB80030-P
Bearbeitet: August 2018

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Ausgangslage und Untersuchungszweck | 5 |
| 2. | Methodische Vorgehensweise | 6 |
| 3. | Abgrenzung des Untersuchungsraumes | 6 |
| 3.1 | Makroebene..... | 6 |
| 3.2 | Mikroebene..... | 6 |
| 4. | Festlegung der Faktoren..... | 8 |
| 4.1 | Negative Faktoren | 8 |
| 4.2 | Selektive Faktoren | 10 |
| 5. | Ausgewählte Standortalternativen | 18 |
| 5.1 | Standort 1 „Mörfelden-Nord“ | 19 |
| 5.2 | Standort 2 „Langener Str. 100“ | 23 |
| 5.3 | Standort 3 „An der B 44“ | 27 |
| 5.4 | Standort 4 „An den Gärten“ | 31 |
| 5.5 | Standort 5 „An der Darmstädter Straße“ | 35 |
| 5.6 | Standort 6 „Null-Alternative“ | 39 |
| 5.7 | Standort 7 „Stadtpark“ | 43 |
| 5.8 | Standort 8 „Westlich des Bahndammes“ | 47 |
| 5.9 | Standort 9 „Am Bahnhof“ | 51 |
| 6. | Ergebnisdiskussion und Empfehlung | 55 |
| 7. | Zusammenfassung | 57 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----|
| Abb. 1: | Aktueller Standort des ALDI Lebensmitteldiscounters | 5 |
| Abb. 2: | Abgrenzung des Untersuchungsraumes..... | 7 |
| Abb. 3: | Überschwemmungsgebiete | 9 |
| Abb. 4: | Baulückenkataster, Innenentwicklung. | 10 |
| Abb. 5: | Übersichtsplan ÖPNV - Anschluss. | 13 |
| Abb. 6: | Auszug aus dem RegFNP 2010. | 14 |
| Abb. 7: | Versorgungsbereich im Stadtteil Mörfelden. | 15 |
| Abb. 8: | Standortalternativen. | 18 |
| Abb. 9: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 1 | 19 |
| Abb. 10: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 1 mit eigenen Darstellungen | 19 |
| Abb. 11: | Standort 1 "Mörfelden Nord" Blick Richtung Nord-Osten und Richtung Nord-Westen mit angrenzendem Fuß- und Radweg..... | 20 |
| Abb. 12: | Auszug aus RegFNP..... | 21 |
| Abb. 13: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 2 | 23 |
| Abb. 14: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 2 | 23 |
| Abb. 15: | Standort 2 "Langener Straße 10"..... | 24 |
| Abb. 16: | Auszug aus RegFNP..... | 25 |
| Abb. 17: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 3 | 27 |
| Abb. 18: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 3 | 27 |
| Abb. 19: | Standort 3 "An der B 44" | 28 |
| Abb. 20: | Auszug aus RegFNP..... | 29 |
| Abb. 21: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 4 | 31 |
| Abb. 22: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 4 | 31 |
| Abb. 23: | Standort 4 "An den Gärten" | 32 |
| Abb. 24: | Auszug aus RegFNP..... | 33 |
| Abb. 25: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 5 | 35 |
| Abb. 26: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 5 | 35 |
| Abb. 27: | Standort 5 „An der Darmstädter Straße“, aktuelle Nutzung der Fläche (links), Verkehrserschließung (rechts). | 36 |
| Abb. 28: | Auszug aus RegFNP..... | 37 |
| Abb. 29: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 6 | 39 |
| Abb. 30: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 6 | 39 |
| Abb. 31: | Standort 6 „Null-Alternative“. Blick in Richtung Süd-Westen (links) und in Richtung Westen (rechts). | 40 |
| Abb. 32: | Auszug aus RegFNP..... | 41 |
| Abb. 33: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 7 | 43 |
| Abb. 34: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 7 | 43 |
| Abb. 35: | Standort 7 „Stadtpark“. Bedeutende Gehölze (links), Aufenthaltsmöglichkeit (rechts). | 44 |
| Abb. 36: | Auszug aus RegFNP..... | 45 |
| Abb. 37: | Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 8 | 47 |
| Abb. 38: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 8 | 47 |
| Abb. 39: | Standort 8 „Westlich des Bahndammes“. Blick in Richtung Norden (links) und in Richtung Süden (rechts). | 48 |

| | | |
|----------|---|----|
| Abb. 40: | Auszug aus RegFNP..... | 49 |
| Abb. 41: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 9 | 51 |
| Abb. 42: | Standort 9 „Am Bahnhof“. Blick von dem südlichen Teil des Standortes in Richtung Norden (links) und dem nördlichen Teil des Standortes in Richtung Norden (rechts). | 51 |
| Abb. 43: | Auszug aus RegFNP..... | 53 |

1. Ausgangslage und Untersuchungszweck

Zweck der Untersuchung ist es, einen geeigneten Standort für die Verlagerung des Discountermarktes ALDI GmbH & Co. KG im Stadtteil Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf zu finden.

Der aktuelle Standort des Discounters befindet sich am Südrand des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf, in der Opelstraße 8. Aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich hat der Standort kaum Erweiterungsmöglichkeiten und ist fußläufig und mit dem öffentlichen Personennahverkehr sehr schlecht und mit Pkw und Fahrrad bedingt durch die Randlage nur eingeschränkt erreichbar. Die aktuelle Verkaufsfläche beträgt etwas mehr als 900 m² und ist für das aktuelle Sortiment des Discounters nicht mehr ausreichend.

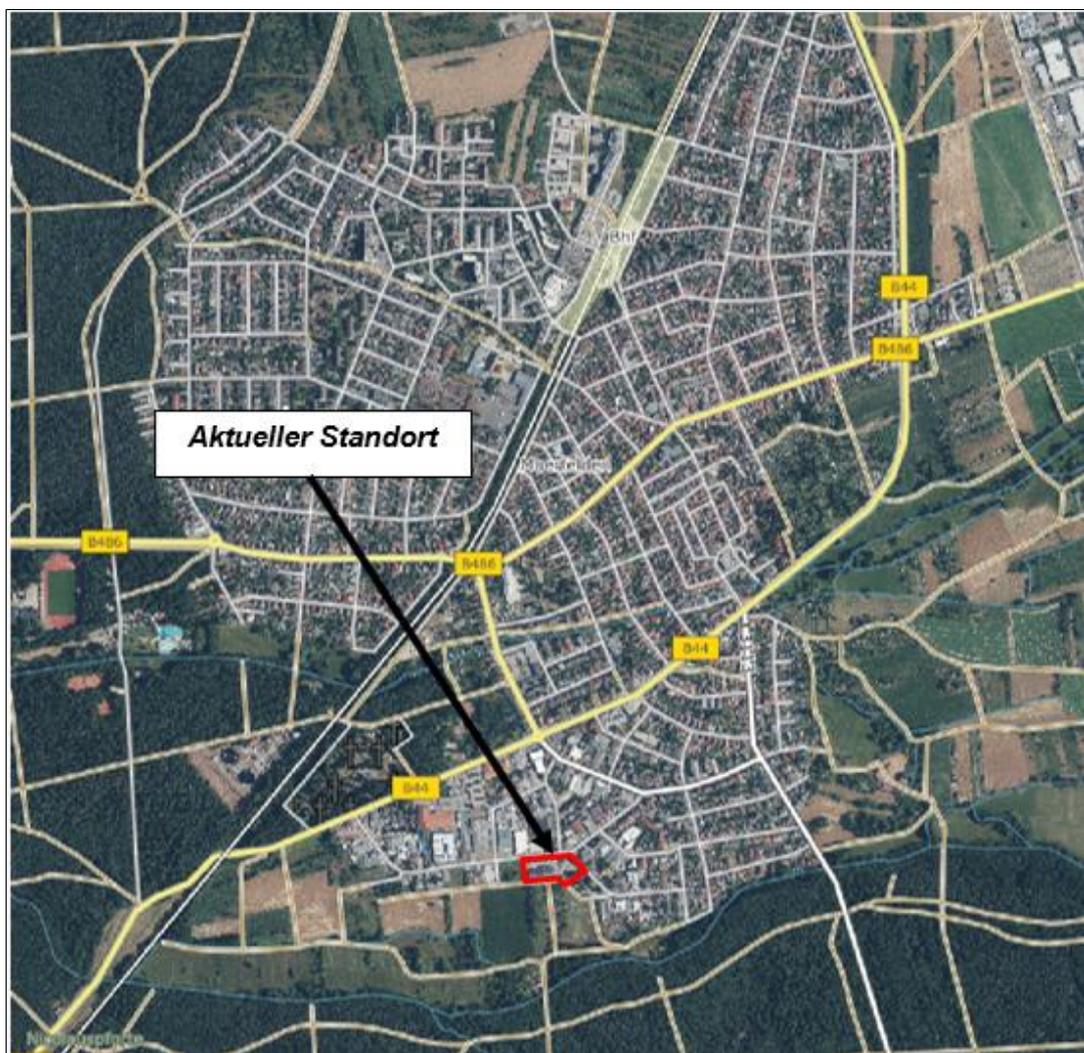


Abb. 1: Aktueller Standort des ALDI Lebensmitteldiscounters.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

Das Ziel der Untersuchung ist es zunächst potentielle Standorte in der Stadt Mörfelden-Walldorf, die einer Entwicklung des Discounters für die nächsten 10 – 15 Jahre entsprechen würden, zu finden.

2. Methodische Vorgehensweise

In den nachfolgenden Kapiteln, im Sinne eines zweistufigen Suchverfahrens, wird zur Durchführung der Standortalternativenprüfung zunächst ein Untersuchungsraum definiert.

Des Weiteren werden Bewertungskriterien ermittelt. Diesbezüglich wurde ein zweistufiges Suchverfahren angewandt. Zunächst werden innerhalb des Untersuchungsraumes diejenigen Bereiche bestimmt, die sich grundsätzlich nicht für die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters eignen. Im zweiten Schritt der Eignungsbewertung werden die verbliebenen Flächen im Hinblick auf ihre Eignungsqualitäten bewertet und miteinander verglichen mit dem Ziel, eine nachvollziehbare Einstufung hinsichtlich ihrer Eignung als Standort aus unternehmerischer sowie städtebaulichen Sicht zu erhalten. Somit soll der neue Standort auch Vorteile für die Stadt, wie eine Verbesserung der Nahversorgung oder auch ergänzende Möglichkeit zum Beispiel zur Wohnraumschaffung durch eine kombinierte Nutzung des Grundstückes aufweisen.

In der Standortanalyse wird auch die Null-Alternative geprüft, also wird ebenso der aktuelle Standort analysiert.

Mit der abschließenden Betrachtung werden die Ergebnisse zusammengefasst und ausgewertet und schließlich ein am besten geeigneter Standort vorgeschlagen.

3. Abgrenzung des Untersuchungsraumes

3.1 Makroebene

Aufgrund des Vorhandenseins einer ALDI Filiale in dem Stadtteil Walldorf und in Verbindung mit den Anforderungen des Unternehmens ALDI GmbH & Co. KG Mörfelden-Walldorf, wird die vorliegende Alternativenprüfung ausschließlich auf den Stadtteil Mörfelden bezogen und die Grenze des Untersuchungsraumes orientiert sich grundsätzlich an dem Verlauf der bestehenden Bebauung.

3.2 Mikroebene

Der Discountermarkt wünscht sich eine räumliche Nähe zu seinem Logistikzentrum. Dieses befindet sich im Gewerbegebiet im Osten von Mörfelden. Daher wird bei der Überlegung nach der Abgrenzung des Untersuchungsraumes auf Mikroebene der östliche Stadtbereich fixiert. Der westliche Bereich des Stadtteiles ist relativ gut versorgt, sodass der Neubau eines Lebensmitteldiscounters die Versorgungslage nicht verbessern würde. Als westliche Grenze des Untersuchungsraumes wird somit der Bahndamm genommen. Bei der Abgrenzung sollen auch die städtebaulichen Vorteile beispielsweise die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mitbedacht werden. Dieser befindet sich auf einer Erhebung und bildet somit eine anthropogen geschaffene Grenze in dem Stadtteil Mörfelden. Da der zentrale Versorgungsbereich sich bis zum sich westlich des Bahndammes befindlichen Tizianplatz erstreckt, wird dieser Bereich ebenso in die Analyse (mit einer kleinräumigen Erweiterung in Richtung Norden) miteinbezogen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

4. Festlegung der Faktoren

Zur Prüfung der möglichen Standorte werden negative und selektive Faktoren bestimmt.

4.1 Negative Faktoren

Innerhalb des Untersuchungsraumes werden zunächst Flächen mit negativen Kriterien identifiziert. Diese haben eine Ausschlussfunktion, da sie faktisch den Neubau solcher Nutzung wie ein Lebensmitteldiscounter darstellt, ausschließen.

Grob lassen sich diese in grünordnerische und städtebauliche Faktoren gliedern. Die grünordnerischen Kriterien umfassen Aspekte, die Flächen ausschließen, welche aus der Sicht der Grünordnung zu schützen sind wie: Natura 2000-Gebiete und Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Flächen die sich innerhalb von Wald- oder Wasserflächen befinden. Es wird dementsprechend untersucht, ob sich Bereiche in dem Untersuchungsraum innerhalb von Restriktionsflächen, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind, befinden.

| Negative Faktoren | Vorhandensein in dem Untersuchungsraum |
|--------------------------|--|
| Natura 2000-Gebiete | nein |
| Naturschutzgebiete | nein |
| Landschaftsschutzgebiete | nein |
| Waldflächen | nein |
| Wasserflächen | ja |
| Überschwemmungsgebiete | ja |
| Bebaute Flächen | ja |

Grünordnerische Faktoren

Im Untersuchungsraum befinden sich weder *Natura 2000-Gebiete* noch *Naturschutz-* und *Landschaftsschutzgebiete* noch *Waldflächen*.

Zur Prüfung der Flächen hinsichtlich der grünordnerischen Faktoren wurden die Karten aus dem NATUREG (Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2018) herangezogen.

Überschwemmungsgebiete und Wasserflächen

Durch den Untersuchungsbereich durchfließt der Geräthsbach. Somit befinden sich im Untersuchungsraum Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Diese Bereiche werden von der Standortuntersuchung ausgeschlossen.

In der nachfolgenden Karte sind die Überschwemmungsgebiete in Mörfelden ersichtlich.

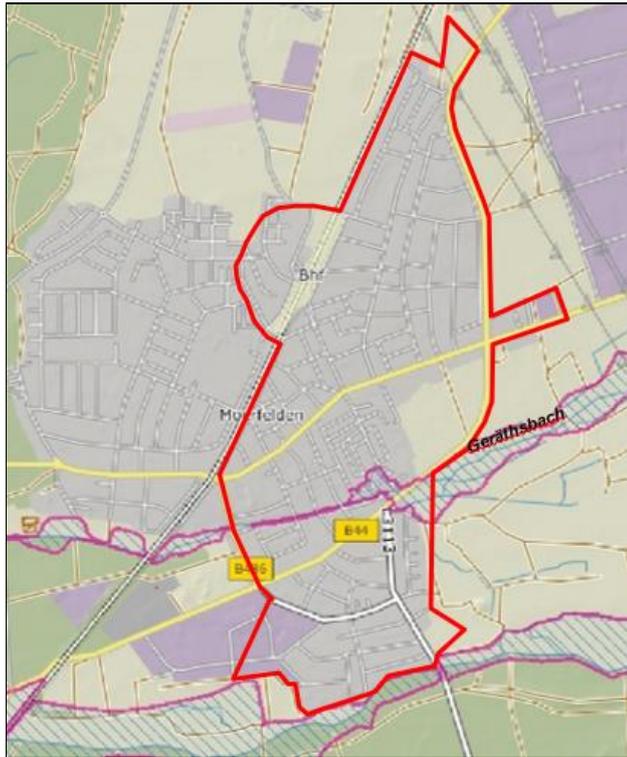


Abb. 3: Überschwemmungsgebiete.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigenen Darstellungen

Städtebauliche Faktoren

Die bereits bebauten Flächen, die nicht im Besitz des Projektentwicklers sind, werden als Standort ebenso ausgeschlossen.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass sowohl im zentralen Versorgungsbereich als auch in gesamten Stadtteil keine Baulücke mit einem Flächenumfang von mehr als 0,5 ha vorhanden ist und sich deshalb keine Baulücken als Standort eignen. Damit ist die Errichtung des Vorhabens innerhalb der bestehenden Baulücken im Sinne der Innenentwicklung nicht realisierbar.

Die nachfolgende Grafik stellt die kartierten Baulücken in Mörfelden dar.

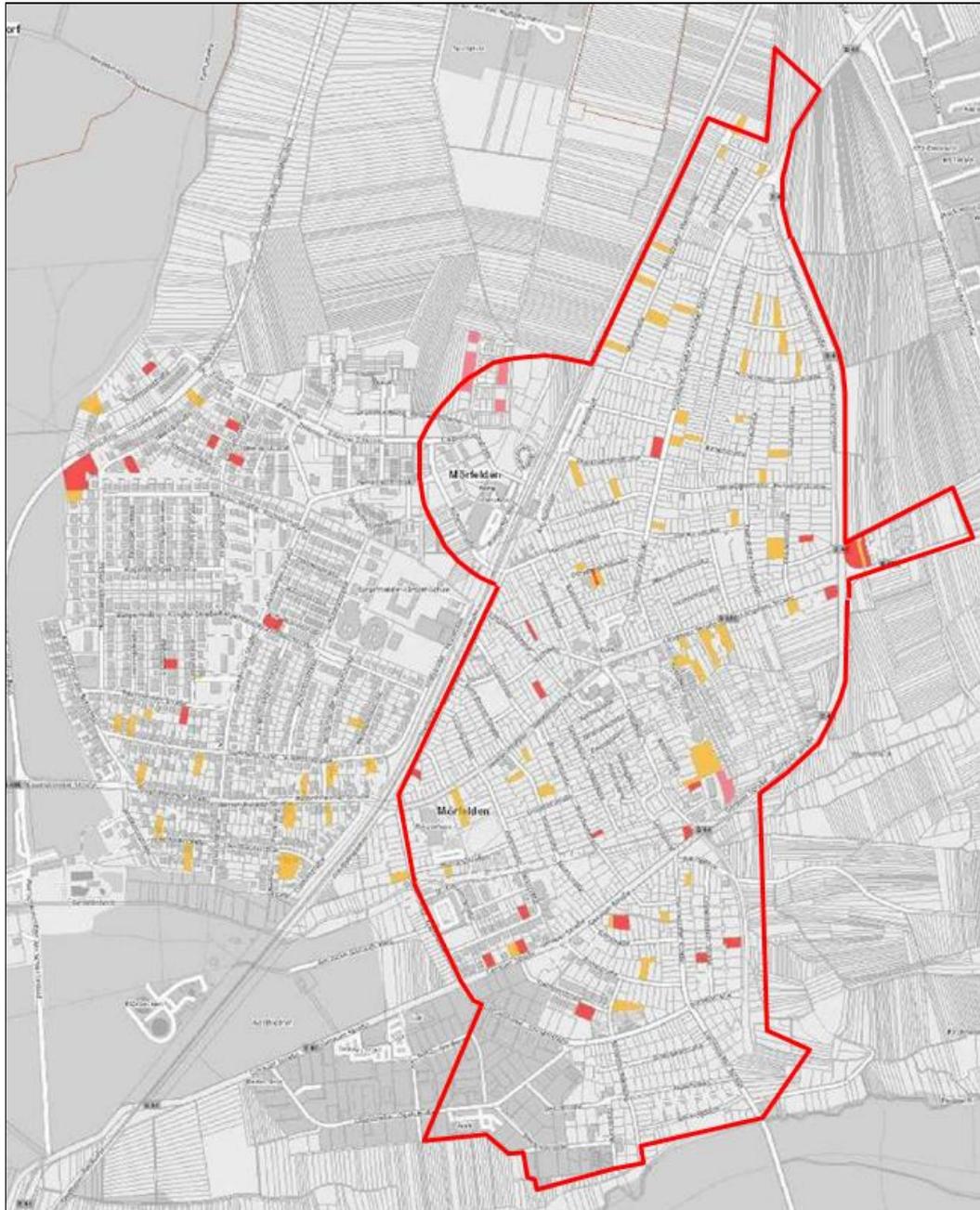


Abb. 4: Baulückenkataster, Innenentwicklung.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main mit eigener
Darstellung

4.2 Selektive Faktoren

Nachdem durch die negativen Faktoren ein Teil der Flächen vorab ausgeschlossen wurden, werden in diesem Kapitel Faktoren, die sich begünstigend auf Standorte und somit das Unternehmen auswirken, ausgewählt. Diese werden der späteren Bewertung der einzelnen Standorte dienen.

Nun sind in der folgenden Tabelle die selektiven Faktoren aufgeführt und nachfolgend erläutert, die für eine Standortbewertung herangezogen wurden:

| Selektive Faktoren | |
|--------------------|---|
| 1. | Flächenumfang |
| 2. | Verkehrerschließung |
| 3. | Erreichbarkeit für Fußgänger |
| 4. | Erreichbarkeit für Fahrradfahrer |
| 5. | ÖPNV-Erreichbarkeit |
| 6. | Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung |
| 7. | Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt |
| 8. | Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte |
| 9. | Flächenverfügbarkeit |
| 10. | Sonstige Restriktionen |
| 11. | Kombination mit anderen Nutzungen |

Flächenumfang

Aus absatz- und kundenorientierter Sicht wird eine Fläche für ein Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1000 m² sowie einer ausreichenden Fläche für etwa 80-100 Stellplätze für Kraftfahrzeuge¹, Abstellplätze für Fahrräder sowie Anlieferung benötigt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 zählt zur Verkaufsfläche die Fläche für Verkaufsabwicklung einschließlich Kassen, Eingangsbereich, etc. Ab einem Flächenumfang von 800 m² Verkaufsfläche handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Damit der neue Standort ausreichend Platz für eine Verkaufsfläche von über 1200 m² bietet und über genügend Stellplätze verfügt, ist ein Standort mit einem Größenumfang von mindestens 0,5 ha erforderlich.

Somit werden Flächen die größer sind als 0,8 ha am besten bewertet, gefolgt von einer mittleren Einstufung von 0,6 bis 0,7 ha und der Kategorie 0,5 ha bis 0,6 ha.

| Flächenumfang | Bewertung | |
|---------------|-----------|---|
| > 0,8 ha | gut | 2 |
| 0,6-0,7 ha | mittel | 1 |
| 0,5-0,6 ha | schlecht | 0 |

Verkehrerschließung

Für den optimalen verkehrlichen Standort ist eine Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße von hoher Bedeutung. Eine schon bestehende Anbindung an eine übergeordnete Straße ist somit optimal. Die Standorte mit einer direkten Erschließung zu einer Hauptverkehrsstraße bekommen dementsprechend die höchste Bewertung. Weniger gut wird eine indirekte Erschließung zu einer Hauptverkehrsstraße bewertet. Flächen, die über keine Erschließung verfügen, werden am schlechtesten bewertet.

| Erschließung | Bewertung | |
|---|-----------|---|
| direkte Erschließung durch eine Hauptverkehrsstraße | gut | 2 |
| indirekte Erschließung durch eine Hauptverkehrsstraße | mittel | 1 |
| gar keine Erschließung über eine Hauptverkehrsstraße | schlecht | 0 |

¹ Die Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf sieht für einen Kfz-Stellplatz eine Fläche von mindestens 11,50 m² (2,30 m x 5,00 m) vor.

Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit des Standortes für die in Mörfelden ansässige Bevölkerung ist ein wichtiges Kriterium. Daher werden diesbezüglich die Entfernungskategorien für zwei Verkehrsteilnehmergruppen: Fußgänger und Fahrradfahrer, festgelegt.

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird in folgenden Kategorien gemessen:

| <i>Bebauung im Radius von</i> |
|-------------------------------|
| 300 m |
| 500 m |
| 700 m |

Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird in folgenden Kategorien gemessen:

| <i>Bebauung im Radius von</i> |
|-------------------------------|
| 500 m |
| 1.000 m |
| 1.500 m |

Der Umfang der bebauten Flächen, die sich in dem o. g. Radius befinden, wird prozentual gemessen. Aus diesen Anteilen lässt sich grob die Erreichbarkeit der Standorte ermitteln.

Zur Ermittlung dieses Wertes wird als Zwischenschritt die Bewertung in der jeweiligen Entfernung ermittelt. Bei weniger als 40 % der zusammenhängenden Bebauung wird die Erreichbarkeit als „schlecht“ bewertet. Als „mittel“ werden zwischen 40 % und 80 % der bebauten Flächen im jeweiligen Radius bewertet. Am besten werden die mehr als 80 % der bebauten Flächen bewertet („gut“).

| <i>Bebauung in %</i> | <i>Bewertung</i> | |
|----------------------|------------------|---|
| >80 | gut | 2 |
| 40-80 | mittel | 1 |
| <40 | schlecht | 0 |

Zum Schluss werden diese Ergebnisse zusammengefasst. Hierfür wird der Durchschnittswert ausgerechnet und auf eine ganze Zahl ab- bzw. aufgerundet.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Im nächsten Schritt wird die Erreichbarkeit hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs untersucht. In den integrierten Lagen empfiehlt der RegFNP 2010 eine fußläufige Entfernung von Wohnstandorten bis zu einem ÖPNV - Anschluss von maximal 700 m. Diese Entfernung wird als Maßstab bzw. Grenze der zu überwindbaren, fußläufigen Entfernung von ÖPNV, die vertretbar ist, für die Bewertungskategorien genommen. Demnach ergibt sich folgende Bewertung:

Am besten wird bewertet, wenn ÖPNV - Haltestelle/n in einer Entfernung zu einem Standort in weniger als 300 m liegen („gut). Die nächste Einstufung („mittel“) beginnt mit 300 m Entfernung und endet mit der im RegFNP bestimmten maximalen Entfernung von 700 m.

| Entfernung zu Bushaltestelle/n | Bewertung | |
|--------------------------------|-----------|---|
| <300 m | gut | 2 |
| 300-700 m | mittel | 1 |
| >700 m | schlecht | 0 |

Nachfolgend ist ein Übersichtplan mit den abgebildeten Buslinien mit dazugehörigen Haltestellen sowie dem Bahnhof mit der S-Bahn - Haltestelle ersichtlich.

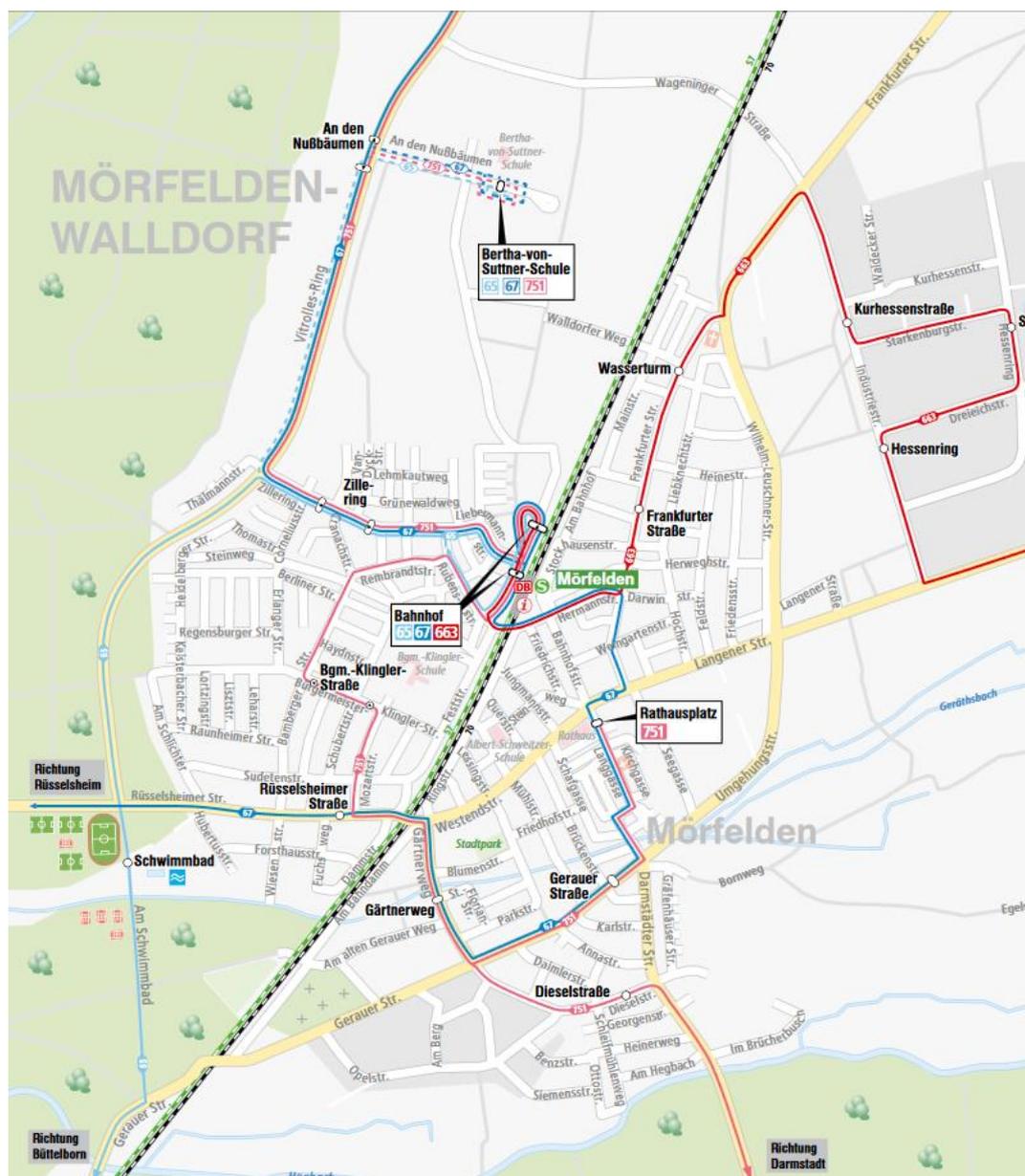


Abb. 5: Übersichtplan ÖPNV - Anschluss.

Quelle: Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, abrufbar unter:
<https://www.moerfelden-walldorf.de/pdfs/mobilitaet/nps-moewa-2016.pdf?cid=402>
 letzter Zugriff 20.08.2018

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung

Des Weiteren sollen die Standortalternativen mit den im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) getroffenen Zielen bzw. Darstellungen und mit dem Einzelhandelskonzept möglichst übereinstimmen².

Laut dem Regionalen Einzelhandelskonzept unterliegen Projekte, die als Ziel die Ansiedlung von großen Einzelhandelsbetrieben haben, dem Zentralitätsgebot, Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot.

Auf der funktionellen und räumlichen Ebene muss ein Zusammenhang zwischen der bestehenden Bebauung bzw. Siedlung und dem Einzelhandelsbetrieb gegeben sein.

Zudem sollen sich solche Betriebe städtebaulich integrieren. Die Verkaufsfläche soll für solche Discountermärkte in den integrierten Lagen eine Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten.

Nachfolgend sind die Darstellungen des RegFNP für den Untersuchungsraum ersichtlich:

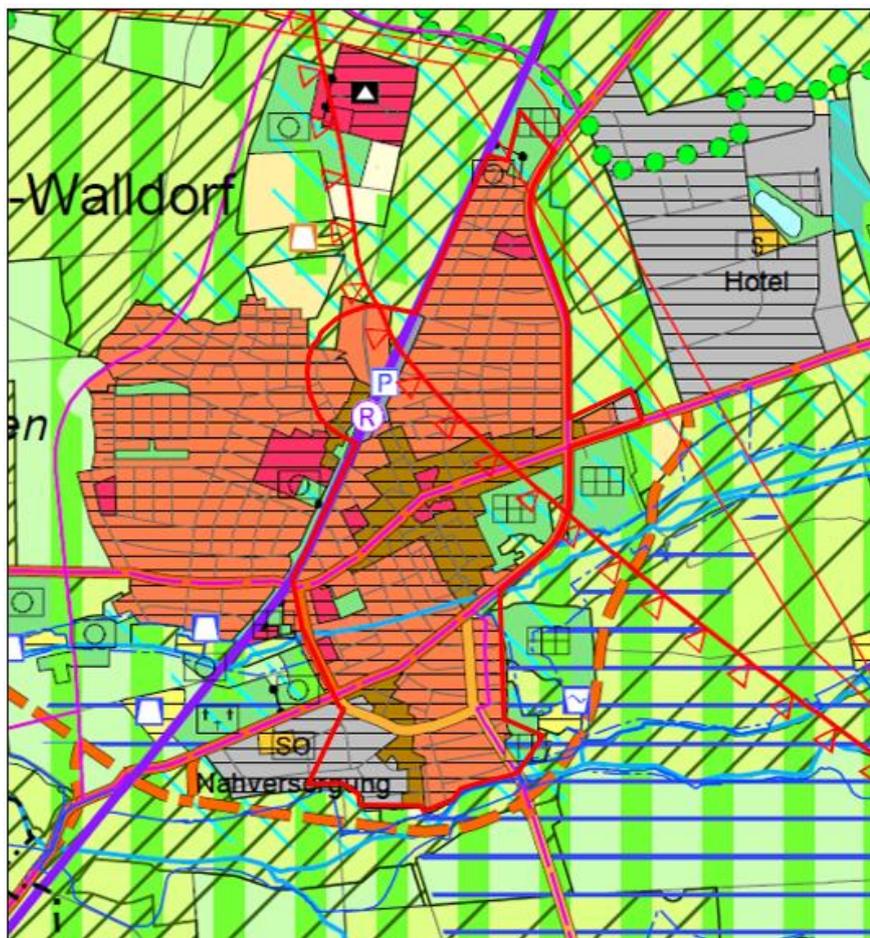


Abb. 6: Auszug aus dem RegFNP 2010.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main mit eigener Darstellung

² Im Fall des Abweichens von den Darstellungen des RegFNP ist ein Änderungsverfahren bzw. Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

In Bezug auf die Flächennutzung sind in dem Untersuchungsraum als integrierte Lagen Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die Ansiedlung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf einer in dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen gewerblichen Baufläche fällt nicht unter die Kategorie der integrierten Lage und wird daher als ein Verstoß gegen die Darstellungen angesehen.

Gemäß des RegFNP 2010 eignen sich die in den Versorgungskernen oder Zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Bauflächen besonders gut für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Der Versorgungskern in Mörfelden erstreckt sich über eine Fläche zwischen der Bahnhofstraße und dem Kreuzungsbereich Langener Straße / Westendstraße. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über dem Versorgungskern hinaus weiter in Richtung Nordosten, zum Bereich des Tizianplatzes sowie in Richtung Südwesten.

Nachfolgend ist die graphische Darstellung des Kernbereiches und Zentralen Versorgungsbereiches sichtbar.

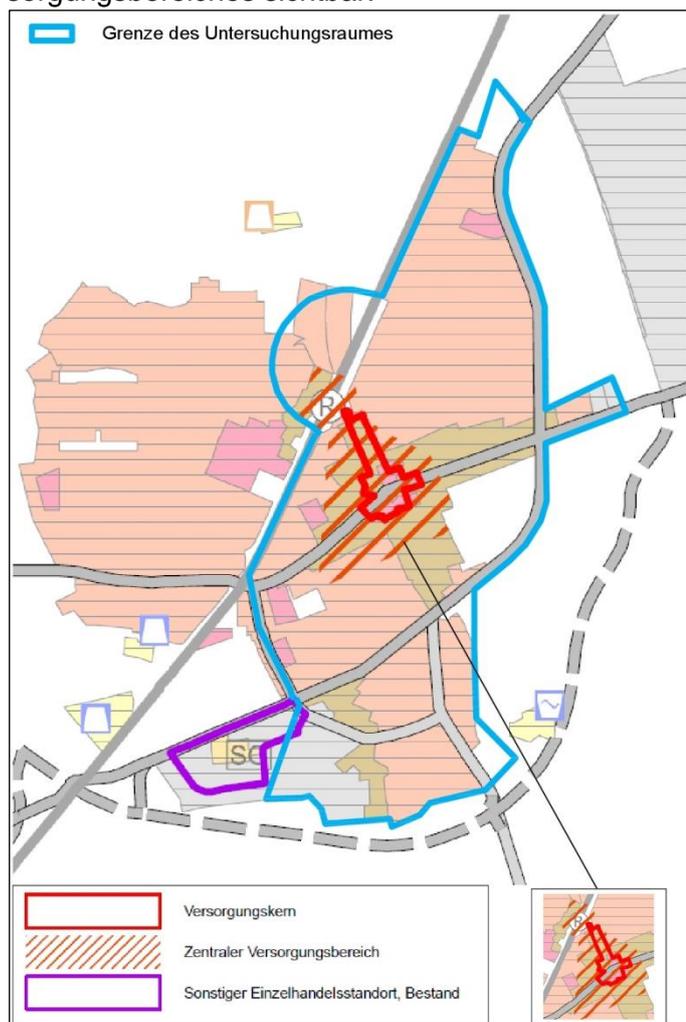


Abb. 7: Versorgungsbereich im Stadtteil Mörfelden.
Auszug aus dem Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Beikarte 2:
Regionaler Einzelhandel, Gladenbach mit eigener Darstellung

Bewertung

Bewertet werden die ausgesuchten Standorte nach der Anzahl der Nicht-Übereinstimmung mit den Darstellungen bzw. Aussagen des RegFNP. Die beste Bewertung („vertretbar“) bekommen die Standorte, die 0 bis 1 Verstoß aufweisen, gefolgt von der Kategorie 2 bis 3 Verstöße („mittel“) und der Kategorie mehr als 3 Verstöße („schlecht“).

| <i>Anzahl der Verstöße gegen Aussagen des RegFNP</i> | <i>Bewertung</i> | |
|--|------------------|---|
| 0-1 | vertretbar | 2 |
| 2-3 | mittel | 1 |
| >3 | schlecht | 0 |

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Mörfelden-Walldorf vom Oktober 2011, erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, München sieht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor in:

- Zentralen Kernbereichen
- Anderen nicht zentralen Lagen des Kernbereiches
- Integrierten Lagen

Da innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, des zentralen Kernbereiches sowie in anderen Lagen keine Flächen mit ausreichendem Umfang für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist (vgl. Kap. 4.1), wird dieser Aspekt bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bei der integrierten Lage wird zwischen verschiedenen zusammenhängenden Bebauungen unterschieden und dementsprechend bewertet:

| <i>Integrierte Lage</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---|------------------|---|
| Bebauung angrenzend von vier Seiten | gut | 2 |
| Bebauung angrenzend von drei Seiten | mittel | 1 |
| Bebauung angrenzend von einer bis zwei Seiten | schlecht | 0 |

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Nun wird die derzeitige Nutzung des jeweiligen Standortes mit in die Kriterien aufgenommen und in Bezug auf die landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Qualität geprüft.

| <i>Landschaftsplanerische Qualität</i> | <i>Bewertung</i> | |
|--|------------------|---|
| Geringe Bedeutung | gut | 2 |
| Mittelwertige Bedeutung | mittel | 1 |
| Hochwertige Bedeutung | schlecht | 0 |

Flächenverfügbarkeit

Bei der Flächenverfügbarkeit wird das Eigentumsverhältnis der für den Standort vorgeschlagenen Grundstücke überprüft. Die Standorte werden wie folgend bewertet:

| <i>Verfügbarkeit</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---------------------------------------|------------------|---|
| Eigentum Projektentwickler / ALDI | gut | 2 |
| Eigentum der Stadt Mörfelden-Walldorf | mittel | 1 |
| Privateigentum | schlecht | 0 |

Sonstige Restriktionen

Unter diesem Punkt werden andere störende Aspekte betrachtet wie z. B. bestehende Versorgungsleitungen, Aspekte der Erholung, Gartennutzungen und deren Intensität an dem jeweiligen Standort bewertet.

| <i>Störende Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|--------------------------|------------------|---|
| Keine störenden Faktoren | gut | 2 |
| 1 störender Faktor | mittel | 1 |
| ≥ 2 störende Faktoren | schlecht | 0 |

Kombination mit anderen Nutzungen

Zum Schluss soll es geprüft werden, ob eine Kombination mit anderen Nutzungen (Kindertagesstätte, Wohnungen) möglich ist, um eine monofunktionale Nutzung zu vermeiden.

Dafür geeignete Standorte werden als „gut“ bewertet. Eine schlechte Bewertung bekommen die Standorte, die beispielsweise wegen baurechtlicher Kriterien oder mangelnder Flächenverfügbarkeit diese Möglichkeit nicht bieten.

5. Ausgewählte Standortalternativen

Es wurden nach der Berücksichtigung der Ausschlussflächen insgesamt neun Standortalternativen innerhalb des Untersuchungsraumes für die Analyse herangezogen. Von Bedeutung für die Ermittlung der potentiellen Standorte war auch die Distanz zu dem bestehenden Straßenverkehrsnetz. Die potentiellen Flächen werden in den nachfolgenden Unterkapiteln unter Berücksichtigung der selektiven Faktoren geprüft und anschließend in einer Bewertungsmatrix zum jeweiligen Standort dargestellt. Die gewählten Standorte sind der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

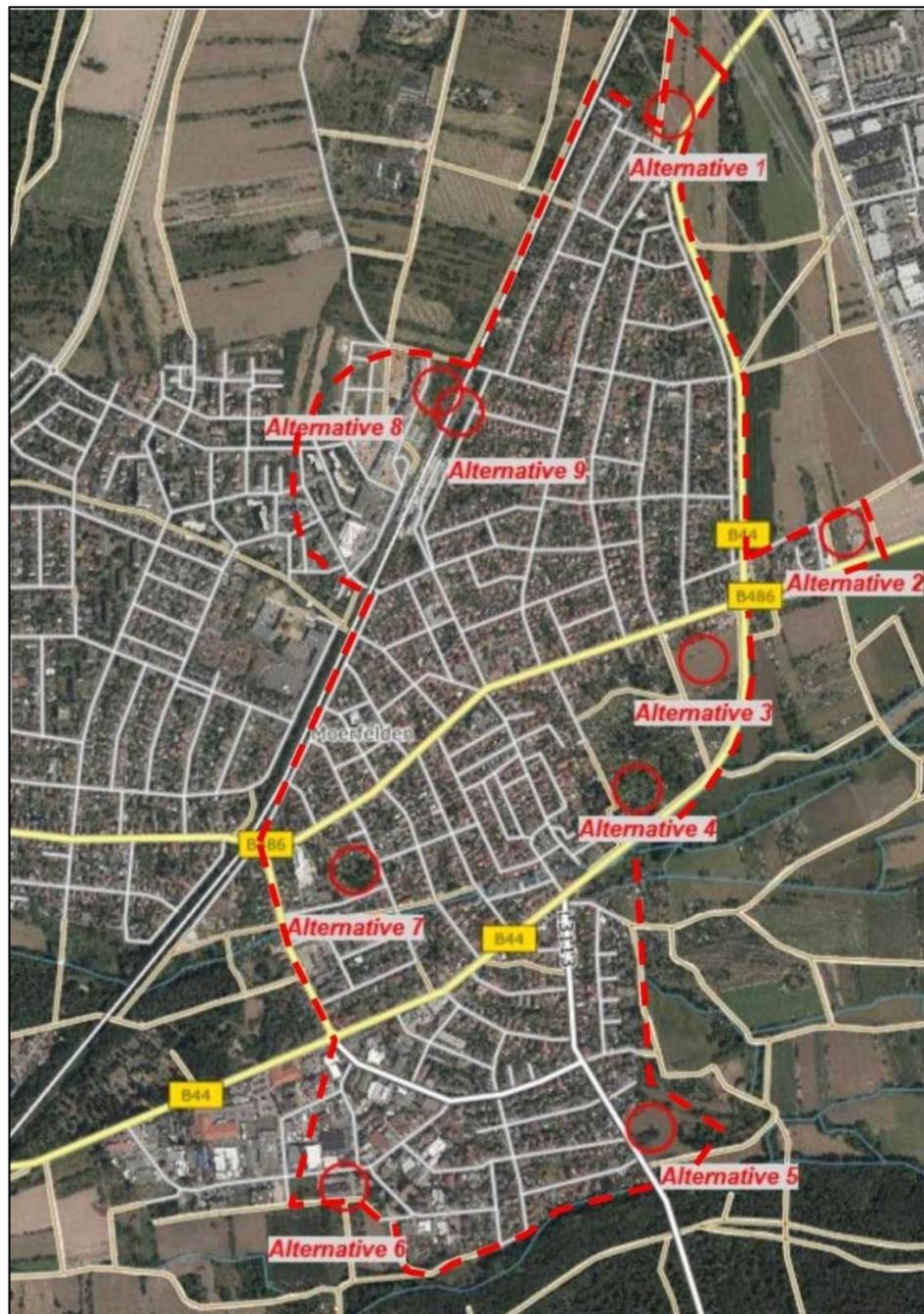


Abb. 8: Standortalternativen.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und
Geoinformation mit eigener Darstellung

5.1 Standort 1 „Mörfelden-Nord“

Die erste Alternative befindet sich am nördlichen Stadteilrand, westlich der Frankfurter Landstraße (B 44).



Abb. 9: Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 1.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

Die Fläche erstreckt sich über mehrere Flurstücke der Flur Nr. 18 und ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

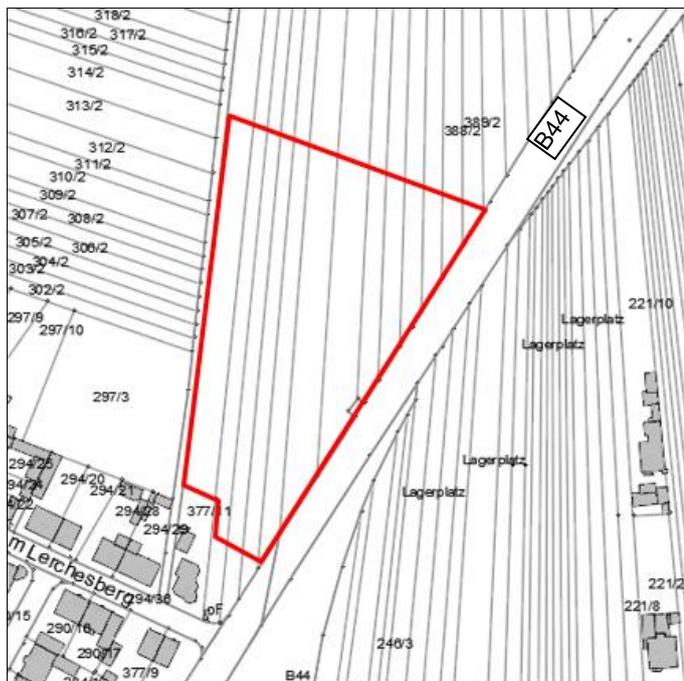


Abb. 10: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung
des Standortes 1 mit eigenen Darstellungen

Die Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche befinden sich zudem oberirdische Hochspannungsfreileitungen, unterirdische Erdgasleitungen sowie vereinzelt Gehölze.



**Abb. 11: Standort 1 "Mörfelden Nord" Blick Richtung Nord-Osten und Richtung Nord-Westen mit angrenzendem Fuß- und Radweg.
Quelle: eigene Darstellung**

Flächenumfang

Der mögliche Flächenumfang umfasst mehr als 8.000 m² und bekommt daher die Bewertung „gut“.

Verkehrerschließung

Der Standort liegt an der Frankfurter Landstraße (B 44) und in der Nähe der untergeordneten Straße Am Lerchensberg. Die erst genannte befindet sich östlich und die zweite südlich des Standortes. Zudem grenzt die Fläche im Westen an einen Fuß- und Radweg. Die Verkehrerschließung für diesen Standort wird aufgrund des Fehlens von einer direkten Erschließung an die Hauptverkehrsstraße als „schlecht“ eingestuft. Das bestehende Straßennetz (Am Lerchensberg und Zubringerstraßen) und dessen Anbindung von der Frankfurter Straße (B 44) würden durch den zusätzlichen Verkehr eines Lebensmittelmarktes voraussichtlich überlastet.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500 / 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bebauung in %</i> | | <i>Bewertung</i> | |
|-------------------------------|----------------------|-----|------------------|---|
| 300 m | ca. 20 % | <40 | schlecht | 0 |
| 500 m | ca. 16 % | <40 | schlecht | 0 |
| 700 m | ca. 20 % | <40 | schlecht | 0 |
| Gesamt | | | schlecht | 0 |

Der Gesamtwert beträgt somit 0 und die Erreichbarkeit wird als „schlecht“ für die Fußgänger eingestuft.

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000 / 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius vom</i> | <i>Bebauung in %</i> | | <i>Bewertung</i> | |
|-------------------------------|----------------------|-----|------------------|---|
| 500 m | ca. 16 % | <40 | schlecht | 0 |
| 1.000 m | ca. 15 % | <40 | schlecht | 0 |
| 1.500 m | ca. 20 % | <40 | schlecht | 0 |
| Gesamt | | | schlecht | 0 |

Der Gesamtwert beträgt somit 0 und die Erreichbarkeit wird als „schlecht“ für die Fahrradfahrer eingestuft.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle: Wasserturm) von diesem Standort befindet sich in einer Entfernung von knapp 300 m südlich der Standortalternative, in der Frankfurter Straße. Die Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Personennahverkehrs wird somit als „gut“ bewertet.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 trifft für die Fläche folgende Aussagen:

- Grünfläche: Wohnungsferne Gärten
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Hochspannungsleitung, Bestand

Eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel würde den Zielen der Raumordnung und drei Darstellungen des RegFNP widersprechen. Daher wird der Standort aus der Sicht der übergeordneten Planung als „mittel“ bewertet.

Abb. 12: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

An den Standort grenzt nur auf einer Seite Bebauung, er bekommt daher die Bewertung „schlecht“.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Der Standort weist Streuobstbestände und andere Gehölze sowie teilweise geschützte Biotope auf. Aufgrund der wertvollen und erhaltenswerten Grünelemente wird er grünordnerisch als „schlecht“ geeignet bewertet.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächen befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer und bekommen die Bewertung „schlecht“.

Sonstige Restriktionen

Durch die Fläche verläuft eine oberirdische 110-kV Stromleitung und eine unterirdische Gasleitung. Daher bekommt die Alternative die Bewertung „schlecht“.

Kombination mit anderen Nutzungen

Eine Kombination mit anderen Nutzungen wie Wohnen und Kindertagesstätte ist möglich. Daher bekommt der Standort diesbezüglich die Bewertung „gut“ unter diesem Aspekt.

Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 1 „Mörfelden-Nord“

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---|------------------|----------|
| Flächenumfang | gut | 2 |
| Verkehrerschließung | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | schlecht | 0 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | gut | 2 |
| Anzahl der Verstöße gegen Aussagen des RegFNP | mittel | 1 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte | schlecht | 0 |
| Flächenverfügbarkeit | schlecht | 0 |
| Sonstige Restriktionen | schlecht | 0 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | gut | 2 |
| Bewertung gesamt | | 7 |

Die Fläche wird derzeit überwiegend gewerblich durch einen Abschleppdienst genutzt. Westlich und östlich davon befinden sich Grünflächen mit Gehölzen zu nennen. Östlich befinden sich Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen. Westlich wird die bestehende Wohnbebauung durch einen schmalen Grünstreifen mit Einzelgehölzen abgetrennt.



**Abb. 15: Standort 2 "Langener Straße 10"
Quelle: Eigene Darstellung**

Flächenumfang

Der mögliche Flächenumfang für den Neubau des Discounters beträgt ca. 6.227 m². Somit erhält dieser Standort die Bewertung „mittel“.

Verkehrerschließung

Die Fläche liegt innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches der Bundesstraße 486, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Eine direkte Anbindung an die B 486, evtl. durch eine zusätzliche Abbiegespur, ist vorstellbar. Daher wird der Standort an dieser Stelle als „gut“ bewertet.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500/ 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 300 m | <40 (ca. 11-12 %) | schlecht | 0 |
| 500 m | <40 (ca. 19 %) | schlecht | 0 |
| 700 m | <40 (ca. 21-22 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | schlecht | 0 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000/ 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 500 m | <40 (ca. 19 %) | schlecht | 0 |
| 1.000 m | <40 (ca. 23-24 %) | schlecht | 0 |
| 1.500 m | <40 (ca. 28 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | schlecht | 0 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Die nächst gelegene Bushaltestelle (Hessenring) liegt in etwas mehr als 630 m Entfernung von diesem Standort, in der Industriestraße. Die Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Personennahverkehrs wird somit als „mittel“ bewertet.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



Abb. 16: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird die Fläche als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Der Standort weist also einen Verstoß gegen die Darstellungen des RegFNP auf und wird somit als „vertretbar“ bewertet.

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Das Gebiet hat keine integrierte Lage, grenzt nur im Westen an Wohnbebauung und bekommt daher die Bewertung „schlecht“.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Das Gebiet ist überwiegend anthropogen geprägt, so dass innerhalb des Gebietes kaum landschaftsplanerisch bzw. grünordnerisch relevante Strukturen vorzufinden sind. Lediglich am Rande der Fläche sind vereinzelt Laubgehölze vorzufinden, die ggf. für eine Erhaltung in Frage kommen. An diesem Standort wird der landschaftsplanerische Aspekt als „gut“ bewertet.

Flächenverfügbarkeit

Die Grundstücke für den möglichen Standort sind überwiegend im Besitz des Projektentwicklers. Daher bekommt dieser Standort die Bewertung „gut“.

Sonstige Restriktionen

Auf der Fläche befinden sich keine anderen Störfaktoren für eine Ansiedlung. Daher bekommt der Standort die Bewertung „gut“.

Kombination mit anderen Nutzungen

Da die Möglichkeit an diesem Standort auch andere ergänzende Nutzungen anzusiedeln besteht, bekommt der Standort an dieser Stelle die Bewertung „gut“.

Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 2 „Langener Str. 100“

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---|------------------|-----------|
| Flächenumfang | mittel | 1 |
| Verkehrerschließung | gut | 2 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | schlecht | 0 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | mittel | 1 |
| Anzahl der Verstöße gegen Aussagen des RegFNP | vertretbar | 2 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte | gut | 2 |
| Flächenverfügbarkeit | gut | 2 |
| Sonstige Restriktionen | gut | 2 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | gut | 2 |
| Bewertung gesamt | | 14 |

5.3 Standort 3 „An der B 44“

Der Standort liegt an der Frankfurter Landstraße (B 44), ca. 150 m südwestlich des Kreuzungsbereiches Langener Straße (B 486) / Frankfurter Landstraße (B 44).



Abb. 17: Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 3.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

Die Fläche umfasst 11 Flurstücke der Flur 1.

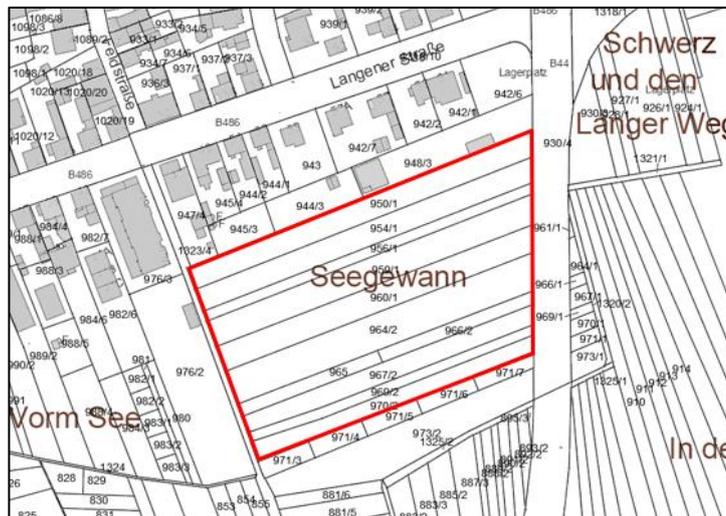


Abb. 18: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung
des Standortes 3

Bei der Alternative 3 handelt es sich um eine Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.



Abb. 19: Standort 3 "An der B 44"
Quelle: Eigene Darstellung

Flächenumfang

Die zur Verfügung stehende Fläche erstreckt sich über mehr als 7.000 m², die Bewertung der Eignung wird demnach als „mittel“ eingestuft.

Verkehrerschließung

Die Fläche liegt an der Bundesstraße B 44. Eine innere Erschließung durch eine untergeordnete Straße ist nicht vorhanden. In dieser Kategorie bekommt der Standort die Bewertung „schlecht“.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500/ 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 300 m | <40 (ca. 34-35 %) | schlecht | 0 |
| 500 m | 40- 80 (ca. 40 %) | mittel | 1 |
| 700 m | 40- 80 (ca. 42 %) | mittel | 1 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000/ 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 500 m | 40- 80 (ca. 40 %) | mittel | 1 |
| 1.000 m | <40 (ca. 28 %) | schlecht | 0 |
| 1.500 m | <40 (ca. 23-24 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | schlecht | 0 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Ein ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Rathausplatz) ist erst in einer Entfernung von ca. 750 m vorhanden. Dieser befindet sich in der Langgasse. Die Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Personennahverkehrs wird somit als „schlecht“ bewertet.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 finden sich für den Standort folgende Darstellungen:
- Grünfläche: Wohnungsferne Gärten
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Die Ansiedlung von einem Discounterbetrieb würde also gegen zwei Darstellungen verstoßen. Die Fläche wird daher hierbei als „mittel“ bewertet.

Abb. 20: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Die Fläche grenzt im Norden einseitig an bestehende Wohnbebauung. Daher bekommt sie die Bewertung „schlecht“.

Landschaftsplanerische bzw. gestalterische Aspekte

Da es sich um eine Fläche mit einer landwirtschaftlichen Nutzung handelt, wird der Standort als „mittel“ bewertet.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächen befinden sich in privatem Besitz und bekommen daher die Bewertung „schlecht“.

Sonstige Restriktionen

Innerhalb des Standortes sind keine sonstigen Einschränkungen vorhanden. Daher bekommt der Standort an dieser Stelle die Bewertung „gut“.

Kombination mit anderen Nutzungen

Verschiedene Nutzungsformen sind auf der Fläche möglich. Daher bekommt der Standort die Bewertung „gut“ an dieser Stelle.

*Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 3
„An der B 44“*

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---|------------------|----------|
| Flächenumfang | mittel | 1 |
| Verkehrerschließung | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | mittel | 1 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | schlecht | 0 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | schlecht | 0 |
| Anzahl der Verstöße gegen Aussagen des RegFNP | mittel | 1 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte | mittel | 1 |
| Flächenverfügbarkeit | schlecht | 0 |
| Sonstige Restriktionen | gut | 2 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | gut | 2 |
| Bewertung gesamt | | 8 |

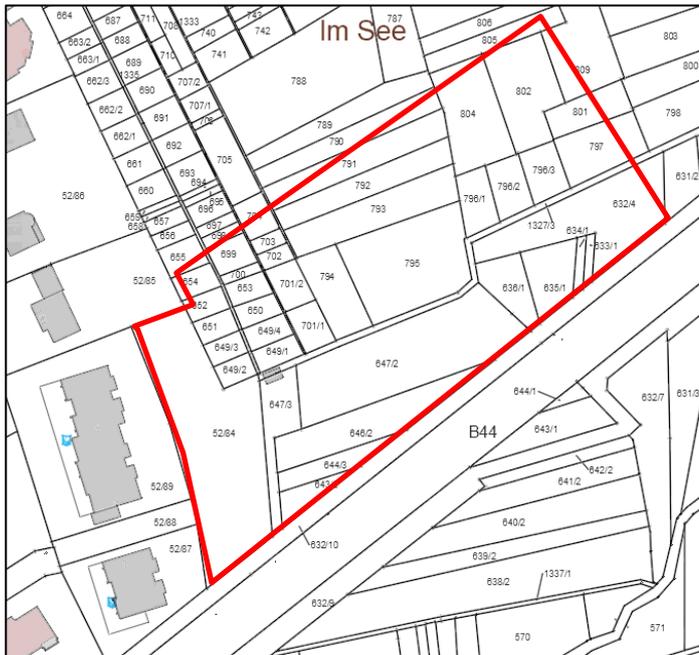
5.4 Standort 4 „An den Gärten“

Der Standort liegt an der Frankfurter Landstraße B 44 und grenzt im Westen an ein Wohngebiet.



Abb. 21: Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 4.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Datenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Flur 1.



**Abb. 22: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung
des Standortes 4**

Derzeit wird die Fläche als Kleingartenanlage genutzt und weist zahlreiche Gehölze auf.



Abb. 23: Standort 4 "An den Gärten".
Quelle: Eigene Darstellung

Flächenumfang

Der mögliche Flächenumfang beträgt mehr als 8.000 m². Somit bekommt der Standort die Bewertung „gut“ an dieser Stelle.

Verkehrerschließung

An diesem Standort ist eine Anbindung an die Bundesstraße B 44 möglich, jedoch nicht leicht umsetzbar. Da es gar keine direkte Erschließung durch eine Hauptverkehrsstraße gibt, bekommt die Alternative die Bewertung „schlecht“.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500/ 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 300 m | <40 (ca. 31-32 %) | schlecht | 0 |
| 500 m | 40- 80 (ca. 46 %) | mittel | 1 |
| 700 m | >80 (ca. 98 %) | gut | 2 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000/ 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius vom</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|----------------------|--------|---|
| 500 m | 40- 80 (ca. 46 %) | mittel | 1 |
| 1.000 m | 40- 80 (ca. 40-41 %) | mittel | 1 |
| 1.500 m | >80 (ca. 89 %) | gut | 2 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Gerauer Straße) ist in der Entfernung von ca. 380 m, in der Gerauer Straße gewährleistet. Die Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Personennahverkehrs wird somit als „mittel“ bewertet.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



In dem Regionalen Flächennutzungsplan befinden sich bezüglich der Fläche folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche, Bestand (geringer Anteil)
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Grünfläche: Wohnungsferne Gärten
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Abb. 24: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Die Ansiedlung des Discounters würde gegen vier Darstellungen verstoßen. Daher bekommt diese Alternative die Bewertung „schlecht“.

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Die Fläche grenzt im Westen einseitig an Wohnbebauung. Somit wird der Standort als „schlecht“ bewertet.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Auf der Fläche befinden sich zahlreiche Gehölze. Daher bekommt die Fläche die Bewertung „mittel“.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächen gehören Privatpersonen. Daher ist an dieser Stelle die Bewertung „schlecht“ getroffen worden.

Sonstige Restriktionen

Die Fläche ist Teil einer Kleingartenanlage. Daher bekommt dieser Standort die Bewertung „mittel“.

Kombination mit anderen Nutzungen

Eine Kombination mit anderen Nutzungen wie Wohnen und / oder Kindertagesstätte wäre an diesem Standort möglich. Daher wird hier die Bewertung „gut“ vergeben.

*Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 4
„An den Gärten“*

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---|------------------|----------|
| | | |
| Flächenumfang | gut | 2 |
| Verkehrerschließung | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | mittel | 1 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | mittel | 1 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | mittel | 1 |
| Verstoße gegen die Darstellungen des RegFNP | schlecht | 0 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte | mittel | 1 |
| Flächenverfügbarkeit | schlecht | 0 |
| Sonstige Restriktionen | mittel | 1 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | gut | 2 |
| Bewertung gesamt | | 9 |

5.5 Standort 5 „An der Darmstädter Straße“

Der Standort liegt unmittelbar an der Darmstädter Straße (L3113) im Südosten von Mörfelden, grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauungen und im südlichen und östlichen Bereich an Grünflächen.

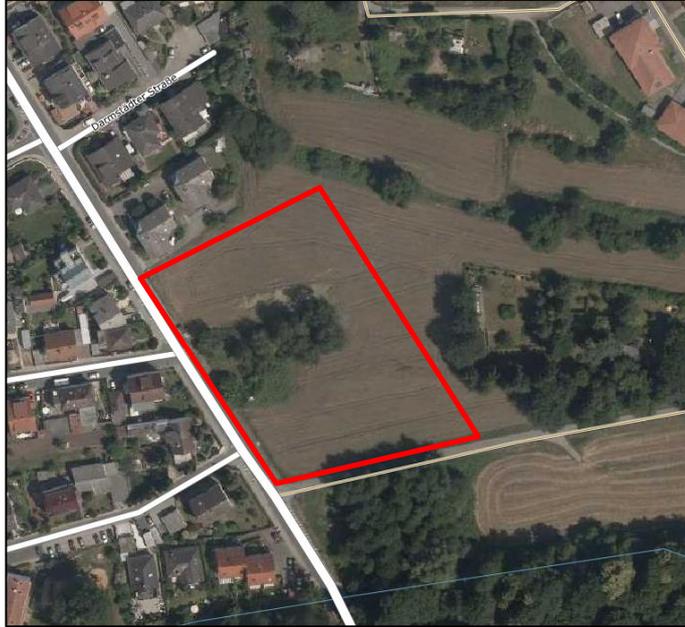


Abb. 25: Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 5.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Flur 11.

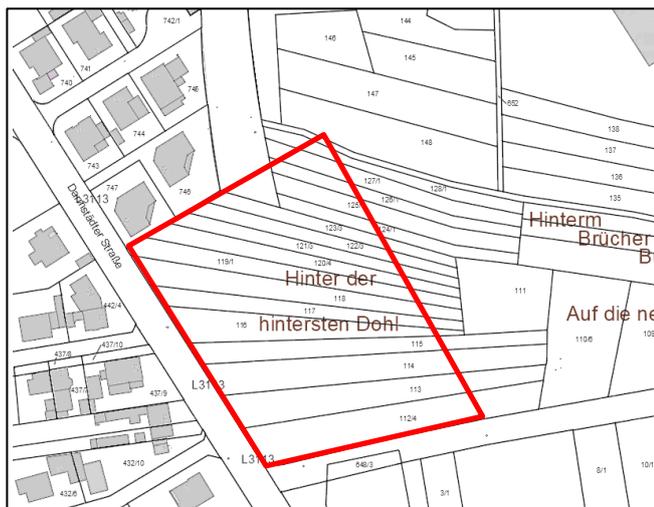


Abb. 26: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des
Standortes 5

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



**Abb. 27: Standort 5 „An der Darmstädter Straße“, aktuelle Nutzung der Fläche (links), Verkehrserschließung (rechts).
Quelle: Eigene Darstellung**

Flächenumfang

Der mögliche Flächenumfang beträgt mehr als 8.000 m². Somit bekommt der Standort die Bewertung „gut“ an dieser Stelle.

Verkehrerschließung

An diesem Standort ist eine Anbindung an die Landesstraße L 3113 möglich. Die Bewertung liegt somit bei „mittel“.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500 / 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|------------------|----------|---|
| 300 m | <40 (ca. 34 %) | schlecht | 0 |
| 500 m | <40 (ca. 30 %) | schlecht | 0 |
| 700 m | <40 (ca. 24 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | schlecht | 0 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000 / 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|------------------|----------|---|
| 500 m | <40 (ca. 30 %) | schlecht | 0 |
| 1.000 m | < 40 (ca. 20 %) | schlecht | 0 |
| 1.500 m | < 40 (ca. 19 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | schlecht | 0 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Dieselstraße) ist in der Entfernung von knapp 370 m, in der Dieselstraße vorhanden. Daraus resultiert die Bewertung „mittel“ für diesen Standort hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs von diesem Standort.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



In dem Regionalen Flächennutzungsplan befinden sich bezüglich der Fläche folgende Darstellungen:

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Grünfläche: Wohnungsferne Gärten
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Wegen 3 Verstößen gegen die Darstellungen des RegFNP bekommt dieser Standort die Bewertung „mittel“.

Abb. 28: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Die Fläche grenzt einseitig im Westen und teilweise im Norden an Wohnbebauung. Somit wird der Standort als „schlecht“ bewertet.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Unter dem grünordnerischen Aspekt ist auf der Fläche ein Gehölzbestand zu verzeichnen, der zu erhalten ist. Daher bekommt die Fläche die Bewertung „mittel“.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächen befinden sich im Besitz verschiedener privaten Eigentümer. Der Standort bekommt die Bewertung „schlecht“ unter diesen Aspekt.

Sonstige Restriktionen

Die Flurstücke dieses Standortes liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 35.2 Wohngebiet Mörfelden-Süd. Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz und

Spielwiese“ an dieser Stelle vor. Die Fläche wird von einer Freileitung gekreuzt. Daher bekommt dieser Standort die Bewertung „schlecht“.

Kombination mit anderen Nutzungen

Eine Kombination der Nutzungen ist an diesem Standort möglich. Der Standort bekommt die Bewertung „gut“ an dieser Stelle.

Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 5 „An der Darmstädter Straße“

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---|------------------|----------|
| Flächenumfang | gut | 2 |
| Verkehrerschließung | mittel | 1 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | schlecht | 0 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | mittel | 1 |
| Verstöße gegen die Darstellungen des RegFNP | mittel | 1 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte | mittel | 1 |
| Flächenverfügbarkeit | mittel | 0 |
| Sonstige Restriktionen | schlecht | 0 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | gut | 2 |
| Bewertung gesamt | | 8 |

5.6 Standort 6 „Null-Alternative“

Der Standort befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils. Die Fläche grenzt an die Opelstraße im Norden und Grünflächen im Süden.



Abb. 29: Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 6.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

Der Standort umfasst drei Flurstücke der Flur 10.

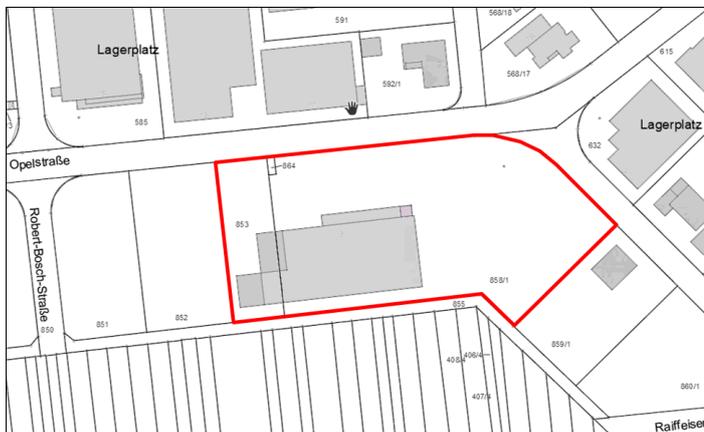


Abb. 30: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung
des Standortes 6.

Auf den o.g. Grundstücken befindet sich der aktuelle Standort des Discounters im Sinne eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Wie auf den nachfolgenden Bildern erkennbar, verfügt die Fläche über Stellplätze sowie Begrünung.



**Abb. 31: Standort 6 „Null-Alternative“. Blick in Richtung Süd-Westen (links) und in Richtung Westen (rechts).
Quelle: Eigene Darstellung**

Flächenumfang

Die Größe der Fläche beläuft sich auf 6.603 m² und ist somit kleiner als die optimale Flächengröße für einen großflächigen Discountermarkt. Daher fällt die Bewertung auf „mittel“.

Verkehrerschließung

Die Fläche ist durch die Opelstraße erschlossen, die Teil der Erschließung des dortigen Gewerbegebietes ist. In etwa 300 m Luftlinie befindet sich die Bundesstraße B 486. Aufgrund des Nicht-Vorhandenseins einer direkten oder indirekten Erschließung durch eine Hauptverkehrsstraße wird die Verkehrerschließung an diesem Standort als „schlecht“ bewertet.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500/ 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|------------------|----------|---|
| 300 m | <40 (ca. 9 %) | schlecht | 0 |
| 500 m | <40 (ca. 23 %) | schlecht | 0 |
| 700 m | <40 (ca. 24 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | schlecht | 0 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

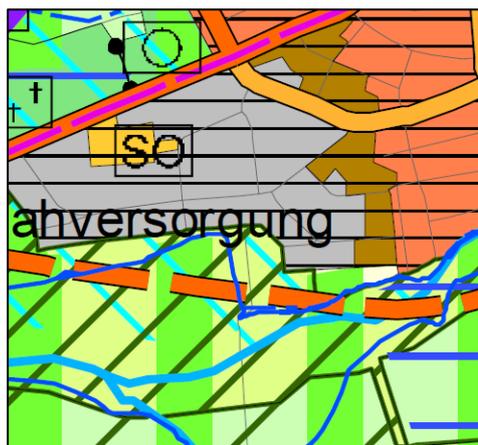
Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000/ 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 500 m | <40 (ca. 23 %) | schlecht | 0 |
| 1.000 m | 40- 80 (ca. 51 %) | mittel | 1 |
| 1.500 m | <40 (ca. 21 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | schlecht | 0 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der ÖPNV-Anschluss ist in der Entfernung von ca. 470 m, in der Dieselstraße, gewährleistet. Daraus resultiert die Bewertung „mittel“ für diesen Standort hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs von diesem Standort.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



Im Regionalen Flächennutzungsplan findet sich die Darstellung „Gewerbliche Baufläche, Bestand“.

Da eine Neuerrichtung nur gegen eine Darstellung verstoßen würde bekommt der Standort die Bewertung „vertretbar“.

Abb. 32: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Die Fläche grenzt von zwei Seiten an gewerbliche Bebauung. Daher bekommt sie die Bewertung „schlecht“.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Aufgrund der Tatsache, dass sich hier der jetzige Standort des Lebensmitteldiscounters auf der hier untersuchten Fläche befindet und in der unmittelbaren Nachbarschaft Gewerbebetriebe vorzufinden sind, ist der Standort aus landschaftsplanerischer und grünordnerischer Perspektive unbedeutend. Daher bekommt er die Bewertung „gut“.

Flächenverfügbarkeit

Die Fläche befindet sich im Eigentum der ALDI GmbH & Co. KG und wird somit als „gut“ bewertet.

Sonstige Restriktionen

Die Fläche bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten. Mit dieser Einschränkung bekommt der Standort die Bewertung „mittel“.

Kombination mit anderen Nutzungen

Die Kombination mit anderen Nutzungen wie Wohnen und / oder Kindertagesstätte wird an diesem Standort aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der geringen Größe der Fläche als „schlecht“ bewertet.

*Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 6
„Null-Alternative“*

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|---|------------------|----------|
| Flächenumfang | mittel | 1 |
| Verkehrerschließung | mittel | 0 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | schlecht | 0 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | mittel | 1 |
| Verstöße gegen die Darstellungen des RegFNP | vertretbar | 2 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte | gut | 2 |
| Flächenverfügbarkeit | gut | 2 |
| Sonstige Restriktionen | mittel | 1 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | schlecht | 0 |
| Bewertung gesamt | | 9 |

Derzeit befindet sich auf der Fläche der Stadtpark und der Standort ist durch Gehölze und Grünflächen geprägt. Da es sich um eine Erholungsfläche handelt, ist diese mit Fußwegen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten ausgestattet.



Abb. 35: Standort 7 „Stadtpark“. Bedeutende Gehölze (links), Aufenthaltsmöglichkeit (rechts).
Quelle: Eigene Darstellung

Flächenumfang

Der Flächenumfang des Flurstückes beträgt 7103 m² und bekommt somit die Bewertung „mittel“.

Verkehrerschließung

Eine direkte Erschließung ist über die Parkstraße und Blumenstraße möglich. Eine direkte Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße Straße ist nicht vorhanden. Die Gerauer Straße (B 44) befindet sich in weniger als 300 m Luftlinie südlich vom Standort. Die Westendstraße (B 486) befindet sich nördlich des Standortes in ca. 130 m Luftlinie. Aufgrund des Fehlens von indirekten oder direkten Anbindung an Hauptverkehrsstraße/n bekommt dieser Standort an dieser Stelle die Bewertung „schlecht“.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500/ 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|--------|---|
| 300 m | >80 (ca. 85-86 %) | gut | 2 |
| 500 m | 40- 80 (ca. 74 %) | mittel | 1 |
| 700 m | 40- 80 (ca. 63 %) | mittel | 1 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

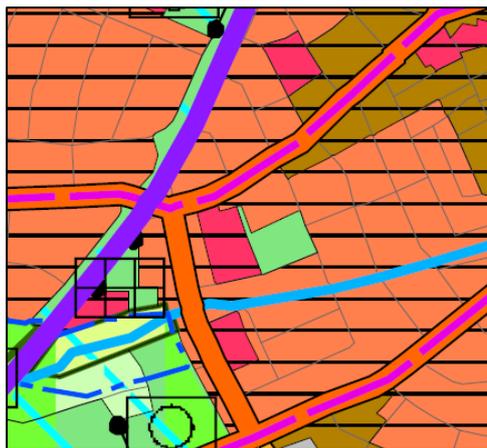
Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000/ 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius vom</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 500 m | 40- 80 (ca. 74 %) | mittel | 1 |
| 1.000 m | 40- 80 (ca. 51 %) | mittel | 1 |
| 1.500 m | <40 (ca. 30 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Die nächst gelegene Bushaltestelle (Gärtnerweg) befindet sich in nur ca. 250 m Entfernung von diesem Standort, in der Straße Gärtnerweg. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird dementsprechend als „gut“ bewertet.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird die Fläche als „Grünfläche: Parkanlage“ dargestellt.

Eine Ansiedlung an diesem Standort würde somit gegen eine Darstellung verstoßen. Der Standort wird also als „vertretbar“ bewertet.

Abb. 36: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Die Fläche ist von vier Seiten von Wohnflächen umgeben. Die Bewertung lautet „gut“ an dieser Stelle.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Fläche als Standort für einen Discounter nicht als sinnvoll, bzw. aufgrund der in der Parkanlage bestehenden Gehölze und seiner Funktion als Stadtpark als „schlecht“ zu bewerten.

Flächenverfügbarkeit

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Mörfelden-Walldorf. Der Standort wird hierbei als „mittel“ bewertet.

Sonstige Restriktionen

Der Standort hat, aufgrund seiner Aufenthaltsmöglichkeiten und Erholungsqualität hohe Relevanz für die Stadt. Die Fläche ist die einzige, die einen besonderen Erholungscharakter innerhalb des bebauten Bereiches im Stadtteil Mörfelden besitzt. Daher bekommt der Standort die Bewertung „schlecht“ an dieser Stelle.

Kombination mit anderen Nutzungen

Auf der Fläche ist eine Kombination mit anderen Nutzungen umsetzbar. Daher bekommt der Standort die Bewertung „gut“ an dieser Stelle.

*Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 7
„Stadtspark“*

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|--|------------------|-----------|
| Flächenumfang | mittel | 1 |
| Verkehrerschließung | schlecht | 0 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | mittel | 1 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | mittel | 1 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | gut | 2 |
| Verstöße gegen die Darstellungen des RegFNP | vertretbar | 2 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | gut | 2 |
| Landschaftsplanerische bzw. gestalterische Aspekte | schlecht | 0 |
| Flächenverfügbarkeit | mittel | 1 |
| Sonstige Restriktionen | schlecht | 0 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | gut | 2 |
| Bewertung gesamt | | 12 |

5.8 Standort 8 „Westlich des Bahndammes“

Die Alternative Nr. 8 befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteiles Mörfelden und grenzt an ein neues Wohngebiet mit einer Erschließungsstraße im Westen und dem Bahndamm im Osten und Busanbindung sowie einem Parkplatz im Süden.

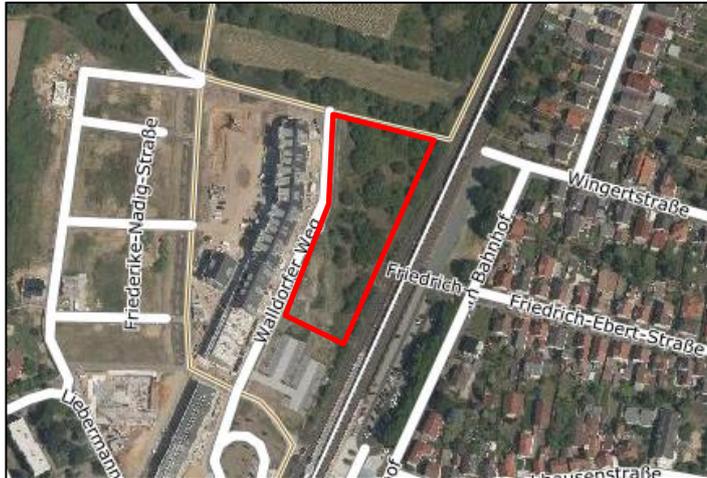


Abb. 37: Luftbild mit einer möglichen Abgrenzung des Standortes 8.
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
mit eigener Darstellung

Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Flur Nr. 2.



Abb. 38: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung
des Standortes 8.

Aktuell ist die Fläche unbebaut und weist ausgeprägte Gehölzstrukturen auf. Zudem ist die Fläche zu ca. 60 % mit Grünland ohne Gehölze bedeckt.



**Abb. 39: Standort 8 „Westlich des Bahndammes“. Blick in Richtung Norden (links) und in Richtung Süden (rechts).
Quelle: Eigene Darstellung**

Flächenumfang

Die zur Verfügung stehende, unbebaute Fläche beträgt etwas über 7.000 m² und bekommt somit die Bewertung „mittel“.

Verkehrerschließung

Es besteht die Möglichkeit, den Standort über eine Stichstraße („Walldorfer Weg“) zu erschließen, die wiederum an das Straßennetz angebunden ist. Der sich im Osten befindende Bahndamm erschwert die Erreichbarkeit des Standortes. Auf der anderen Seite sind die ÖPNV-Anbindung sowie das Vorhandensein eines Fuß- und Fahrradweges positiv zu verzeichnen. Aufgrund der indirekten Erschließung des Gebietes wird der Standort als „mittel“ bewertet.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500/ 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|----------------------|--------|---|
| 300 m | 40- 80 (ca.54 %) | mittel | 1 |
| 500 m | 40- 80 (ca. 60 %) | mittel | 1 |
| 700 m | 40- 80 (ca. 56-57 %) | mittel | 1 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

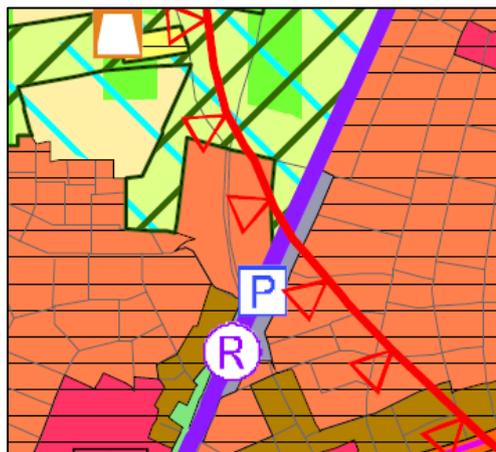
Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000/ 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|
| 500 m | 40- 80 (ca. 60 %) | mittel | 1 |
| 1.000 m | 40- 80 (ca. 47 %) | mittel | 1 |
| 1.500 m | <40 (ca. 30 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Die fußläufige Erreichbarkeit einer ÖPNV- Haltestelle (Bushaltestelle Bahnhof) beläuft sich auf ca. 220 m. Diese liegt in der Straße Walldorfer Weg. Somit wird für diesen Standort die Bewertung „gut“ zugeordnet.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



Im Regionalen Flächennutzungsplan wird die Fläche als:

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Abb. 40: Auszug aus RegFNP.

Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Somit verstößt die Ansiedlung gegen 3 Aussagen. Der Standort wird als „mittel“ unter dem Aspekt der übergeordneten Planung bewertet.

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Das Gebiet grenzt im Westen und Süden an Wohnbebauung und an die trennende Bahnlinie und wird diesbezüglich als „schlecht“ bewertet.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte

Aufgrund sich dort befindender Gehölze sowie der unmittelbaren Nähe zu einem FFH-Gebiet wird der Standort als „schlecht“ eingestuft.

Flächenverfügbarkeit

Die Fläche ist im Privatbesitz und bekommt die Bewertung „schlecht“.

Sonstige Restriktionen

Eine Freihaltung der Fläche für eine mögliche Erweiterung der Parkplätze aufgrund der Lage in der Nähe zum Bahnhof soll bedacht werden und wird als eine Restriktion betrachtet. Zudem liegt das Flurstück 540/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 49 Walldorfer Weg, der eine Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ an dieser Stelle beinhaltet. Aufgrund von zwei vorhandenen Restriktionen bekommt der Standort die Bewertung „schlecht“ an dieser Stelle.

Kombination mit anderen Nutzungen

Eine Kombination mit anderen Nutzungen ist denkbar. Daher bekommt dieser Standort die Bewertung „gut“ in dieser Kategorie.

*Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 8
„Westlich des Bahndammes“*

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|--|------------------|----------|
| Flächenumfang | mittel | 1 |
| Verkehrerschließung | mittel | 1 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | mittel | 1 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | mittel | 1 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | gut | 2 |
| Verstöße gegen die Darstellungen des RegFNP | mittel | 1 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. gestalterische Aspekte | schlecht | 0 |
| Flächenverfügbarkeit | schlecht | 0 |
| Sonstige Restriktionen | schlecht | 0 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | gut | 2 |
| Bewertung gesamt | | 9 |

5.9 Standort 9 „Am Bahnhof“

Der Standort liegt im nördlichen Teil von Mörfelden, direkt angrenzend an den Bahnhof Mörfelden. Auch die Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Im Westen grenzt der Standort an die Bahntrasse.

Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Flur 2.



Abb. 41: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der möglichen Abgrenzung des Standortes 9.

Der südliche Teil der Fläche wird als Parkplatz (Park & Ride) genutzt. Der nördliche Teil wird derzeit nicht genutzt. Beide Teile weisen Gehölze auf.



Abb. 42: Standort 9 „Am Bahnhof“. Blick von dem südlichen Teil des Standortes in Richtung Norden (links) und dem nördlichen Teil des Standortes in Richtung Norden (rechts).
Quelle: Eigene Darstellung

Flächenumfang

Der Flächenumfang beträgt etwas mehr als 6.000 m² und daher wird dieser Standort als „mittel“ bewertet.

Verkehrerschließung

Die Fläche ist an die Straße „Am Bahnhof“ direkt angebunden. Zudem befinden sich direkte ÖPNV-Anbindungen, welche die Erreichbarkeit in Mörfelden selbst, in dem gesamten Rhein-Main Ballungsraum und darüber hinaus gewährleisten. Diese Alternative wird hinsichtlich der Verkehrerschließung als „gut“ bewertet.

Erreichbarkeit für Fußgänger

Die Erreichbarkeit für Fußgänger wird im 300 / 500 / 700-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|----------------------|--------|---|
| 300 m | 40- 80 (ca.66 %) | mittel | 1 |
| 500 m | 40- 80 (ca. 66-67 %) | mittel | 1 |
| 700 m | 40- 80 (ca. 57-58 %) | mittel | 1 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

Erreichbarkeit für Fahrradfahrer

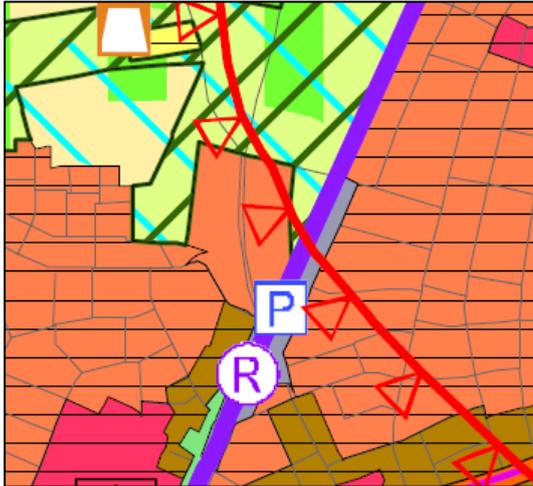
Die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer wird im 500 / 1.000 / 1.500-m-Radius wie folgend bewertet:

| <i>Bebauung im Radius von</i> | <i>Bewertung</i> | | |
|-------------------------------|----------------------|----------|---|
| 500 m | 40- 80 (ca. 66-67 %) | mittel | 1 |
| 1.000 m | 40- 80 (ca. 45 %) | mittel | 1 |
| 1.500 m | <40 (ca. 29 %) | schlecht | 0 |
| Gesamt | | mittel | 1 |

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort befindet sich in ca. 250 m von einer ÖPNV-Haltestelle Mörfelden und wird somit unter dem Aspekt der ÖPNV-Erreichbarkeit als „gut“ bewertet. Diese liegt in der Straße Am Bahnhof.

Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planung



Der Regionale Flächennutzungsplan stellt die Fläche als

- Fläche für den Schienenverkehr
- P-R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)
- Siedlungsbeschränkungsgebiet dar.

Zudem grenzt die Fläche an eine „Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand“.

Die Ansiedlung in diesem Bereich würde gegen 2 Darstellungen verstoßen und bekommt daher die Bewertung „mittel“.

Abb. 43: Auszug aus RegFNP.
Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Das Gebiet grenzt von zwei Seiten an Wohnbebauung (nach Osten und Süden, im Westen verläuft die Bahnlinie als Trennung) und bekommt daher die Bewertung „schlecht“.

Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte.

Aus landschaftsplanerischen bzw. grünordnerischen Aspekten hat die Fläche eine mittelwertige Bedeutung und wird somit als „mittel“ bewertet aufgrund sich innerhalb der Fläche befindender Bäume.

Flächenverfügbarkeit

Die Flurstücke sind im städtischen Besitz. Daher wird die Verfügbarkeit als „mittel“ bewertet.

Sonstige Restriktionen

Auf der Fläche befindet sich ein Parkplatz (Park & Ride), welcher angesichts der sich in der unmittelbaren Nähe befindenden Bahnhofes einen höheren Stellenwert für die gesamte Stadt hat. Zudem befindet sich der Standort auf Flächen, die für die öffentliche Nutzung für die Zukunft. Der Zuschnitt der Fläche lässt keinen optimalen Standort zu. Der Standort wird als „schlecht“ bewertet.

Kombination mit anderen Nutzungen

Aufgrund der Lärmimmission, hervorgerufen aus der sich in unmittelbarer Nähe befindenden Bahnlinie und aufgrund der Tiefe des Grundstückes wird die Kombination mit anderen Nutzungen als „schlecht“ bewertet.

*Tabellarische Übersicht der Bewertung von Faktoren für den Standort 9
„Am Bahnhof“*

| <i>Faktoren</i> | <i>Bewertung</i> | |
|--|------------------|-----------|
| Flächenumfang | mittel | 1 |
| Verkehrerschließung | gut | 2 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | mittel | 1 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | mittel | 1 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | gut | 2 |
| Verstöße gegen die Darstellungen des RegFNP | mittel | 1 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | schlecht | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. gestalterische Aspekte | mittel | 1 |
| Flächenverfügbarkeit | mittel | 1 |
| Sonstige Restriktionen | schlecht | 0 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | schlecht | 0 |
| Bewertung gesamt | | 10 |

6. Ergebnisdiskussion und Empfehlung

Nach der Abgrenzung des Untersuchungsraumes, der Festlegung der Ausschlussfaktoren und der positiven Bewertungskriterien sowie Vorstellung und detaillierten Einzelbewertung hinsichtlich der Qualitäten und Restriktionen der neun Standorte werden die Ergebnisse zusammengefasst und ausgewertet.

Die Bewertungsergebnisse einschließlich der wesentlichen Kriterien der vorliegenden Standortalternativenprüfung sind in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

| Faktoren | Idealstandort | StO 1 | StO 2 | StO 3 | StO 4 | StO 5 | StO 6 | StO 7 | StO 8 | StO 9 |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Flächenumfang | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Verkehrerschließung | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| Erreichbarkeit Fußgänger | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Erreichbarkeit Fahrradfahrer | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| ÖPNV-Erreichbarkeit | 2 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Anzahl der Verstöße gegen Aussagen des RegFNP | 2 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Einzelhandelskonzept der Stadt | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte | 2 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 1 |
| Flächenverfügbarkeit | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 |
| Sonstige Restriktionen | 2 | 0 | 2 | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Kombination mit anderen Nutzungen | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| Bewertung gesamt | 22 | 7 | 14 | 8 | 9 | 8 | 9 | 12 | 9 | 10 |
| Bewertung in % | 100 | 31,82 | 63,64 | 36,36 | 40,91 | 36,36 | 40,91 | 54,55 | 45,45 | 45,45 |

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse der standortbezogenen Bewertung zeigt die Bandbreite der Gesamtbewertung der untersuchten Standorte, die zwischen 7 und 14 Punkten liegt. Dabei ist zu erwähnen, dass sich die Zahlenwerte aus den erfassten Indikatoren und deren Ausprägungen ergeben. Eine Standortanalyse stellt ein Hilfsmittel dar, das die spezifischen Qualitäten der untersuchten Standorte nachvollziehbar dargestellt und vergleichbar macht. Damit wird ebenso deutlich, welche Standorte die besseren und welche die schlechteren Qualitäten besitzen. Die höchste Bewertung, betrachtend alle Bewertungskategorien, die zu erreichen gewesen wäre beträgt insgesamt 22 Punkte. Diese entspricht der 100 %-igen Eignung für einen Standort und ist in der Realität nicht erreichbar, was die Untersuchung gezeigt hat.

Die höchste Punktzahl 14 (63,64 %) hat der Standort 2 „Langener Str. 100“ erhalten.

Bei den Faktoren: Verkehrserschließung, landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte, Flächenverfügbarkeit und Kombination mit anderen Nutzungen hat der Standort die bestmögliche Bewertung bekommen. Es sind auch keine sonstigen Restriktionen innerhalb des Standortes vorhanden, so dass der Standort unter diesem Aspekt ebenso die beste der möglichen Bewertungen bekommen hat. In Bezug auf die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nur ein Verstoß zu verzeichnen. In dieser Kategorie wurden 0 bis 1 Verstöße als „vertretbar“ bestimmt und somit wurde der Standort auch hier am höchsten bewertet. Ähnlich in dieser Kategorie haben, d. h. mit einem Verstoß haben die Standorte „Stadtpark“ und „Null-Alternative“ abgeschnitten. Der letztere befindet sich ebenso an einem Standort mit der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass alle Standorte gegen Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 verstoßen³. Innerhalb der Flächen, die den Darstellungen bzw. Aussagen des RegFNP vollständig entsprechen befinden sich derzeit keine Baulücken des gesuchten Flächenumfangs (vgl. Kap. 5).

Bei drei Kriterien hat der Standort 2 schlecht abgeschnitten. Zum einen hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt, für die die integrierte Lage für die Bewertung entscheidend in der Analyse gewesen ist, zum anderen hinsichtlich der Erreichbarkeit. Dabei wurde der prozentuale Flächenanteil der Wohnbebauung in einem Umkreis von 300 / 500 / 700 m für Fußgänger und 500 / 1000 / 1500 m für Fahrradfahrer um den Standort herum gemessen. Zu betonen ist jedoch, dass dieser Standort eine Versorgungslücke für die nordöstlichen Wohnquartiere von Mörfelden schließen würde und über die Langener Straße und den Alten Weg fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar wäre. Es wird angenommen, dass dies sich positiv auf den Standort und somit das Unternehmen auswirken würde.

Mit zwei Punkten weniger, also zwölf Punkten (54,55 %) hat der Standort 7 „Stadtpark“ abgeschnitten. Danach folgt der Standort 9 „Am Bahnhof“ mit zehn Punkten (45,45 %). Neun Punkte (40,91 %) haben die Standorte 4 „An den Gärten“ und 6 „Null-Alternative“ und 8 „Westlich vom Bahnhof“ bekommen. Am schlechtesten, gemäß der Analyse, eignen sich für die Ansiedlung die Standorte 3 „An der B 44“ und 5 „An der Darmstädter Straße“ mit acht Punkten (36,36 %) und Standort 1 „Mörfelden-Nord“ mit lediglich 7 Punkten (31,82 %).

Hinsichtlich der Standort-Empfehlung ergibt sich durch eine vergleichende Gegenüberstellung der Ergebnisse der Gesamtbewertung somit folgende Rangordnung:

- (1) Standort 2
- (2) Standort 7
- (3) Standort 9
- (4) Standort 4, Standort 6, Standort 8
- (5) Standort 3, Standort 5
- (6) Standort 1

Die Analyse der neun Standorte für die Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden hat ergeben, dass sich der Standort 2 „Langener Str. 100“ und der Standort 7 „Stadtpark“ am besten für die Niederlassung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden eignen. Diese haben über 50 % der theoretisch möglichen Bewertung für den Idealstandort erreicht.

³ Dies bedeutet, dass bei jedem der untersuchten Standorte ein Zielabweichungsverfahren von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes notwendig wäre.

Im Rahmen der Entscheidungsfindung ist dementsprechend zwischen den zwei o. g. Standorten abzuwägen.

Aufgrund der besonderen Erholungsqualität und -bedeutung des Standortes 7 „Stadtpark“ für den Stadtteil bzw. die gesamte Stadt ist dieser Aspekt stark zu gewichten bzw. argumentativ hervorzuheben. Dieser stellt den einzigen Park in Mörfelden dar. Zudem sind innerhalb dieser Fläche bedeutende Gehölze vorhanden, die aus grünordnerischer Perspektive weiterhin zu erhalten sind. Aufgrund dieser Relevanz lässt sich feststellen, dass sich dieser Standort für die Ansiedlung des ALDI Discounters nicht eignet.

Ganz andere Voraussetzungen bietet der Standort 2 „Langener Str. 100“. Dieser Standort weist keine bzw. fast gar keine wichtigen Aspekte für die Stadt oder Grünordnung auf. Ebenso in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -notwendigkeiten für andere städtische Strukturen ist dieser Standort, im Gegensatz zu manch anderen Standorten, nicht so bedeutend. Diese Gegebenheit verdeutlicht die Eignung des Standortes für die Ansiedlung des ALDI Discounters an der Langener Str. 100. Besonders hervorzuheben ist das Eigentumsverhältnis dieses Standortes. Die Tatsache, dass sich die Fläche im Eigentum des Projektentwicklers befindet, ist für die Verlagerung von sehr großer Relevanz.

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

7. Zusammenfassung

Der Discountermarkt ALDI GmbH & Co. KG sucht für eine Verlagerung eines seiner Betriebe innerhalb der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden einen geeigneten Standort, um seine Verkaufsfläche zu vergrößern und somit das erwünschte Sortiment-Angebot zu erweitern.

Hierzu wurde eine entsprechende Untersuchungsmethode ausgesucht und angewendet, eine Standortanalyse. Bei dieser ist es von Bedeutung bzw. ratsam auch die „Null-Alternative“ mitzubetrachten, um zu überprüfen ob evtl. der jetzige Standort sich doch am besten als Standort eignet. Auch in der vorliegenden Untersuchung wurde die „Null-Alternative“ mitberücksichtigt.

Der Untersuchungsraum wurde, aufgrund von durch den Stadtteil Mörfelden verlaufende Bahntrasse, auf den Bereich östlich der Bahn gelegenen Siedlungsteile beschränkt, mit einer Ausnahme von einer kleinräumigen Fläche, die sich westlich des Bahndammes befindet. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes orientierte sich im Wesentlichen an dem zentralen Versorgungsbereich und an der bestehenden Bebauung des Stadtteiles Mörfelden.

Für die Ermittlung geeigneter neuer Standorte für eine Umsiedlung des Discountermarktes wurde ein zweistufiges Suchverfahren angewandt. Zunächst wurden die Flächen bzw. Bereiche bestimmt, die sich grundsätzlich für die Verlagerung nicht eignen. Es wurden also Flächen ausgeschlossen.

Nach Berücksichtigung der negativen Faktoren ergaben sich innerhalb des Suchraumes die folgenden neuen Standorte:

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

Die im ersten Abschnitt der Untersuchung bestimmten möglichen Standorte wurden in dem darauffolgenden Schritt detailliert hinsichtlich ihrer Qualitäten und Restriktionen untersucht und bewertet.

Wesentliche Kriterien, d.h. positive Faktoren für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind:

- Flächenumfang
- Verkehrserschließung
- Erreichbarkeit für Fußgänger
- Erreichbarkeit für Fahrradfahrer
- ÖPNV-Erreichbarkeit
- Anzahl der Verstöße gegen Aussagen des RegFNP
- Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt
- Landschaftsplanerische bzw. grünordnerische Aspekte
- Flächenverfügbarkeit
- Sonstige Restriktionen
- Kombination mit anderen Nutzungen

Auf der Grundlage dieser Bewertungskriterien wurde eine Bewertungsmatrix für einzelne Standorte und als Gesamtübersicht erstellt, die eine systematische und transparente Bewertung der einzelnen Standorte erlaubt. Den einzelnen Standortfaktoren sind 3 Bewertungsindikatoren zugeordnet, die von 0 = „schlecht“ bis 2 = „gut“ bzw. „vertretbar“ reichen. Mithilfe des erstellten Bewertungstableaus wurden die neun untersuchten Standorte einer Gesamtbewertung unterzogen.

Grundsätzlich hat die Untersuchung ergeben, dass sich in Mörfelden nur wenige Flächen befinden, die sich für eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel eignen bzw. für eine Umsiedlung von Vorteil wären. Grund dafür sind vor allem das Fehlen von unbebauten Flächen in integrierten Lagen sowie das Fehlen von brachliegenden Flächen innerhalb des Sondergebietes, das Einzelhandel zulässt. Weitere Restriktionen ergeben sich durch die Grünflächen bzw. Gehölzbestände, die aufgrund der Tatsache, dass Mörfelden im Wesentlichen bebaut ist, zu erhalten wären.

Die Analyse hat ergeben, dass für eine Umsiedlung des Discountermarktes die beste Eignung der Standort 2 „Langener Straße“ aufweist. Diese würde die Versorgungslücke im Nordosten von Mörfelden schließen. Etwas schlechter (um ca. 9 %) jedoch laut der Ergebnisse ebenso gut geeignet erwies sich der Standort 7 „Stadtspark“. Beide Standorte haben über 50 % der möglichen Bewertungspunkte erreicht. Da der letzterer jedoch eine hohe Relevanz in Bezug auf dessen Aufent-

haltsqualität und Grünordnung besitzt wird er grundsätzlich als Standort nicht empfohlen.

Im Falle der Entscheidung zu Gunsten des Standortes 2 „Langener Str. 100“ ist im Rahmen der weiteren Detailprüfung zu entscheiden, ob noch Grundstücke östlich des Standortes zugekauft werden können, denn in Hinblick auf die Flächengröße hat der Standort 2 nur „mittel“ abgeschlossen.

Für das weitere Verfahren ist insbesondere eine Abstimmung mit der übergeordneten Planungsebene im Hinblick auf die Darstellungen bzw. Aussagen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 vorzunehmen. Dies gilt sowohl für den laut der Analyse am besten geeigneten Standort als auch für alle restlichen, der Analyse unterzogenen Standorte.