

**Stadt Mörfelden-Walldorf**  
Stadtteil Mörfelden

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

---

**B e g r ü n d u n g**

**Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Vorentwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_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: Juli 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.	Verfahren.....	5
3.	Lage und städtebauliches Umfeld des Plangebietes.....	7
4.	Bestehendes Baurecht .....	10
5.	Übergeordnete Planungen.....	11
5.1	Darstellungen im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	11
5.2	Einzelhandelskonzepte .....	12
5.2.1	Regionales Einzelhandelskonzept .....	12
5.2.2	Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Mörfelden-Walldorf 2011.....	14
5.2.3	Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf 2022.....	16
6.	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	20
7.	Alternativenprüfung.....	22
8.	Planung .....	25
8.1	Vorhabenbeschreibung.....	25
8.2	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für den Teilplan A.....	27
8.3	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO .....	30
8.4	Grünordnung .....	30
8.5	Festsetzung Teilplan B .....	32
9.	Verkehrliche Aspekte.....	32
9.1	Motorisierter Individualverkehr .....	32
9.2	Nichtmotorisierter Individualverkehr .....	35
10.	Immissionsschutz .....	35
11.	Artenschutzrechtliche Festsetzungen .....	36
12.	Umweltprüfung .....	37
13.	Ver- und Entsorgung.....	38
13.1	Wasserver- und entsorgung.....	38
13.2	Stromversorgung .....	39
13.3	Bodenbelastungen.....	39
13.4	Kampfmittel.....	39
14.	Durchführungsvertrag, Finanzierung und Kosten.....	39
15.	Städtebauliche Daten .....	40

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	6
Abb. 2:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes B, der Einzelhandelsnutzung ausschließt .....	7
Abb. 3:	Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 6017, unmaßstäblich) .....	8
Abb. 4:	Luftbild mit Abgrenzung des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz-gestrichelte Umgrenzung) .....	9
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SMW-M 32.2 mit Geltungsbereich des Teilplans B .....	11
Abb. 6:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden – Lage der Plangebiete .....	12
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept .....	13
Abb. 8:	Abgrenzung des Kernbereiches .....	14
Abb. 9:	Schema zur Prüfung der Einzelhandelsbetriebe .....	15
Abb. 10:	Räumliche Darstellung - Standortkonzept für Mörfelden-Walldorf .....	18
Abb. 11:	Nahversorgungsstandorte bzw. Ergänzungsbereiche Nahversorgung mit 1.000-Meter-Radius .....	19
Abb. 12:	Bestand im Teilplan A .....	20
Abb. 13:	Bestand im Teilplan B .....	22
Abb. 14:	Übersicht der Standortalternativen .....	24
Abb. 15:	Das beabsichtigte Vorhaben .....	26
Abb. 16:	Ansichten des geplanten Geschäftshauses .....	26

## **Anlagenverzeichnis**

1. Biotop- und Nutzungstypenkarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2020
2. Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 08. Oktober 2021
- 2a. Link zu den Mikrosimulationen vom Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 08. Oktober 2021
3. Stellungnahme zu geänderten Nutzungen – Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 09. Mai 2022
4. Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 27. Mai 2019
5. Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, August 2018
6. Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf“, imakomm Akademie, Aalen, Juni 2021
7. Faunauntersuchung und Artenschutzbeitrag, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Januar 2020

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben, nämlich die Neuerrichtung eines Büro- und Geschäftshauses, bestehend aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (ALDI-Lebensmitteldiscounter) mit Büroflächen in den Obergeschossen geschaffen werden.

Zwei Drittel der Gesamtgeschossfläche sollen den Büronutzungen und ein Drittel dem Lebensmitteldiscounter als großflächigem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilplänen mit der Bezeichnung A und B.

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

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

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

Daher handelt es sich nicht um die Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters (siehe Anlage 5). Mit der Verlagerung vergrößert sich die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von derzeit rd. 915 m<sup>2</sup> auf rd. 1.250 m<sup>2</sup>. Die Sortimentzusammensetzung bleibt unverändert.

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

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

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

werden. Weiterhin soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Teilplan A die Errichtung von Büros in diesem Bereich des Stadtteiles Mörfelden ermöglichen.

## 2. Verfahren

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

### a) Planung (2018 – 2021):

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.2018 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beschlossen. Ursprünglich sollten durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, einer Kindertagesstätte sowie ca. 23-27 Wohnungen, geschaffen werden. Die Stadt hat einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 aus Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ im Stadtteil Mörfelden beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Eine Abweichung zugunsten der Errichtung einer Kindertagesstätte und von Wohnungen wurde nicht zugelassen (vgl. Kap. 5.1).

### b) Aktuelle Planung ab 2022:

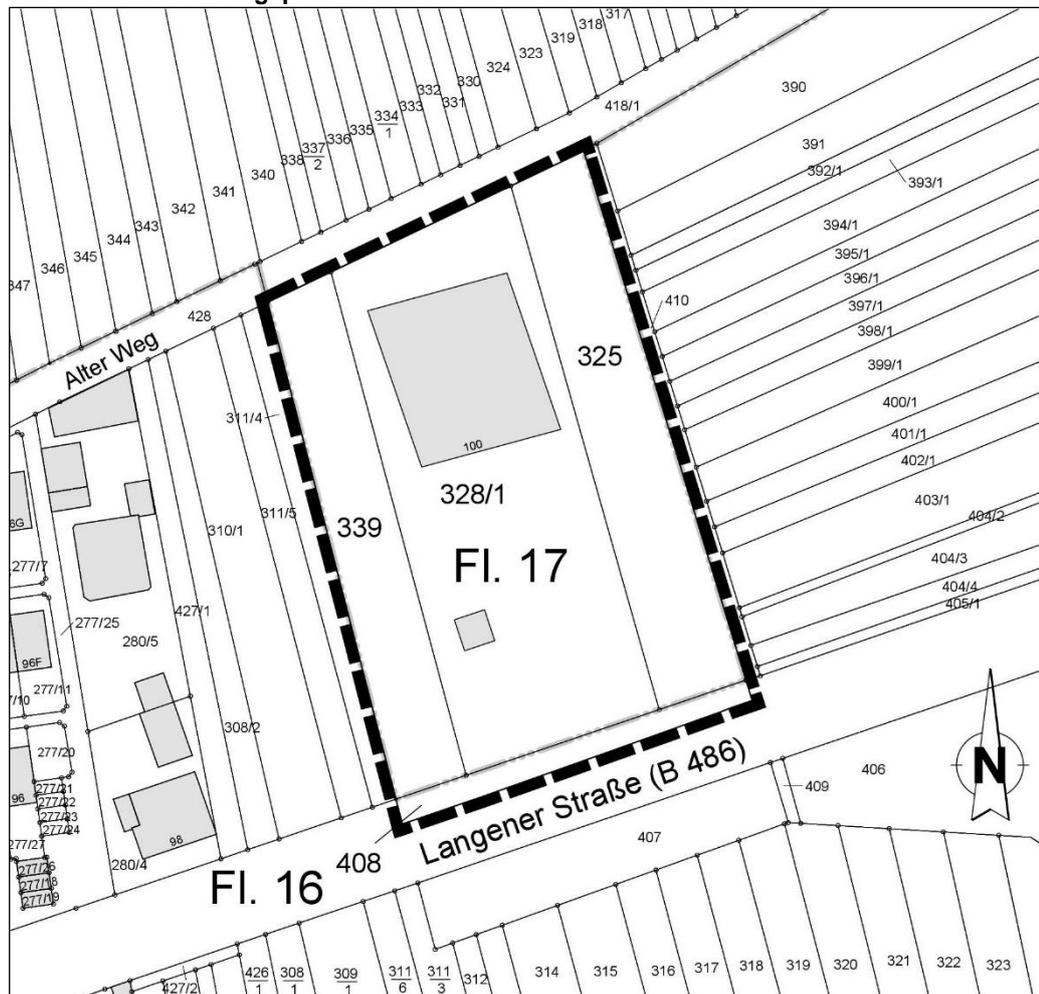
Aus diesem Grund wurde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die zu Beginn der Planung beabsichtigte Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnbebauung innerhalb der Vorhabenfläche verzichtet. Es ist aktuell neben der Einzelhandelsnutzung ausschließlich eine ergänzende Büronutzung vorgesehen. Auch der Name des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend geändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in einem Vollverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung aufgestellt.

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

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:

**Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**



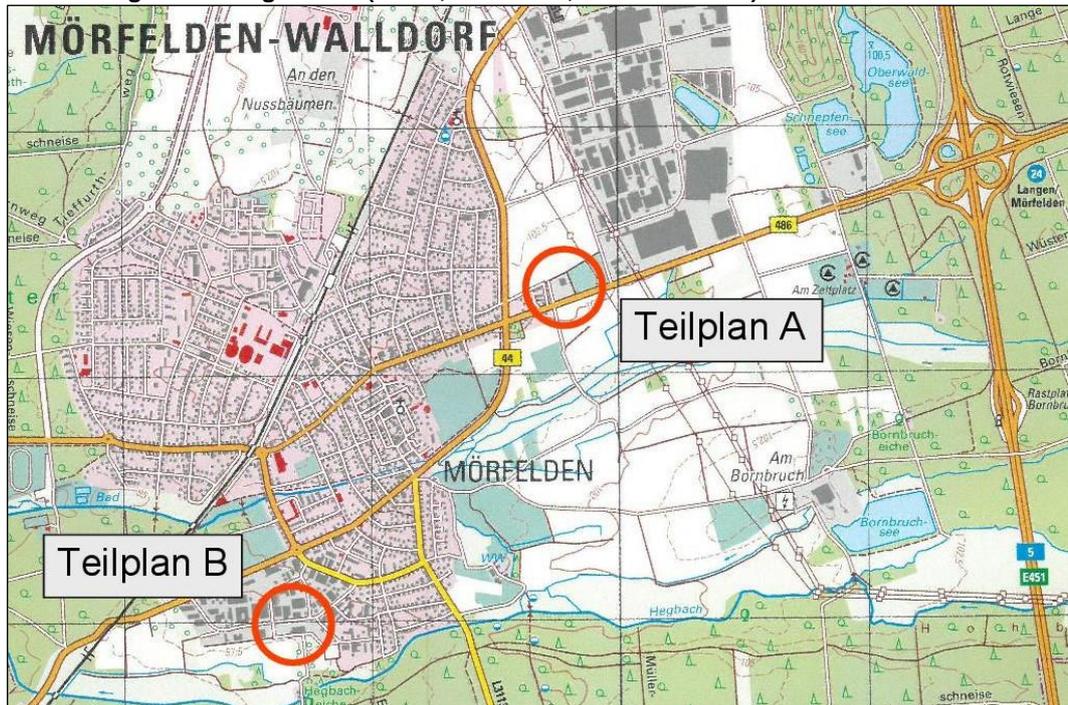
Abgrenzung des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ (ca. 0,65 ha)

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

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



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



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

Zurzeit stellt sich das Plangebiet als Brachfläche dar. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend versiegelt bzw. wasserdurchlässig befestigt.

Die beiden im Geltungsbereich des Teilplanes A vorhandenen eingeschossigen Gebäude stehen derzeit leer (siehe auch S. 20).

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

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

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



**Luftbildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal Hessen**

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

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

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“ beträgt ca. 0,65 ha.

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

#### **4. Bestehendes Baurecht**

Für den Teilplan A des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es handelt sich dabei um ein Vorhaben im Siedlungszusammenhang des Stadtteiles Mörfelden, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Ziel des in Rede stehenden Vorhabens ist es, eine bereits bebaute und weitgehend versiegelte Fläche, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde, weiter zu nutzen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

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

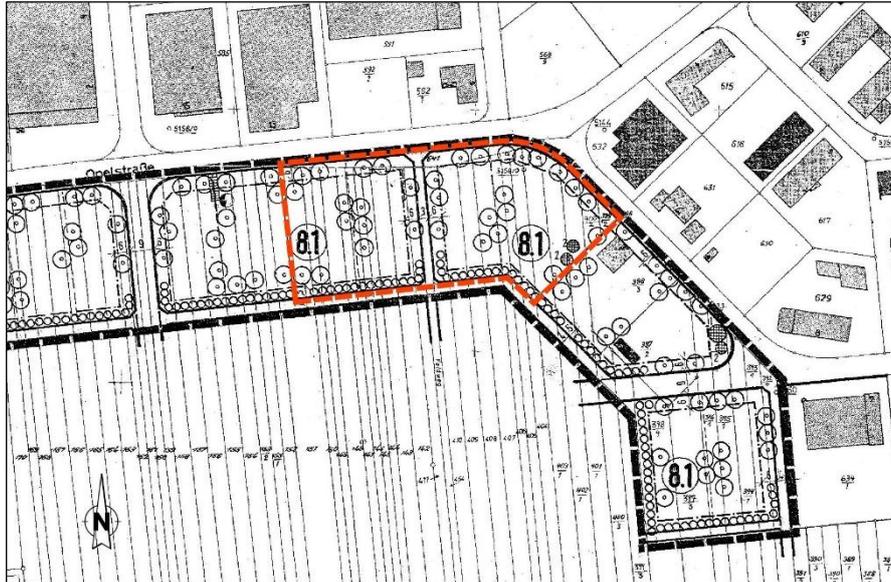
Insbesondere aufgrund der großflächigen Einzelhandelsnutzung im Teilplan A ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

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

In dem Bebauungsplan Nr. 32.2 besteht kein Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe, daher ist hier eine ergänzende Regelung erforderlich.

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

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



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

## 5. Übergeordnete Planungen

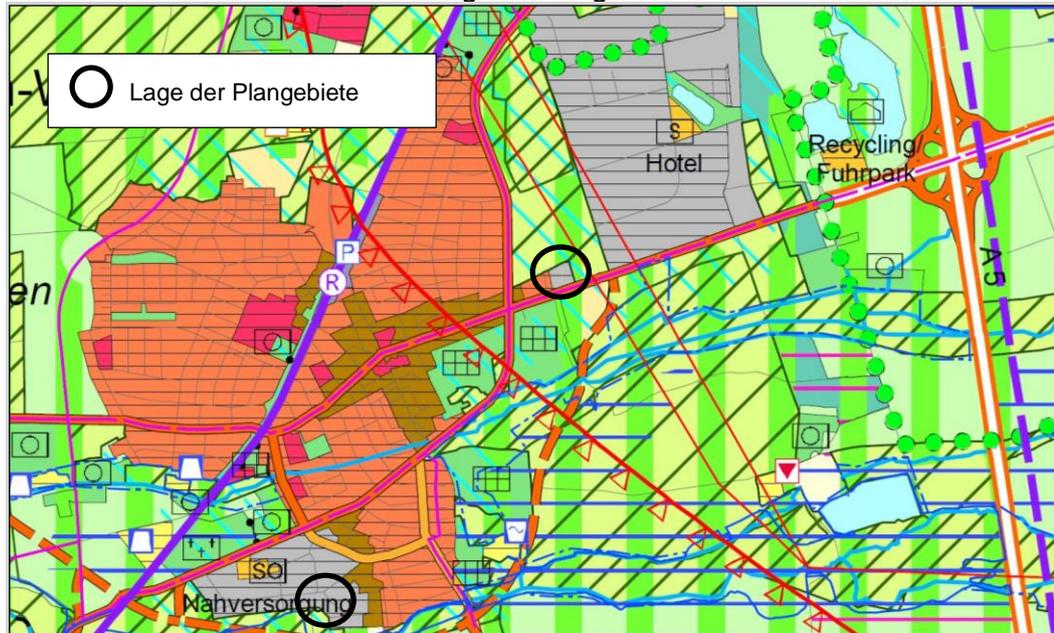
### 5.1 Darstellungen im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

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

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.2-5, Z3.4.3-3 sowie Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Der Beschluss erfolgte am 10.09.2021. In seinem Bescheid vom 16.12.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt eine aufschiebende Bedingung genannt, nämlich dass eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt worden ist, dass eine solche Abweichung nicht erforderlich ist.

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

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



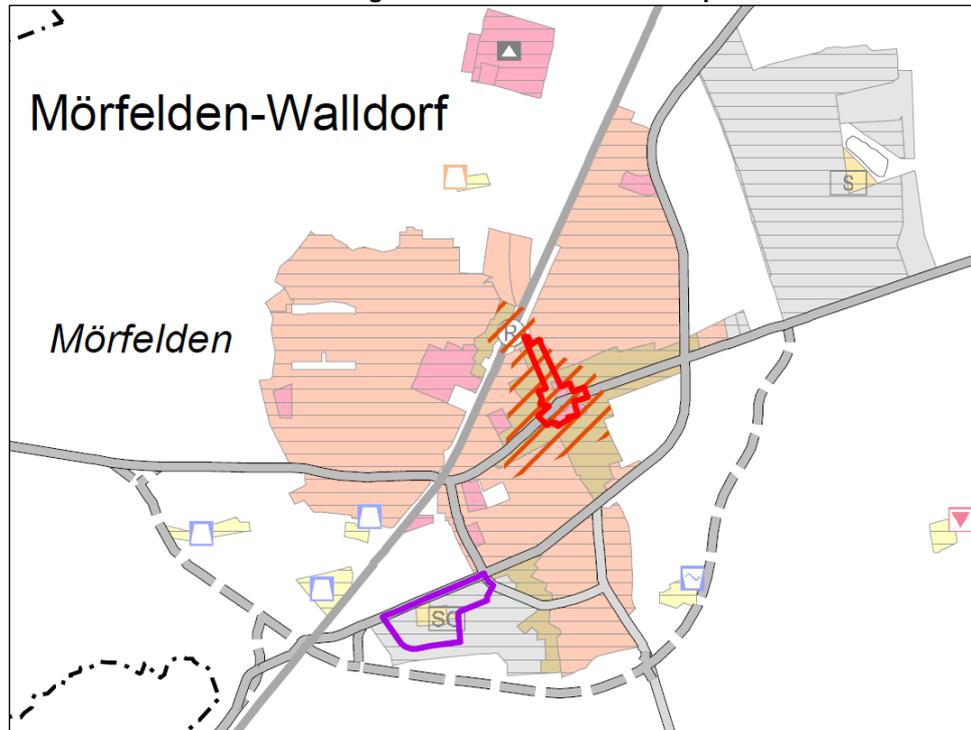
Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

## 5.2 Einzelhandelskonzepte

### 5.2.1 Regionales Einzelhandelskonzept

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

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept



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

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

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

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

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

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

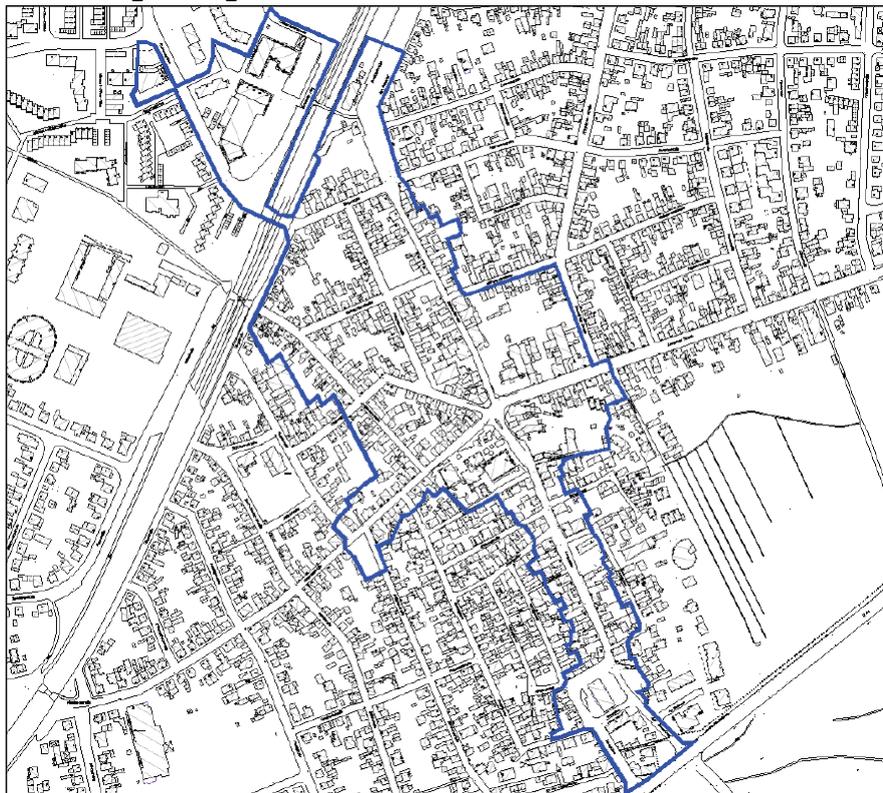
## 5.2.2 Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Mörfelden-Walldorf 2011

Am 31.01.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Mörfelden-Walldorf“ vom 12.10.2011 beschlossen. Dieser wurde im Zuge der Teilnahme der Stadt am Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ von der CIMA Beratung + Management GmbH, München erstellt. Das Konzept stellt eine Planungsgrundlage zur Standortwahl von neuen Einzelhandelsbetrieben dar. Demnach sind die Einzelhandelsbetriebe in Mörfelden-Walldorf in folgenden Standorttypen anzusiedeln:

- festgelegte zentrale Lagen der Kernbereiche (hierzu siehe die Abb. 8 für den Stadtteil Mörfelden),
- sonstige Lagen der Kernbereiche,
- integrierte Lagen (Wohngemeinden etc. außerhalb der Kernbereiche).

Die Abgrenzung des Kernbereiches Mörfelden ist aus der nachfolgenden Abbildung 8 ersichtlich.

**Abb. 8: Abgrenzung des Kernbereiches**



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Mörfelden-Walldorf, CIMA Beratung + Management GmbH 2010. Abbildung zitiert nach Stadt Mörfelden-Walldorf

Laut CIMA ist der Kernbereich hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit im Stadtteil Mörfelden durch „kleinteilige Flächenzuschnitte“ geprägt. Die CIMA führt

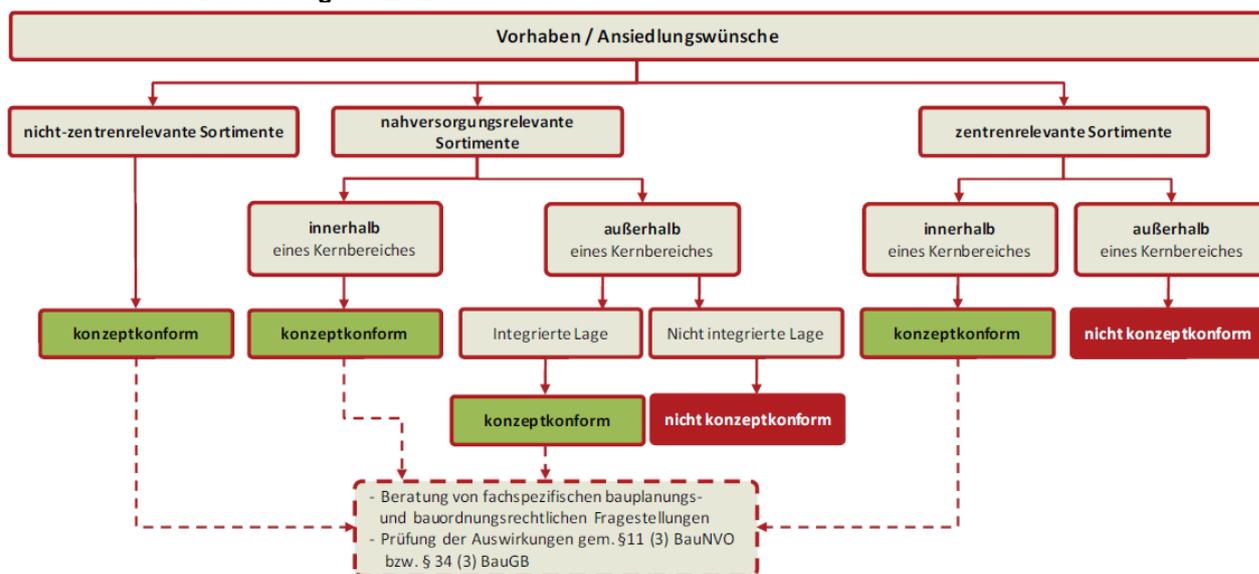
zutreffend fort, dass grundsätzlich größere Flächen für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bevorzugt werden.

Gemäß dem „Prüfschema Einzelhandelsbetriebe“, welches zur Ersteinschätzung der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes konzipiert wurde, lässt sich das in dem vorliegenden Antrag dargestellte Vorhaben als konform zu dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Mörfelden-Walldorf bewerten. Das Vorhaben weist folgende Merkmale auf:

- nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Lage außerhalb des Kernbereiches Mörfelden, jedoch in einer integrierten Lage.

Das in dem Einzelhandelskonzept dargelegte „Prüfschema Einzelhandelsbetriebe“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

**Abb. 9: Schema zur Prüfung der Einzelhandelsbetriebe**



Quelle und Bearbeitung:  
 CIMA Beratung + Management GmbH, 2010

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Mörfelden-Walldorf, CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Bei der Planung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich muss im Vorfeld geprüft werden, ob „keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ von dem Vorhaben ausgehen. In Mörfelden stellt der Kernbereich den zentralen Versorgungsbereich dar. Die Auswirkungsanalyse der GMA, deren Ergebnisse im Kap. 8 näher dargelegt werden, kam zu dem Ergebnis, dass „keine zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen beeinträchtigt“ werden.

Grundsätzlich ist an dieser Stelle nochmals auszuführen, dass es sich bei dem Standort an der Langener Straße 100 um eine Fläche im Siedlungszusammenhang des Stadtteiles Mörfelden handelt. Es wird kein neues Baugebiet begründet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine bereits bebaute Fläche neu überplant. Die Fläche zwischen der Wohnbebauung im Westen und der bis vor kurzem gewerblich genutzten Fläche stellt eine Baulücke im Bebauungszusammenhang dar, sodass sich der Standort als integrierte Lage im Sinne des Einzelhandelskonzeptes darstellt.

Daher widerspricht das Vorhaben nicht dem Prüfschema und ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt von 2011 grundsätzlich vereinbar.

### 5.2.3 Qualifiziertes Einzelhandelskonzept Mörfelden-Walldorf 2021

Das Einzelhandelskonzept von 2011 stellte in den letzten Jahren nicht mehr die aktuelle Einzelhandelsstruktur in Mörfelden-Walldorf dar. Daher wurde von der Stadt die Erarbeitung eines neues Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Dabei wurden die Veränderungen der letzten Jahre berücksichtigt.

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

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

- 1) Innenstadtrelevanter groß und kleinflächiger Einzelhandel (mit Hauptsortiment) soll nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Mörfelden angesiedelt werden. Dabei wird zwischen verschiedenen Bereichen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unterschieden:
  - a) Zentraler Versorgungsbereich I (Kernbereich):  
Dieser Bereich ist vorrangig für die Ansiedlung des Einzelhandels zu entwickeln. Ansiedlungen des klein- und großflächigen Einzelhandels sollen in diesem Bereich ohne Einschränkungen möglich sein.

- b) Zentraler Versorgungsbereich II (Randbereich):  
Dabei handelt es sich um einen innenstädtischen Einzelhandelsbereich, welcher nachrangig entwickeln werden sollte. Dieser Bereich soll vor allem zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernbereich, dem zentralen Versorgungsbereich I nicht umgesetzt werden konnten, dienen.
- c) Zentraler Versorgungsbereich III (Ergänzungsbereich Nahversorgung):  
Dieser innerstädtische Einzelhandelsbereich soll nachrangig, vor allem für flächenintensive, der Nahversorgung dienende Vorhaben, deren Umsetzung in den Versorgungsbereichen I und II nicht möglich ist, entwickelt werden. Es besteht die Möglichkeit für Ansiedlungen für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur dann, wenn das Vorhaben einer Einzelfallprüfung unterzogen wird. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hat.
- 2) Innenstadtrelevanter sowohl großflächiger als auch kleinflächiger Einzelhandel wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen. Einzelhandel im Bestand soll Bestandschutz unterliegen. Dies bedeutet, dass untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich sein sollen.
- 3) Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Mörfelden angesiedelt werden.

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

Gemäß dem Standortkonzept wird auch der Standort „Langener Straße 100“ als Nahversorgungsstandort für die geplante Umsiedlung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit (ursprünglich) beabsichtigten Wohnen und weiteren Nutzungen ausgewiesen.

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

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

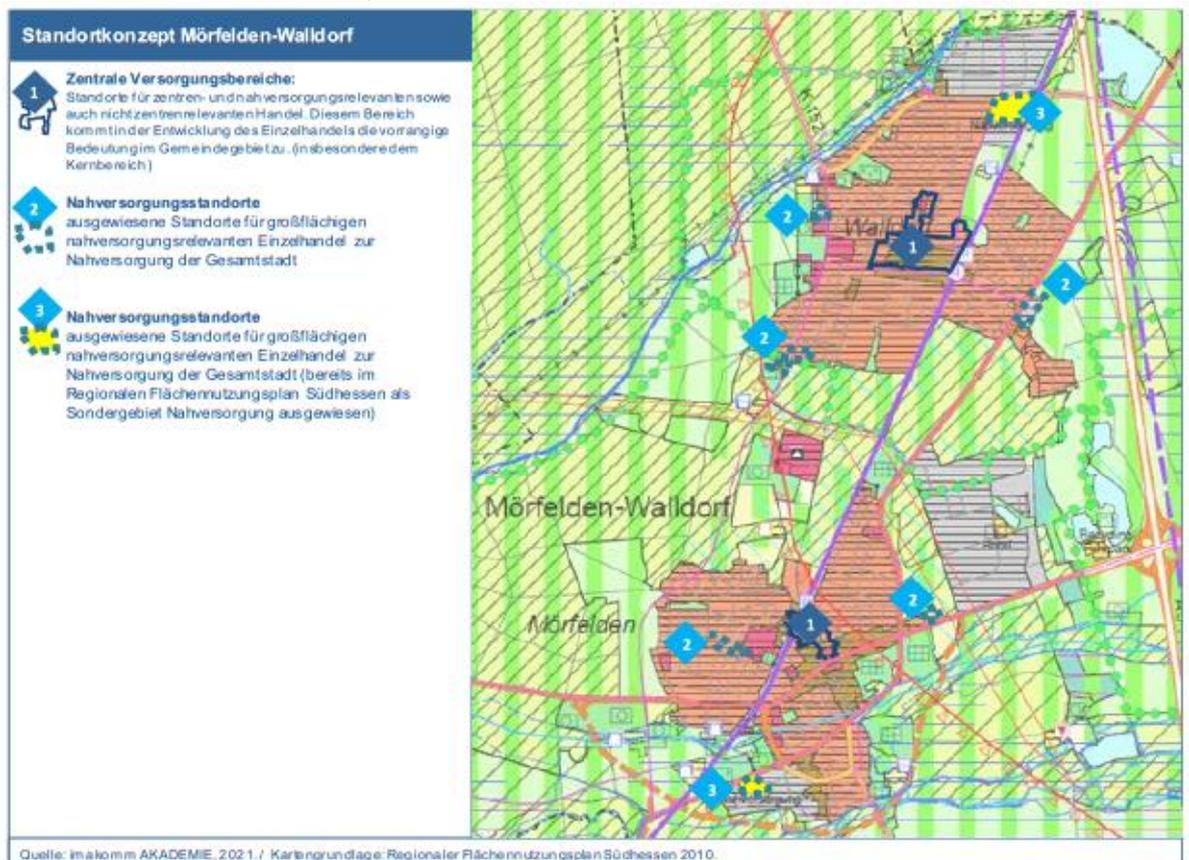
Der Nahversorgungsstandort „Gerauer Straße“ weist eine relativ große Entfernung zu den Wohngebieten im Nordosten auf. Der für diese Wohngebiete nächstgelegene Nahversorgungsstandort im Süden des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteiles Mörfelden (Ergänzungsbereich Nahversor-

gung) ist nicht großflächig. Aus diesem Grund besteht derzeit keine ausreichende Versorgungsfunktion im 1.000-Meter-Radius.

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

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

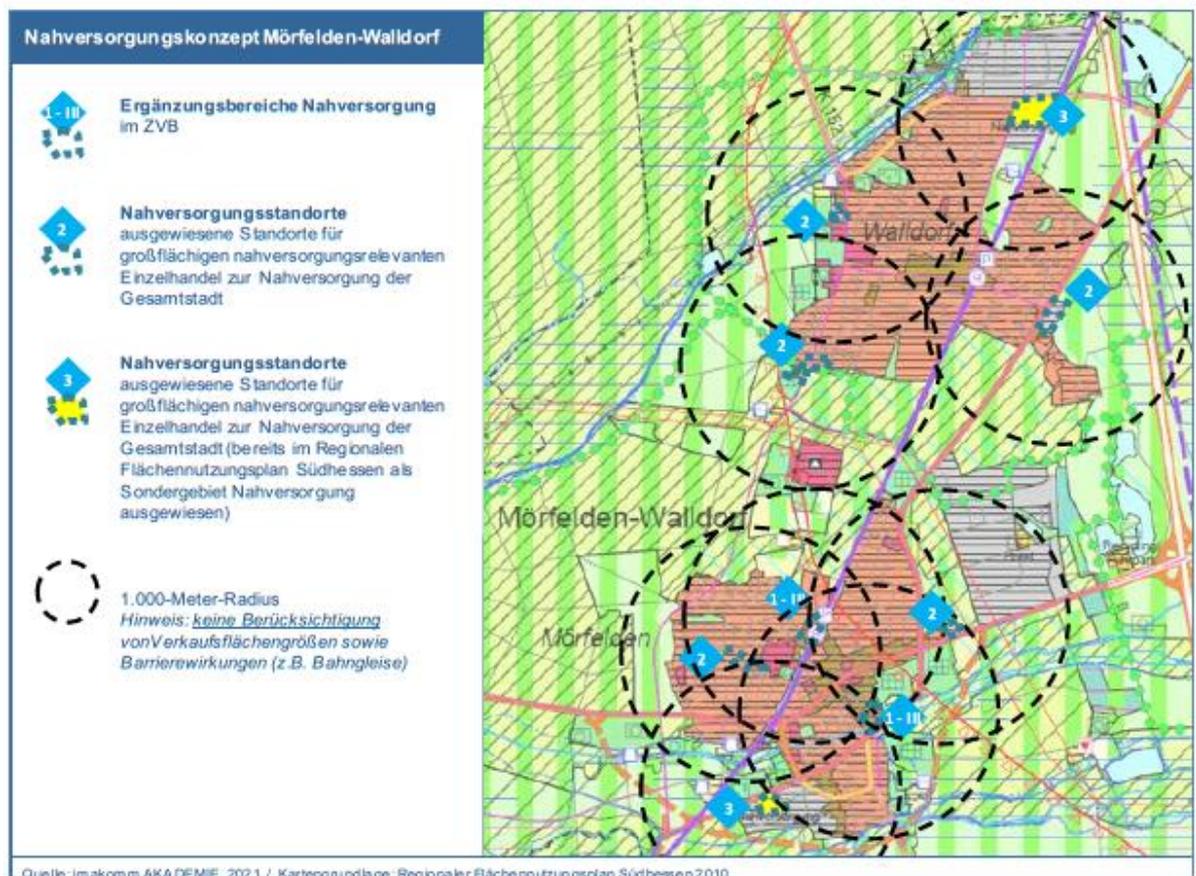
**Abb. 10: Räumliche Darstellung - Standortkonzept für Mörfelden-Walldorf**



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

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

**Abb. 11: Nahversorgungsstandorte bzw. Ergänzungsbereiche Nahversorgung mit 1.000-Meter-Radius**



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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Teilplanes B des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um die Fläche des Altstandortes. Diese Festsetzung entspricht sowohl dem Regionalen Einzelhandelskonzept als auch den kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Stadt Mörfelden-Walldorf. Der Teilplan B ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. SMW-M 32.2 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd / Südl. der Opelstraße“ der Stadt Mörfelden – Walldorf nur hinsichtlich der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben; alle übrigen Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes gelten weiterhin fort bzw. bleiben unberührt.

## 6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei Betrachtung der dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass der Teilplan A des Plangebietes überwiegend versiegelt ist. Dies verdeutlicht auch die nachfolgende Abb. 12. Geprägt ist das Vorhabengebiet durch die direkte Lage an der Langener Straße (B 486), welche im weiteren Verlauf nach Osten unmittelbar an die Autobahn A 5 angebunden ist und nach Westen auf die Altstadt Mörfeldens zielt.

**Abb. 12: Bestand im Teilplan A**



Quelle: eigenes Bildmaterial

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

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

Innerhalb des Vorhabengebietes vorzufinden sind zudem Nebenanlagen in Form von Garagen. Westlich und östlich an diese Nutzungen angrenzend befinden sich jeweils Wiesenbrachen / Ruderalfluren, wobei innerhalb der östlichen Wiesenbrache / Ruderalflur das Aufkommen von Gehölzen, insbesondere Brombeere, festzustellen ist. Mit Ausnahme eines Ahorns und zweier Birken im nördlichen Bereich sind keine weiteren Einzelbäume vorhanden.

Nördlich und östlich grenzen ackerbaulich genutzte Flächen sowie zwei Feldwege an das Vorhabengebiet. Im Süden verläuft die Langener Straße (B 486). Im Westen grenzt ein unbebautes Grundstück an, das derzeit als wohnungsferner Garten genutzt wird.

Hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten weist der Teilplan A keine Besonderheiten auf. Der höchste eingemessene Punkt liegt bei ca. 101,25 m ü. NN im nördlichen Teil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der niedrigste, im südlichen Teil des Geltungsbereiches, weist eine Höhe von ca. 101,00 m ü. NN auf. Das Vorhabengebiet ist also so gut wie eben.

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

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

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

Auf der Fläche des Teilplans B ist derzeit der ALDI-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 915 m<sup>2</sup> sowie dazugehörigen Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter und einer üblichen Begrünung angesiedelt. Auch hier handelt es sich um einen anthropogen geprägten Bereich.

Das nachfolgende Bild verdeutlicht den Bestand innerhalb des Teilplans B.

**Abb. 13: Bestand im Teilplan B**



Quelle: eigenes Bildmaterial

## 7. Alternativenprüfung

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

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

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

Daher wurden insgesamt neun Standorte untersucht:

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

Diese sind in der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich.

Die Standorte wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Abb. 14: Übersicht der Standortalternativen



Quelle: „Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden“, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer

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

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

In der Standortalternativenprüfung hat der Standort 2 „Langener Straße“ die höchste Punktzahl erreicht und wird deshalb als am besten geeignet bewertet.

## **8. Planung**

### **8.1 Vorhabenbeschreibung**

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

Derzeit befindet sich der Lebensmitteldiscounter der Firma ALDI in der Opelstraße 8, im Gewerbegebiet Mörfelden Süd, in ca. 1.630 m Entfernung vom geplanten Neubaustandort in der Langener Straße. Der Lebensmitteldiscounter weist dort eine nicht mehr marktgerechte Verkaufsflächengröße von ca. 915 m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet sind erforderliche Erweiterungen nicht zulässig.

Die Stadtverordnetenversammlung hat, wie bereits ausgeführt, am 30.10.2018 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ (den jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Langener Straße 100“) beschlossen.

Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Teilplan A die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Vorhabens, bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> sowie besucherarme Büronutzungen bzw. Praxen geschaffen werden.

Die verkehrlich günstige Lage an der Langener Straße erlaubt die städtebauliche Ausnutzung der Vorhabenfläche in Form von o. g. kombinierten Nutzungen.

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

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

Das geplante Vorhaben wird in der nachfolgenden Skizze veranschaulicht.

**Abb. 15: Das beabsichtigte Vorhaben**



Quelle: Perspektiven Überblick. projekt 62 consult gmbh (11.04.2022)

Die nachfolgenden Ansichten veranschaulichen das geplante Geschäftshaus.

**Abb. 16: Ansichten des geplanten Geschäftshauses**

Südsicht (von der Langener Straße):



Ostansicht:



Westansicht:



Quelle: Ansichten. projekt 62 consult gmbh (10.06.2022)

Die geplante maximale Gebäudehöhe (Staffelgeschoss) beträgt 17,80 m (+118,80 ü. NHN). Vorgesehen sind 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die natürliche Geländehöhe bzw. ein Höhenbezugspunkt mit 101,01 m über NHN verzeichnet.

Es sind in den Obergeschossen Büroflächen und Praxisflächen in einem Umfang von ca. 5.344 m<sup>2</sup> (BGF) geplant.

Für das Vorhaben sind insgesamt ca. 144 Stellplätze (64 ebenerdig, 80 in der Tiefgarage im Untergeschoss) vorgesehen. Im Untergeschoss ist auch ein großer Fahrradabstellraum geplant.

Die Zugänge zum Gebäude sind an der Ostfassade über zwei Treppenhäuser geplant. Für den ALDI Lebensmitteldiscounter soll im Erdgeschoss ein separater Zugang errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über die Langener Straße (B 486) erfolgen.

Die Haupteerschließungsflächen werden gepflastert. Es ist ein Sickerpflaster vorgesehen.

Die Einfriedung des Grundstückes soll über eine offen wirkende Einfriedung bzw. Hecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m erfolgen.

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

Mit Blick auf die Größe des geplanten Baugebietes lässt sich ausführen, dass ein entsprechend großer, zusammenhängender und derzeit noch unbebauter Bereich in der Innerortslage, welcher für eine ähnliche bauliche und verkehrliche Nutzung geeignet wäre und entsprechend entwickelt werden könnte, nicht vorhanden ist.

Entsprechend muss auf die am Ortsrand, jedoch im Siedlungszusammenhang liegende Fläche zurückgegriffen werden. Mit der Umsetzung der Planung soll eine aufgewertete Ortseingangssituation in dem östlichen Teil des Stadtteiles Mörfelden geschaffen werden.

#### Art der baulichen Nutzung

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

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Darüber hinaus beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bestimmungen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese soll grundsätzlich 18 m nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den im Planbild des Teilplanes A festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahmen bestehen für technische Anlagen.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis 90 m zulässig.

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

### Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der Vorhabenfläche sind die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der speziell für sie festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch sollen die übrigen Grundstücksbereiche von Stellplatzanlagen zugunsten eines Mindestgrünanteiles, Zugängen zu den Gebäuden etc. freigehalten werden.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig, um einen angemessenen Grünanteil auf dem Vorhabengrundstück sicherzustellen.

Hinsichtlich des Bedarfs und zur Gestaltung von Stellplätzen (PKW und Fahrräder) kann auf die aktuelle Stellplatzsatzung (Rechtskraft derzeit 2004, geplante neue Satzung 2022) verwiesen werden.

Auch sonstige Nebenanlagen wie die Andienung oder Flächen für (maximal 2) Einkaufswagenboxen sind nur in dieser Fläche zulässig.

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

In dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf mindestens 70 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen vorzusehen sind.

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

#### Grundstücksfreiflächenbegrünung

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

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

#### Werbeanlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet weitere landesplanerischen Festsetzungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen auf der Vorhabenfläche aufgrund der Lage im Ortseingangsbereich und der räumlichen Nähe zur Bundesstraße (B 486).

So sind diese nur am Gebäude selbst zur Eigenwerbung zulässig. Zudem ist ein Werbepylon innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dieser eine Höhe von 6 m über dem im Planbild festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreitet.

Weiterhin sind Werbe- und Hinweisschilder an der Ein- und Ausfahrt sowie auf den Einkaufswagendepots bzw. -boxen zulässig. Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

#### Dachformen

Als Dachformen sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 10° DN zulässig, da diese begrünt und mit Photovoltaikanlagen überstellt werden sollen.

### 8.4 Grünordnung

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

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

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Straßenbildes der Langener Straße sind innerhalb der Vorhabenfläche, auf den im Planbild festgesetzten Standorten in Anpassung nach § 12 BauGB innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 23 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Um eine gewisse Flexibilität zu erhalten, kann von den festgesetzten Standorten bis zu 5 m abgewichen werden.

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

Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden. Des Weiteren setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass alle anzupflanzenden Laubbäume durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz, Baumscheibe oder Pflanzengrube im Bestand zu erhalten sind. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>, die Pflanzengruben ein Volumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> aufweisen und sind vor Bodenverdichtungen zu schützen.

Zusätzlich zu den oben erläuterten festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt eine Festsetzung zur vollständigen Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Teilplan A an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze jeweils eine „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, innerhalb derer jeweils eine geschnittene Hainbuchenhecke anzupflanzen ist. Die geschnittene Hainbuchenhecke gewährleistet, zusammen mit den sonstigen grünordnerischen Festsetzungen (Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Einzelbaumpflanzungen und Fassadenbegrünung) eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des entstehenden Gebäudes in westlicher und östlicher Richtung.

Weiterhin werden Regelungen zur Dachbegrünung für das im Plangebiet vorgesehene Geschäftshaus getroffen, wonach die neu entstehenden Dachflächen vollständig extensiv zu begrünen sind. Die hergestellte Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die zu begrünende Dachfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen, extensiv zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen.

Für Teilbereiche der zukünftigen Gebäudefassaden im westlichen Plangebiet setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung fest. Die festgesetzten Wandflächen sind bis zu einer Höhe von 5 m dauerhaft zu begrünen. Die

Kletter- und Schlingpflanzen, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Vorschlagsliste aufführt, sind in einem Abstand von maximal 1 m anzupflanzen, um so möglichst kurzfristig eine Begrünung der Wandflächen zu gewährleisten. Hierzu erforderliche Rankgerüste sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 8.5 Festsetzung Teilplan B

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

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

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

## 9. Verkehrliche Aspekte

### 9.1 Motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Verkehr wird das Vorhabengebiet über die Langener Straße (B 486) erschlossen. Die Zufahrt zu Stellplätzen für die Mitarbeiter und Kunden des Geschäftshauses sowie für die Anlieferung des Marktes erfolgt somit von Süden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wurde gegenüber der Bestandszufahrt aus Sicherheitsgründen, vor allem für die Fußgänger, etwas nach Osten verschoben.

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

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

Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zwei Verkehrsgutachten als Anlagen beigelegt. Diese sind:

- Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 08. Oktober 2021
- Stellungnahme zu geänderten Nutzungen – Verkehrsgutachten Standortverlagerung ALDI Mörfelden-Walldorf, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 09. Mai 2022

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend kurz dargelegt.

Grundlage für die Verkehrsuntersuchung war schon das bestehende Simulationsmodell für das Gewerbegebiet „Mörfelden-Ost“. Das Simulationsmodell umfasst somit den Ausschnitt des Straßennetzes in den Bereichen:

- Knotenpunkt B44 / Böcklerstraße / Alter Weg
- Knotenpunkt B486 / B44
- Anbindung des geplanten Geschäftshauses (Langener Straße 100) an die Langener Straße (B 486)
- Anbindung des Fahrwegs, der die westlich angrenzenden Grundstücke erschließt, an die Langener Straße (B 486)

In dem Verkehrsgutachten vom Oktober 2021 wurde folgende Leistungsfähigkeit geprüft:

- Prognose Ohne-Fall  
Die Prognose Ohne Fall stellt ein Prognose-Szenario ohne die in der Langener Straße geplanten Entwicklungen dar.
- Prognose Mit-Fall  
Die Verkehrsmenge des Prognose Mit-Falls wird anhand der Überlagerung des Prognose Ohne-Falls und dem Neuverkehr, der durch die Entwicklung der Anwesen Langener Straße 98 ff. und 100 entsteht ermittelt.
- Prognose Planfall mit Linkseinfädelstreifen  
Um zum einen den Verkehrsfluss entlang der Langener Straße zu verbessern und zum anderen das Linkseinbiegen in die Langener Straße zu erleichtern wurde ein Konzept mit einer Aufweitung der Langener Straße mit einem innenliegenden Linkseinfädelstreifen und zusätzlichem Linksabbiegestreifen in Richtung des seinerzeit noch geplanten Wohn- und Geschäftshauses erstellt. Laut dem Gutachten werden hierdurch in der Langener Straße wartende Linksabbieger separat geführt. Dadurch kann sich potenziell der Verkehrsfluss entlang der Langener Straße und die Verkehrssicherheit verbessern.
- Prognose Planfall 1

Im Planfall 1 wurde eine ergänzende rückwärtige Erschließung der Vorhabenfläche über den parallel zur Langener Straße im rückwärtigen Bereich verlaufenden Alten Weg als theoretisch denkbare Erschließung betrachtet. Der Anschluss der Vorhabenfläche an die Langener Straße könnte somit auf die Fahrbeziehungen rechts-rein und rechts-raus reduziert werden.

- Prognose Planfall 2

Im Planfall 2 wurde eine ergänzende rückwärtige Erschließung der Vorhabenfläche über den Alten Weg an die Industriestraße untersucht. In der Parzelle des heute unbefestigten Weges würde nur die Möglichkeit für den Ausbau zu einer Einbahnstraße bestehen. Laut dem Verkehrsgutachten liegt die Einmündung sehr nah zum Knotenpunkt Industriestraße / B 486. Aus diesem Grund erscheint lediglich das Rechtseinbiegen vom Alten Weg in die Industriestraße verkehrssicher möglich.

Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass durch die Planung entstehende Mehrverkehre im öffentlichen Straßenraum, auch nach Abschluss des geplanten Ausbaus des benachbarten Gewerbegebietes „Mörfelden-Ost“, vom umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können.

Bei der Errichtung einer bestandnahen Anbindung zur Langener Straße können laut dem Gutachten die Verkehrsmengen des Vorhabengebietes ebenso in den werktäglichen Spitzenstunden verkehrssicher und leistungsfähig abgewickelt werden. Bedingt durch Leistungsfähigkeit oder Verkehrsablauf besteht keine Erforderlichkeit einer Ertüchtigung der vorfahrtsgeregelten Einmündung, z.B. in Form von einem Linksabbiegestreifen in der Langener Straße.

Mit Prognose Planfall 1 mit Durchbindung zur B 44 sowie Prognose Planfall 2 mit Durchbindung zur Industriestraße wurden Erschließungsalternativen über den Alten Weg untersucht.

Ein leistungsfähiger Verkehrsablauf im öffentlichen Verkehrsnetz ist zwar möglich, allerdings steht einer rückwärtigen Erschließung eine Reihe an städtischen Aspekten durch u. a. erschwerte Orientierung, Umwegigkeit und zum Teil bedingt durch komplexere Verkehrssituationen entgegen. Durch die rückwärtige Erschließung würden Nachteile in Bezug auf die Verkehrssicherheit entstehen. Die städtebaulichen Argumente zur rückwärtigen Erschließung sind im Verkehrsgutachten vom Oktober 2022 tabellarisch zusammengefasst.

Den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zufolge werden durch die geplanten Nutzungen keine Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit erforderlich.

In der Stellungnahme zu den geänderten Nutzungen vom Mai 2022 wurden die Auswirkungen der Nutzungsänderungen von einem Wohn- und Geschäftshaus,

bestehend aus einer Kindertagesstätte, Wohnen und ALDI Lebensmitteldiscounter zu einem Geschäftshaus mit ALDI Lebensmitteldiscounter und publikumsarmen Büronutzungen auf die Prognose-Verkehrsmengen untersucht. Es wurde geprüft, ob durch die Nutzungsänderung eine Neuberechnung mittels Mikrosimulation notwendig ist. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die v. g. Nutzungsänderung nur marginal Änderungen der Verkehrsmengen entstehen, die keine Änderungen an den öffentlichen Verkehrsanlagen der Bundesstraße 486 zur Pkw-Erschließung erfordern.

## 9.2 Nichtmotorisierter Individualverkehr

Vom Süden ist das Plangebiet über den entlang der Langener Straße bereits vorhandenen Fuß- und Radweg erschlossen, sodass die Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtbereich gegeben ist. Eine direkte Fußweganbindung besteht zudem von Norden über den Alten Weg.

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

Das Plangebiet liegt in der räumlichen Nähe zu dem „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost“ (ca. 180 m). In diesem Gewerbegebiet, östlich von dem Plangebiet, befinden sich die Verwaltung und ein Zentrallager der ALDI GmbH & Co. KG.

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

## 10. Immissionsschutz

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bislang bereits durch Verkehrslärm seitens der angrenzenden Bundesstraßen B 44 und B 486 sowie durch Fluglärm durch den Flughafen Frankfurt am Main belastet. Im weiteren Verfahren wird gutachterlich ermittelt, welche schallschutzrechtlichen Anforderungen für das Vorhaben notwendig sind.

## 11. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

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

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

### Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Hütten und Gebäuden

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

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

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

### Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen

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

### Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

An transparenten oder spiegelnden Glasflächen ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

### Vogelnist- und Fledermauskästen

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

## **12. Umweltprüfung**

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

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

Für die Umweltprüfung liegen zurzeit folgende relevante Untersuchungen bzw. Gutachten vor:

- Faunauntersuchung und Artenschutzbeitrag vom Januar 2020, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich
- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten vom 27.05.2019, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung vom Mai 2020, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern

Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen, in dem der planungsrechtliche Zustand resultierend aus den

Möglichkeiten einer Bebauung gemäß § 34 BauGB, der jetzigen Planung gegenübergestellt wird.

### **13. Ver- und Entsorgung**

#### **13.1 Wasserver- und entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines tatsächlichen noch amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Auch befindet sich der Plangelungsbereich in keinem ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Mörfelden-Walldorf und wird durch bereits vorhandene Leitungen sichergestellt. Das Leitungsnetz wird im Bebauungsplangebiet erweitert bzw. an das Bauvorhaben angepasst.

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

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

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

Laut dem Baugrundgutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH vom Mai 2019, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist, besteht im Vorhabengebiet die Möglichkeit Versickerungsanlagen zu errichten.

Daher wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit hier eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgen kann.

### 13.2 Stromversorgung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur nachhaltigen Stromversorgung. So sind auf mindesten 20 % der Dachfläche Photovoltaikanlagen vorzusehen. Vorgesehen ist zudem ein Wärmerückgewinnungssystem. Hierzu werden im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechende Konzepte erarbeitet. Geplant sind ebenso Elektroladesäulen für die Kunden des Lebensmittel-discountermarktes.

Im Übrigen wird die Stromversorgung durch den örtlichen Versorger sichergestellt.

### 13.3 Bodenbelastungen

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

Erhöhte Schadstoffgehalte wurden in den Bodenproben nicht festgestellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

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

### 13.4 Kampfmittel

Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 14. **Durchführungsvertrag, Finanzierung und Kosten**

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

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

## 15. Städtebauliche Daten

Teilplan A (Gesamtfläche):	ca. 0,65 ha
<i>davon:</i>	
Vorhabengebiet:	ca. 0,62 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,004 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
– Rad- und Fußweg:	ca. 0,02 ha
Fläche für Nebenanlagen - Pkw-Stellplätze:	ca. 0,23 ha
Fläche für Nebenanlagen – Tiefgarage:	ca. 0,30 ha
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	ca. 0,04 ha
Teilplan B:	
Fläche:	ca. 0,6 ha
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>ca. 1,25 ha</b>