



Stadt Mörfelden-Walldorf
Bebauungsplan Nr. 54
„Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“

Begründung

Entwurf

Legende:

Änderungen im Verhältnis zum Stand ‚Vorentwurf‘ sind gelb markiert.

Vorbereitet im Auftrag der Stadt Mörfelden-Walldorf durch:

Stand: 16.07.2026

Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co KG
Darmstädter Landstraße 260
60598 Frankfurt am Main



Inhaltsverzeichnis

0.	Anlagenverzeichnis	3
1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Plangebiet - Lage und Bestandssituation	8
3.	Geltungsbereich und Flurstücksliste	11
4.	Rechtsgrundlagen	18
5.	Verfahren	19
6.	Umliegendes Planungsrecht	22
7.	Vorhandenes Planungsrecht	25
8.	Plangrundlage	30
9.	Übergeordnete Planung	31
10.	Planung	37
11.	Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen	40
12.	Verkehr	87
13.	Klima	94
14.	Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz	96
15.	Schall, Immissionen & Emissionen	109
16.	Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung	113
17.	Wasserwirtschaftliche Belange	116
18.	Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell	120
19.	Grundwasserbewirtschaftungsplan	123
20.	Anlagenschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main	124
21.	Denkmalschutz	124
22.	Städtebauliche Daten	126
23.	Bodenordnung	126
24.	Städtebaulicher Vertrag & Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil	127

0. Anlagenverzeichnis

- **Anlage 1a:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „Umweltbericht“ mit allen dazugehörigen Anlagen, 26.06.2026
 - Anlage 1 Bestands- und Konfliktkarte
 - Anlage 2 Maßnahmenkarte
 - Anlage 3 Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) (Stand 2018)
 - Anlage 4 FFH-Vorprüfung
 - Anlage 5 Bodenschutzgutachten als Zusatzbewertung nach Hessischer Kompensationsverordnung
 - Anlage 6 Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG – Streuobstwiese
 - Anlage 7 Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG – Naturnahes Kleingewässer
 - Anlage 8 Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG – Baumreihe
- **Anlage 1b:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, 26.06.2026
- **Anlage 1c:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „Grünordnerisches Konzept“, 26.06.2026
- **Anlage 2:** INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte: „Klimagutachten Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, 21.5.2025
- **Anlage 3a:** R+T Verkehrsplanung GmbH: „Verkehrsuntersuchung GE Mörfelden Ost B-Plan Nr. 54“, 25.06.2025
- **Anlage 3b:** R+T Verkehrsplanung GmbH: „Verkehrsuntersuchung Gesamtbetrachtung GE Mörfelden Ost“, 01.04.2026
- **Anlage 3c:** R+T Verkehrsplanung GmbH: „Leistungsfähigkeitsbetrachtung erste kurzfristige Entwicklungsstufe GE Mörfelden Ost“, 30.10.2025
- **Anlage 4:** Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“, 19.01.2026
- **Anlage 5a:** BGS Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: „Erläuterungsbericht | Machbarkeitsstudie“, 18.11.2025
- **Anlage 5b:** BGS Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: „Pläne“, 18.11.2025
- **Anlage 6a:** BGM Baugrundberatung: „Geotechnischer Untersuchungsbericht“, 07.04.2022
- **Anlage 6b:** BGM Baugrundberatung: „Abfall- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht“, 07.04.2022
- **Anlage 7:** ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH: „Dokumentation und Bewertung umwelttechnischer Erkundungen und Erstempfehlung zur generellen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes“, 11.12.2024
- **Anlage 8:** AGDS Archäologische Grabung und Dokumentation: „Abschlussbericht zu archäologischen Testgrabung“, 10.10.2025

1. Anlass und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine östliche Erweiterung des bestehenden „Gewerbe- und Industriegebietes Mörfelden-Ost“ geschaffen werden.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf besteht aus den Stadtteilen Mörfelden und Walldorf und ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion FrankfurtRheinMain einzustufen. Sie ist ein Wohn- und Gewerbestandort mit einer Bevölkerung von ca. 34.500 Einwohnern (2021). Mörfelden-Walldorf liegt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt Main und ist durch die Bundesautobahn A5 gut an die Region angebunden. Jeder Stadtteil verfügt über einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt der Linie S7 sowie die Regionalbahn Frankfurt-Mannheim.

Bedarf an Gewerbeflächen

Die Stadt Mörfelden-Walldorf nimmt innerhalb der Metropolregion RheinMain aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage eine bedeutende Funktion als Wirtschafts- und Gewerbestandort ein. Die unmittelbare Nähe zu den Bundesautobahnen BAB 5 und BAB 3 sowie zum Frankfurter Flughafen stellt einen erheblichen Standortvorteil dar und schafft sehr gute Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Dienstleistungen, Produktion und technologieorientiertes Gewerbe. Diese infrastrukturelle Anbindung gewährleistet eine selten in dieser Form vorhandene nationale und internationale Erreichbarkeit und erhöht die Attraktivität des Standortes sowohl für ansässige Betriebe als auch für potenzielle Neuansiedlungen.

Um die Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt langfristig zu sichern, ist es erforderlich, zusätzliche Entwicklungsperspektiven für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Hierzu bedarf es eines qualitativ hochwertigen sowie quantitativ ausreichenden Angebots an verfügbaren Gewerbeflächen, das den aktuellen und zukünftigen Anforderungen von Unternehmen gerecht wird. Nur durch die Bereitstellung neuer Entwicklungsflächen kann die Stadt ihrer Funktion als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion Rhein-Main weiterhin gerecht werden, Arbeitsplätze sichern und neue wirtschaftliche Impulse generieren. Darüber hinaus trägt die Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes dazu bei, die kommunale Wertschöpfung zu stärken, die Einnahmesituation der Stadt nachhaltig zu stabilisieren sowie die regionale Wirtschaftsentwicklung insgesamt zu fördern.

Anlass der Gewerbegebietserweiterung

Bereits vor wenigen Jahren wurde seitens der Stadt ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 30.000 bis 50.000 m² allein durch ortsansässige Unternehmen festgestellt. Dieser Bedarf besteht weiterhin fort und hat sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Stadt im Rhein-Main-Gebiet sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen zusätzlich verstärkt. Insbesondere lokale Betriebe benötigen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, um ihre Standorte langfristig sichern und Arbeitsplätze vor Ort erhalten beziehungsweise ausbauen zu können. Gleichzeitig besteht weiterhin ein Interesse externer Unternehmen an einer Ansiedlung in Mörfelden-Walldorf, wodurch der Bedarf an verfügbaren Gewerbeflächen zusätzlich zunimmt.

Um sowohl ortsansässigen Unternehmen als auch Betrieben mit Interesse an einer Neuansiedlung attraktive und zukunftsfähige Gewerbeflächen anbieten zu können, beabsichtigt die Stadt Mörfelden-Walldorf das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden nach Osten zu erweitern. Die geplante gewerbliche Nutzung steht dabei in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbebestandort und fügt sich städtebaulich klar und geordnet in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur ein. Durch die Erweiterung soll eine nachhaltige Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes ermöglicht und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt langfristig gesichert werden.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ermittelt, bewertet und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

Für die Planung sprechen insbesondere die Weiterentwicklung und Arrondierung des bestehenden Gewerbebestandes Mörfelden-Ost, die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen sowie die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen. Ein Großteil der gewerblichen Bauflächen befindet sich auf einer ehemaligen Kiesabbaufläche, die zwischenzeitlich verfüllt wurde und heute überwiegend als Ackerbrache zu klassifizieren ist. Die Planung folgt damit dem Grundsatz der Wiedernutzung anthropogen veränderter Flächen und einer sinnvollen Arrondierung bestehender Siedlungs- und Erschließungsstrukturen (s. Kap. 10).

Im Rahmen der Prüfung wesentlich unterschiedlicher Planungslösungen wurden alternative Standorte betrachtet. Die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes sind weitgehend ausgeschöpft. In den bestehenden Gewerbegebieten Walldorf-Nord, Mörfelden-Süd und Mörfelden-Ost stehen keine ausreichend großen und zusammenhängenden Flächenreserven zur Verfügung. Darüber hinaus umfasst die Planung einen Teil der letzten im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen. Andere geeignete und kurz- bis mittelfristig aktivierbare Flächenpotenziale stehen innerhalb der Gemarkung nicht zur Verfügung (s. Kap. 9; Kap. 6, Umweltbericht).

Demgegenüber stehen insbesondere die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Bodenschutzes, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der Wasserwirtschaft, des Landschaftsbildes sowie die Auswirkungen auf Verkehr und Immissionsschutz. Diese Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung und weiterer Fachgutachten untersucht und bewertet (s. Kap. 12 bis 19; Kap. 4, Umweltbericht). Durch umfangreiche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere im Bereich des Arten- und Biotopschutzes, der Gebietsdurchgrünung, der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung, werden die nachteiligen Auswirkungen soweit wie möglich reduziert (s. Kap. 11 sowie Kap. 7, Umweltbericht).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden ebenso wie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die weitere Planung eingestellt. Die Hinweise führten zu Ergänzungen und Konkretisierungen der Fachgutachten sowie zu Anpassungen einzelner Maßnahmen und Festsetzungen (s. Kap. 5).

In der Gesamtschau wird den Belangen der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes und der Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen ein hohes Gewicht beigemessen. Ausschlaggebend sind insbesondere die Arrondierung des bestehenden Standortes, die Nutzung vorhandener Infrastrukturen, die teilweise Wiedernutzung anthropogen vorgeprägter Flächen sowie das Fehlen geeigneter und kurzfristig aktivierbarer Alternativstandorte. Gleichzeitig werden die

Belange von Natur, Landschaft, Klima, Wasser und Artenschutz durch umfangreiche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange als vertretbar angesehen.

Erläuterung der Flächenbezeichnungen

Gemäß Aufstellungsbeschluss teilte sich die Erweiterung des Gewerbegebietes, respektive das Plangebiet aufgrund von vorherrschenden Eigentumsverhältnissen in zwei Flächen, welche als **Fläche 1** und **Fläche 2** bezeichnet werden und sich in **Teilplan A** wiederfinden. Die Fläche 1 beinhaltet im Wesentlichen die ehemalige Kiesabbaufäche. Die Fläche 2 bildet eine gewerbliche Arrondierungsfläche für die Stadt Mörfelden-Walldorf.

In der Vergangenheit liefen Teile der Fläche 2 auch unter der Bezeichnung „**G17**“, weshalb manche Gutachten sich noch hierauf beziehen.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde die Fläche 1 in zwei **Baufelder mit den Bezeichnungen GE1 und GE2** geteilt, sowie Fläche 2 in die **Baufelder GE3 und GE4**. Das Baufeld GE4 entspricht hierbei dem Flurstück des bestehenden Hotels mit seinen dazugehörigen Stellplatzflächen.

Der im Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ vorhandene Wendehammer am Ende der Rheingaustraße wird im Entwurf aufgrund der geänderten Verkehrsführung mit einer Fortsetzung der Rheingaustraße Anbindung an die neue Wetteraustraße (ehemals Alter Weg) nun zum Teil als gewerbliche Fläche dem benachbarten Baufeld zugeschlagen und erhält die neue **Bezeichnung GE5**.

Die Maßnahmenflächen **M1 – M8** befinden sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet und bilden die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Sie sind im **Teilplan B** zusammengefasst.

Der **Teilbereich C** des Bebauungsplans umfasst die Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Straßenknotenpunkt B44/ Industriestraße/ Wageninger Straße (auch als „Wageninger Knoten“ benannt). Teilplan B und C waren zum Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht Teil des Plangebietes und werden daher hier erstmals beschrieben und erläutert.

Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss 2022 und Vorentwurf 2025/ Entwurf 2026

Der Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2022 formulierte für den Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ Planungsziele, welche im Folgenden aufgeführt werden.

Aufgrund von Anpassungen im städtebaulichen Konzept haben sich die Planungsziele mit Stand Vorentwurf 2025 geringfügig geändert, worauf jeweils im Einzelnen gesondert hingewiesen wird.

Planungsziele für die Fläche 1

- Gewerbefläche mit Nutzungsmischung für kleine und mittelständische Unternehmen aus der Region, Start-Up Unternehmen etc. mit Gewerbepark im Norden für kleinteilige Gewerbeeinheiten inklusive Büroeinheiten (Nutzungseinheiten von ca. 750/800 qm bis zu 1.000 qm), ebenso Gewerbeeinheiten inklusive Büro und Werkstätten mit Größen von 2.000 qm bis

2.500 qm, Hallengrößen im Süden von ca. 6.000 - 6.500 qm für Büro und andere unterschiedliche Nutzungen,

- soweit möglich naturschutzrechtlicher Ausgleich im Geltungsbereich,
- Erhalt der mittig im Plangebiet querenden Eichenbaumreihe,
- die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG geschützte Baumreihe im Nordosten außerhalb des Umgriffs, aber angrenzend an den Geltungsbereich ist zu beachten.

Hinweis zur Änderung im Vorentwurf: Innerhalb der gewerblich ausgewiesenen Flächen sollten ursprünglich zur privaten inneren Erschließung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ und zur Gliederung der Bebauung detaillierte „Baugrenzen“ festgesetzt werden. Zur Sicherung der Flexibilität in der Vermarktung und somit adäquaten Nutzbarmachung der Flächen wurde dieser Detaillierungsgrad aufgegeben. Im Vorentwurf wird lediglich eine große zusammenhängende Fläche durch Baugrenzen definiert.

Planungsziele für die Fläche 2

- Gewerbeflächen,
- Straßenflächen: Zur Verkehrsabwicklung der zusätzlichen Verkehre ist eine zweite Straßenanbindung an die B486 in Fläche 2 vorzubereiten. In Gesprächen mit Hessen Mobil wurde seitens des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil gefordert, dass die bestehenden südlich der B486 liegenden Straßen „Am Bornburch“ und „Am Zeltplatz, für den PKW-Verkehr geschlossen werden. Stattdessen sollen diese Verkehre über eine neue Straßenanbindung auf den neuen Knoten geführt werden.
- Prüfung der Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen und ggf. Entwicklung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

Für beide Flächen gültige Planungsziele:

- Ortsrandeingrünung,
- Festsetzungen zu ressourcenschonender nachhaltiger Bebauung,
- Verbindung und Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere im Bereich der Regionalparkroute,
- Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -nutzung,
- getrennte Abwassersysteme,
- Einrichtungen zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität,
- Dachbegrünung,
- PV-Anlagen auf den Dächern,
- Fassadenbegrünung,
- klimarelevante bauliche Maßnahmen wie Nutzung regenerativer Energien,
- Prüfung Anschlusszwang an eventuelles Nahwärmenetz der Stadt Mörfelden-Walldorf,
- Pflanzmaßnahmen, z.B. in straßenzugewandten Vorgartenbereichen, Ortsrand, private und öffentliche Freiflächen, ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen und begleitende Baumbepflanzungen,
- Der Ausschluss folgender Gewerbenutzungen:
 - gewerbliche Parkplätze/ Parkhäuser sowie Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
 - Rechenzentren,
 - Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen,

- Vergnügungsstätten (mit Spielhallen und Wettbüros),
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Teile der Planungsziele werden im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gesichert und Teile im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer der Fläche 1.

2. Plangebiet - Lage und Bestandssituation

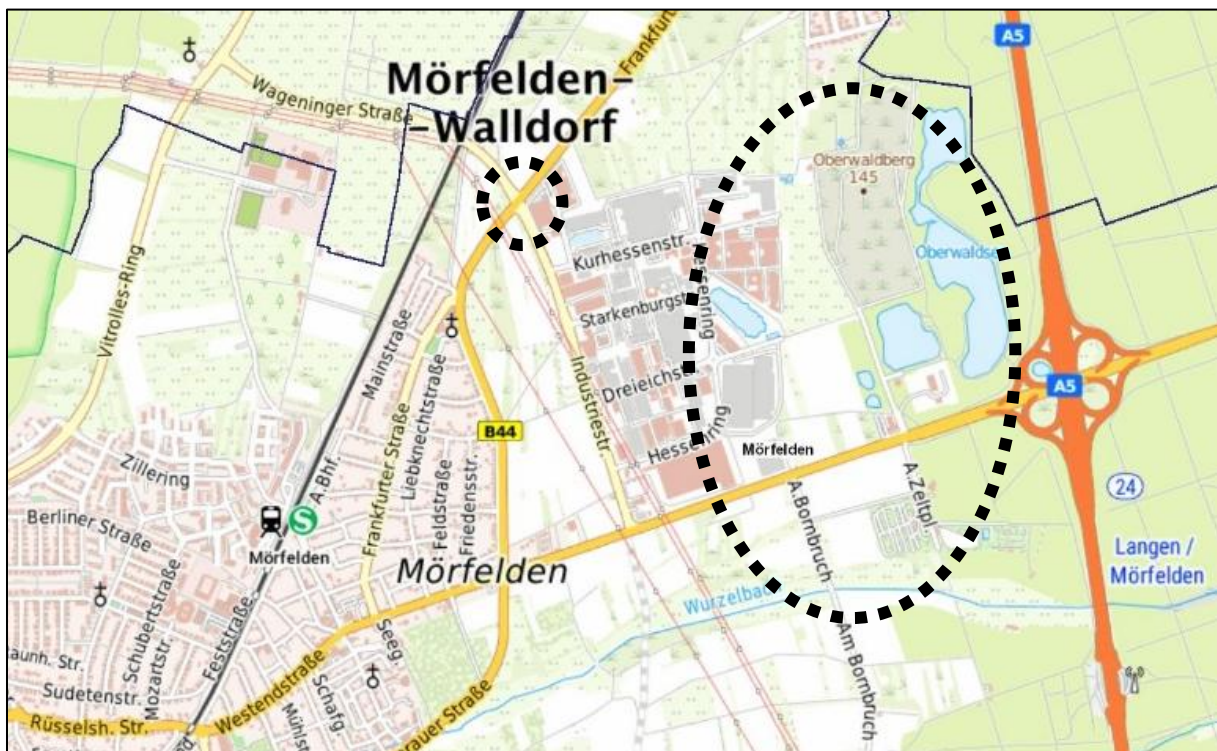


Abb. 1: Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf, genordet ohne Maßstab.
Quelle: Open Street Maps, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023

Lage des Plangebietes in der Stadt

Das Plangebiet **A** liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Mörfelden-Ost“ nordöstlich von Mörfelden zwischen den Siedlungsflächen dieses Stadtteils und dem Anschluss der B486 an die BAB A 5 (Frankfurt - Heidelberg) (siehe Abbildungen). Das Plangebiet liegt ca. 400 m Luftlinie entfernt westlich der Bundesautobahn A5.

Während das Plangebiet **A** im Westen unmittelbar an bestehende gewerblich genutzte Flächen angrenzt bzw. eine Verbindung mit den dort bestehenden Verkehrsflächen herstellt, schließt es im Süden mit der B486 ab. Südlich der B486 erfolgen lediglich Maßnahmen für die Neuordnung der Erschließung.

Nördlich des Plangebietes **A** befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Weiterhin liegen im Osten des Plangebietes **A** der aus einer Deponie entstandene Oberwaldberg, sowie der Oberwaldsee und der Schnepfensee.

Das Plangebiet B besteht aus mehreren kleineren Flächen, die die Maßnahmenflächen für die Gewerbegebietserweiterung darstellen. Sie befinden sich sowohl direkt im Plangebiet, als auch östlich davon auf dem Oberwaldberg. Ebenfalls sind einige der Maßnahmenflächen südlich der B486 dargestellt.

Das Plangebiet C befindet sich nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost. Es bildet Teile der Bundesstraße B44 ab, daher verläuft nordöstlich und südwestlich die B44 weiter in Richtung Frankfurt und Mörfelden. Nach Norden hin bildet die Wageninger Straße die Verbindung in den westlichen Teil der Stadt Mörfelden-Walldorf. In unmittelbarer Nähe der befinden sich Felder und landwirtschaftliche Fläche.

Bestandssituation in der Umgebung

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost schließt bislang über die Industriestraße an die B486 im Süden und die B 44 im Norden an. Beide Bundesstraßen bieten Anschlüsse an Bundesautobahnen – die B486 im Osten an die BAB 5, die B 44 im Norden an die BAB 3 – sodass das Gewerbegebiet bereits überregional hervorragend angebunden ist.

Das Gewerbegebiet „Mörfelden Ost“ weist im Bestand bereits eine gute gewerbliche Mischung auf. Neben Logistikflächen mit unterschiedlich großen Hallen sind auch Flächen für Produktion sowie Bürogebäude vorhanden. Dabei gibt es ein Angebot an unterschiedlichen Flächengrößen. Im folgenden Luftbild sind die Nutzungen sowie die städtebauliche Struktur des Umfeldes und der das Plangebiet umgebende Landschaftsraum ablesbar.

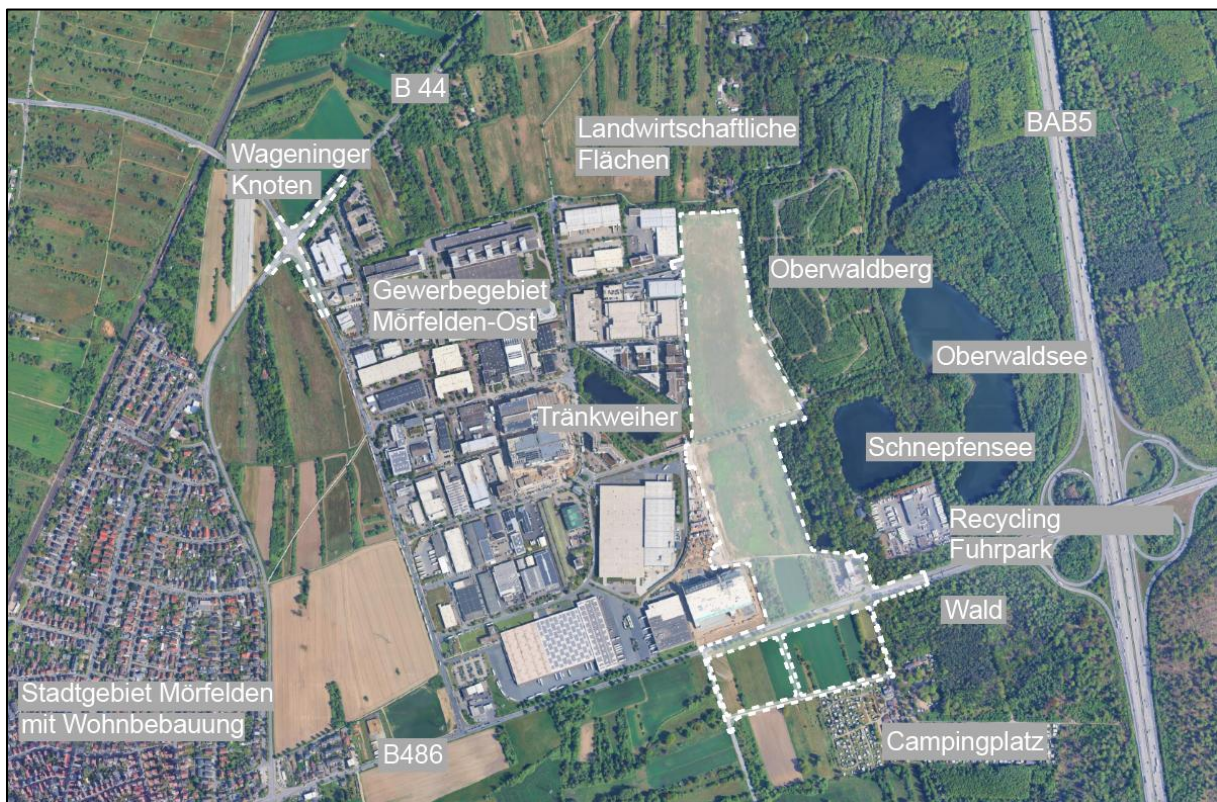


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Stand 2026), genordet, ohne Maßstab.

Quelle: Google Earth, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, Mai 2026

Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ beträgt insgesamt ca. 27,5 ha.

Wie bereits beschrieben, teilt sich das Plangebiet in drei Teilpläne auf. Teilplan A wird aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse in zwei Teilbereiche unterteilt: die Fläche 1 mit ca. 13,7 ha und die Fläche 2 mit ca. 5 ha.

Die im Wesentlichen brachliegende Fläche 1 befindet sich auf dem Gelände ehemaliger Kiesgruben. In der Erlaubnis des Landratsamts Groß-Gerau vom 13. Juli 1973 zur Aufgabe der Nutzung im Zuge der Betriebsschließung heißt es: *„Nach erfolgter Ausbeute ist die Grube (Grundwasserteich) wieder mit grundwasserungefährlichem Bodenmaterial (z.B. U-Bahn-Aushub) geordnet aufzufüllen. Als letzte Schicht ist Mutterboden in einer Stärke von 0,50 m geländegleich aufzubringen.“* Dieses Ziel wurde bereits ca. 1990 erreicht und das Gelände wurde seitdem - wie auch ursprünglich vorher – zeitweise wieder als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einem Ruderalflur entwickelt. Je nach Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe sind im Änderungsgebiet verschiedene Ausprägungen vorzufinden, die sich auch im Grad der Verbuschung unterscheiden. Lediglich im südlichen Bereich ist noch eine Fläche als Acker bewirtschaftet.

Bei der Fläche 2 handelt es sich aktuell um eine Ackerbrache und ein bestehendes Hotel mit dazugehörigen Stellplatzflächen.

Entlang der von Ost nach West querenden verlängerten Dreieichstraße verläuft ein Feldrain mit Bäumen und Sträuchern sowie einer einseitigen Alleepflanzung. Diese öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und den Radverkehr soll in Kombination mit einem neu zu schaffenden Grünraum den im westlichen bestehenden Gewerbegebiet liegenden Tränkweiher mit dem offenen Grünraum im Osten verbinden und das Gewerbegebiet an die freie Landschaft anbinden.

Für die Planfläche des Bebauungsplan Nr. 54 und den sich in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 44 (Südteil) wird eine neue, zusätzliche Straßenanbindung an die B486 mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil abgestimmt, welche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Der bestehende „Wageninger Knoten“, über welchen die Industriestraße an die B44 angebunden ist, wurde zur Baurechtschaffung als Teilplan C im Entwurf in den Bebauungsplan Nr. 54 aufgenommen. Eine nähere Erläuterung befindet sich in Kapitel 12 Verkehr.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Der Höhenverlauf erstreckt sich von 107 m über NHN im Norden bis 101 m über NHN im Süden.

3. Geltungsbereich und Flurstücksliste

Der Geltungsbereich wurde zum Zeitpunkt des **Aufstellungsbeschlusses** wie in der nachstehenden Abbildung definiert: Der Erläuterungsplan zeigt den Geltungsbereich differenziert in die Flächen 1 und 2 inklusive der Flächen südlich der B486 zur Herstellung des neuen Straßenanschlusses entsprechend der Forderungen des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil.

In Orange sind die vorhandenen Wege, die im gleichen Zuge für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgebaut werden, dargestellt. Diese bleiben jedoch als Fuß- und Radverkehrsverbindungen erhalten.

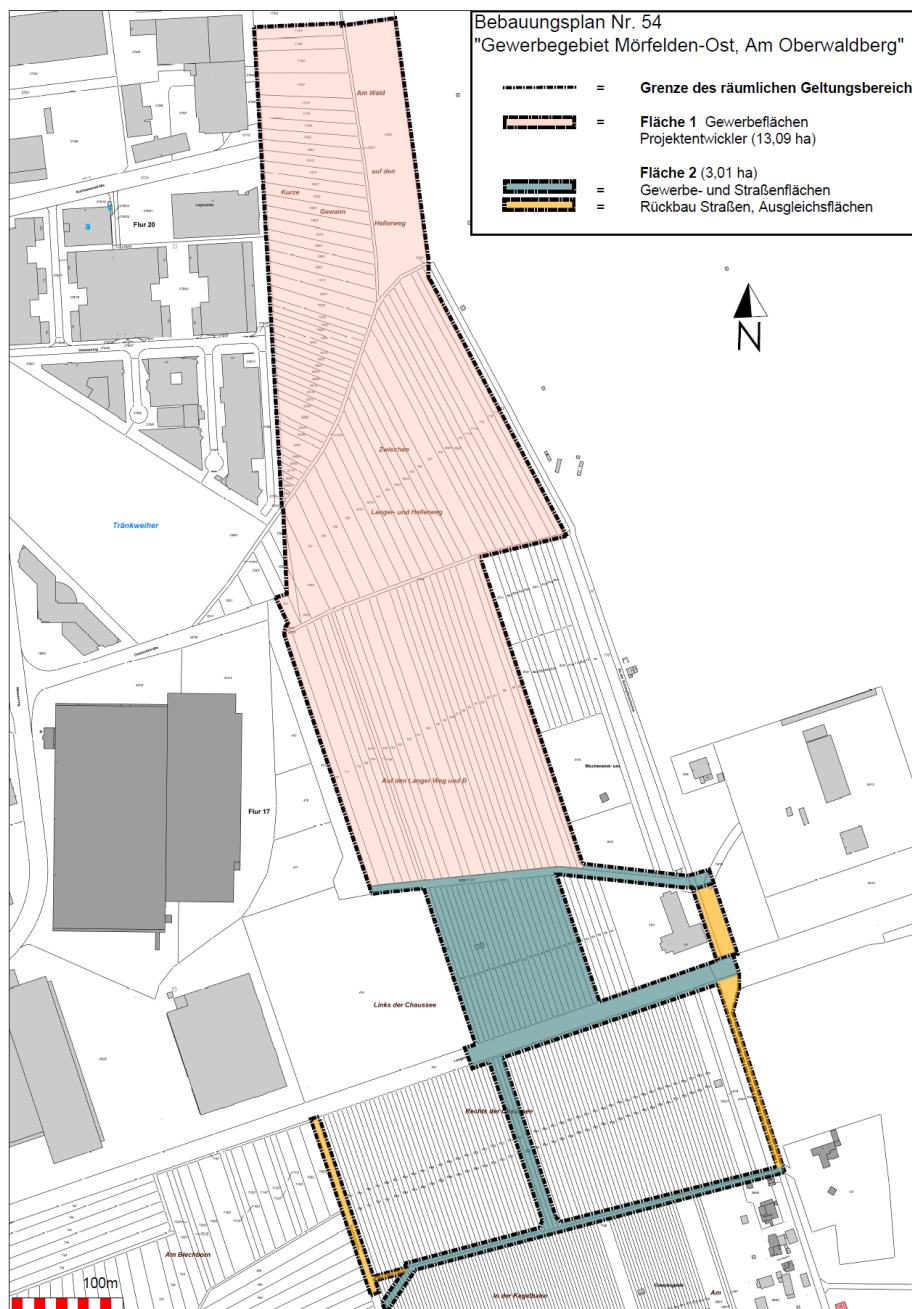


Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2022

Der Geltungsbereich wurde für den **Vorentwurf** u.a. durch die Hinzunahme der Fläche GE4 und durch kleinere Teilflächen, welche die Herstellung der neuen Erschließung sicherstellen sollen, erweitert.

Die Hinzunahme der Fläche GE4 begründet sich besonders in der baurechtlichen Klärung und Sicherung der Bestandsnutzung des Hotels, welches sonst im „Außenbereich“ im direkten Anschluss an einen neu aufgestellten Bebauungsplan verblieben wäre.

Der bestehende Hotelstandort wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP) aufgenommen. Da das Zielabweichungsverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebietes bereits erfolgreich abgeschlossen werden konnte (siehe Ausführungen in nachstehendem Kapitel) ist hervorzuheben, dass durch die Hinzunahme der Fläche GE4 aus Sicht des RP kein erneutes Abweichungsverfahren notwendig wird, da die Flächengröße zu gering ist und ein Zielverstoß aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar wäre.

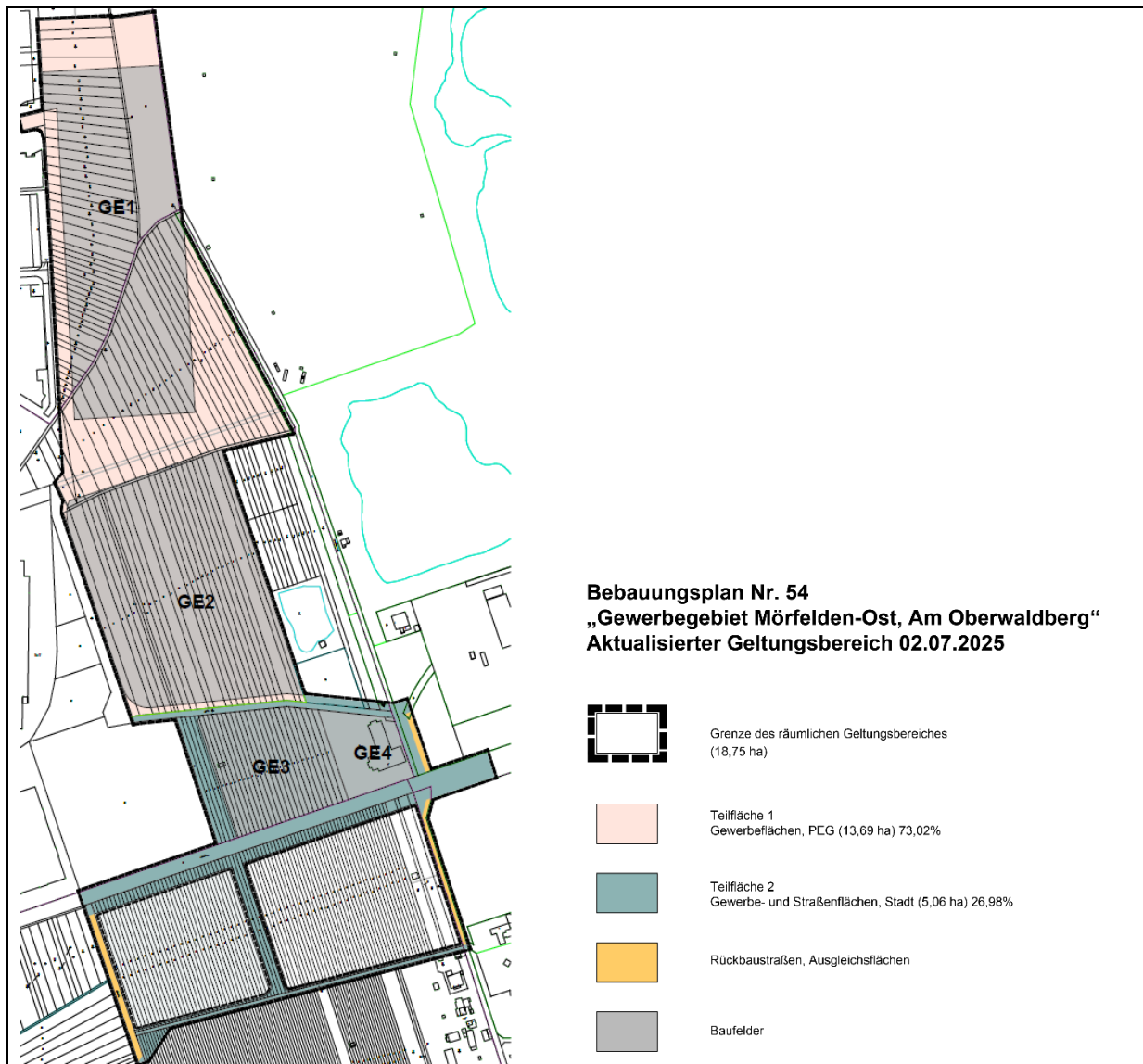


Abb. 4 Geltungsbereich mit Teilflächen und Baufeldern

Quelle Planer 7/ 2025 **Stand „Vorentwurf“**

Im Entwurf des Bebauungsplans hat sich der Umgriff erneut in Teilen geändert um besonders die verkehrlichen Erfordernisse abzubilden. Hierbei kamen neue Flächen im Bereich des Anschlusses an die Dreieichstraße sowie die Erweiterung der B486 bis zum Streckenkilometer 1530 hinzu. Der im Bebauungsplan Nr. 44 vorhandene Wendehammer am Ende der Rheingaustraße wird aufgrund der geänderten Verkehrsführung mit einer Fortsetzung der Rheingaustraße Anbindung an die neue Wetteraustraße (ehemals Alter Weg) nun zum Teil als gewerbliche Fläche dem benachbarten Baufeld zugeschlagen und erhält die neue Bezeichnung Baufeld GE5.

Der Geltungsbereich umfasst nun auch die erforderlichen Ausgleichsflächen und den Verkehrsknoten „Wagener Knoten“ (Kreuzung B 44/ Wagener Straße).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs zum Zeitpunkt des **Entwurfes** ergibt sich aus der folgenden Planskizze:



Abb. 5 Geltungsbereiche Stand „Entwurf“

Quelle Planer 5/ 2026

Zusätzlich zum Teilplan A mit dem Hauptbebauungsplan wird die Planzeichnung um den Teilplan B ergänzt, in dem alle Ausgleichsflächen dargestellt werden, sowie um den Teilplan C, in dem der Verkehrsknoten „Wagener Knoten“ dargestellt wird.

Aufstellung der betroffenen Flurstücke im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 54

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ umfasst die folgenden Flurstücke (gem. Teilplan A und Teilplan C „Wagener Knoten“) in der Gemarkung Mörfelden:

Flur 15, Flurstücksnummer 487 (teilweise), 488 (teilweise), 489 (teilweise), 490 (teilweise), 491 (teilweise), 492 (teilweise), 493 (teilweise), 494 (teilweise), 495 (teilweise), 496 (teilweise), 615/1 (teilweise), 616/1 (teilweise), 619 (teilweise), 620/1 (teilweise), 623 (teilweise), 624 (teilweise), 625 (teilweise), 626 (teilweise), 627 (teilweise), 628 (teilweise), 629 (teilweise), 630 (teilweise), 631 (teilweise), 632 (teilweise), 633 (teilweise), 634 (teilweise), 635 (teilweise), 636 (teilweise), 637 (teilweise), 638 (teilweise), 639 (teilweise), 640 (teilweise), 641 (teilweise), 642 (teilweise), 643 (teilweise), 644 (teilweise), 645 (teilweise), 646 (teilweise), 647 (teilweise), 648 (teilweise), 649 (teilweise), 650 (teilweise), 651 (teilweise), 652 (teilweise), 653 (teilweise), 654 (teilweise), 655 (teilweise), 656 (teilweise), 657 (teilweise), 658 (teilweise), 659 (teilweise), 660 (teilweise), 661 (teilweise), 662 (teilweise), 663 (teilweise), 664 (teilweise), 665 (teilweise), 666 (teilweise), 667 (teilweise), 668, 669 (teilweise), 670 (teilweise), 671 (teilweise), 672 (teilweise), 673 (teilweise), 674 (teilweise), 675 (teilweise), 676 (teilweise), 677 (teilweise), 678 (teilweise), 679 (teilweise), 680 (teilweise), 681 (teilweise), 682 (teilweise), 683 (teilweise), 684 (teilweise), 685 (teilweise), 686 (teilweise), 687 (teilweise), 688 (teilweise), 689 (teilweise), 690 (teilweise), 691 (teilweise), 692 (teilweise), 693 (teilweise), 694 (teilweise), 695 (teilweise), 696 (teilweise), 697 (teilweise), 698 (teilweise), 699 (teilweise), 700 (teilweise), 701 (teilweise), 702 (teilweise), 703 (teilweise), 704 (teilweise), 705 (teilweise), 706 (teilweise), 707 (teilweise), 767 (teilweise), 776 (teilweise), 786 (teilweise),

Flur 17, Flurstücksnummer 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 74/4, 77/1, 77/2 (teilweise), 78 (teilweise), 79 (teilweise), 82/5 (teilweise), 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97/1, 97/2, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 154 (teilweise), 155/1 (teilweise), 155/2, 156/1 (teilweise), 156/2, 157, 158, 159, 160, 161/1, 161/2, 162, 163, 164/1, 164/2, 165, 166, 167, 168, 169/1, 169/2, 170, 171/1, 171/2, 172, 173, 174, 175 (teilweise), 418/6, 419/2, 419/3, 419/4 (teilweise), 420/6 (teilweise), 474/1 (teilweise), 477 (teilweise), 478 (teilweise),

Flur 18, Flurstücksnummer 179/2 (teilweise), 180/2 (teilweise), 181/2 (teilweise), 182/1 (teilweise), 183/1 (teilweise), 184/1 (teilweise), 188/1 (teilweise), 189/1 (teilweise), 190/1 (teilweise), 191/1 (teilweise), 192/1 (teilweise), 193/1 (teilweise), 194/1 (teilweise), 195/1 (teilweise), 196/1 (teilweise), 197/1 (teilweise), 198/1 (teilweise), 199/1 (teilweise), 200/1 (teilweise), 201/1 (teilweise), 202/1 (teilweise), 400/5 (teilweise), 406/2 (teilweise), 407/2 (teilweise), 408 (teilweise), 409 (teilweise), 410 (teilweise), 411 (teilweise), 412 (teilweise), 413 (teilweise), 414 (teilweise), 456/6 (teilweise), 486/1 (teilweise)

Flur 20, Flurstücksnummer 174/4, 174/6, 175/2, 176/2, 177/4, 177/6, 178/2, 179/2, 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/2, 188/2, 189/2, 190/2, 191/2, 192/4, 192/6, 193/2, 194/2, 195/4, 195/6, 196/2, 197/2, 198/2, 199/2, 200/4, 200/6, 201/4, 201/6, 202/4, 202/6, 203/2, 204/4,

204/6, 205/2, 206/4, 206/6, 207/2, 208/2, 209/2, 210/2, 211/2, 212/2, 228/2, 230/2, 277/3 (teilweise), 278/21 (teilweise),

Flur 21, Flurstücksnummer 19/15 (teilweise), 19/16 (teilweise), 22 (teilweise), 32/4 (teilweise),

Flur 22, Flurstücksnummer 1/12 (teilweise), 4/3 (teilweise).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ umfasst die folgenden Flurstücke (Teilplan B) für **Maßnahmenflächen**:

Hinweis: Die von den Maßnahmen M1, M2, M3 und M5-b betroffenen Flurstücke liegen direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 (Entwurf) d.h. diese Flurstücke sind auch Bestandteil der vorstehende Flurstücksliste.

Zusammenfassung Maßnahmenflächen

Flur 11, Flurstücksnummer: 234/2, 235/1, 276, 296, 395/1, 395/2

Flur 12, Flurstücksnummer: 151, 153

Flur 15, Flurstücksnummer: 102, 493 (teilweise), 494 (teilweise), 495 (teilweise), 525, 526, 532

Flur 16, Flurstücksnummer: 174, 193

Flur 17, Flurstücksnummer: 80/1, 81/3, 81/7, 82/1, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1, 167 (teilweise), 168 (teilweise), 169/1 (teilweise), 169/2 (teilweise), 170 (teilweise), 171/1 (teilweise), 171/2 (teilweise), 172 (teilweise), 173 (teilweise)

Flur 20, Flurstücksnummer: 17/7, 122/3, 174/4, 174/6, 175/2, 176/2 (teilweise), 228/2 (teilweise), 230/2 (teilweise)

Flur 21, Flurstücksnummer: 19/15 (teilweise)

Aufstellung sortiert nach Maßnahmenflächen

M1 Flur 20, Flurstücksnummer: 174/4, 174/6, 175/2, 176/2 (teilweise), 228/2 (teilweise), 230/2 (teilweise)

M2 Flur 17, Flurstücksnummer: 168 (teilweise), 169/1 (teilweise), 169/2 (teilweise), 170 (teilweise), 171/1 (teilweise), 171/2 (teilweise), 172 (teilweise), 173 (teilweise)

M3 Flur 17, Flurstücksnummer: 167 (teilweise), 168 (teilweise), 169/1 (teilweise), 169/2 (teilweise), 170 (teilweise), 171/1 (teilweise), 171/2 (teilweise), 172 (teilweise), 173 (teilweise)

M4

(M4-a) Flur 20, Flurstücksnummer: 17/7

(M4-b) Flur 20, Flurstücksnummer: 122/3

(M4-c) Flur 17, Flurstücksnummer: 80/1, 81/3, 81/7, 82/1, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1

M5

(M5-a) Flur 21, Flurstücksnummer: 19/15 (teilweise)

(M5-b) Flur 15, Flurstücksnummer: 493 (teilweise), 494 (teilweise), 495 (teilweise)

M6 Flur 16, Flurstücksnummer: 174

M7

(M7-a) Flur 15, Flurstücksnummer: 525, 526, 532

(M7-b) Flur 16, Flurstücksnummer: 193

(M7-c) Flur 15, Flurstücksnummer: 102

(M7-d) Flur 12, Flurstücksnummer: 151, 153

M7/M8

(M7) Flur 11, Flurstücksnummer: 276, 296

(M7/M8) Flur 11, Flurstücksnummer: 234/2, 235/1, 395/1, 395/2

Bauzeitlicher Konflikt – Flurstück mit Veränderungssperre

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) folgender Konflikt aufgezeigt:

„Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Der räumliche Geltungsbereich Ihrer Planung umfasst u. a. in der Flur 21, Gemarkung Mörfelden, das Flurstück 32/4. Mit Offenlage der Planunterlagen des Vorhabens „Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim PFA 1, Zeppelinheim – Darmstadt Nord“ am 08.01.2025 unterliegt dieses Flurstück gemäß § 19 Abs. 1 AEG der Veränderungssperre. Ihre Planung entfaltet somit keine Wirkung für diesen Bereich.“

Es wurde die Abstimmung mit dem EBA respektive der Deutschen Bahn aufgenommen.

„Das betroffene Grundstück ist in der Planung zu Az. 551ppn/031-2024#002- „NBS Frankfurt - Mannheim PFA 1, Zeppelinheim – Darmstadt“ unter der Lfd. Nr. 113 des Grunderwerbsverzeichnisses aufgeführt. Die Vorhabenträgerin hat es bereits als „Duldungsfläche für Straßenbaulastträger B486“ vermerkt.

[Der EBA] ist als Planfeststellungsbehörde bekannt, dass die Vorhabenträgerin sich mit Hessen Mobil im engen Austausch befindet. Rechtlich ist die Veränderungssperre nach § 19 AEG jedoch eingetreten. Diese können wir als Planfeststellungsbehörde auch nicht aufheben.

[Die EBA rät] daher an, sich mit der Vorhabenträgerin zur „NBS Frankfurt - Mannheim PFA 1, Zeppelinheim – Darmstadt“ abzustimmen, um zu klären, ob ggf. Ihre Planung im Rahmen einer Planänderung in unserem Verfahren unter Anpassung der Grunderwerbsverzeichnisses berücksichtigt werden kann. Bei einer erneuten Offenlage würde sich dann die Veränderungssperre verändern bzw. ohne neue Offenlage könnte ihre Planung ggf. als bahnvertraglich eingestuft werden.“

Das Flurstück kann nicht aus der Veränderungssperre gelöst werden. Stattdessen nimmt die Deutsche Bahn die Planungen von Hessen Mobil zur B486, welche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 54 umgesetzt werden sollen, zur Kenntnis und trägt eine Duldung für diesen Bereich ein.

Die Deutsche Bahn plant eine Neubaustrecke östlich der A5. Das betroffene Flurstück der B486 wird hierbei als Zuwegung zum Knoten/ Anschluss an die A5 zur Erschließung der Baustelle sowie als Zuwegung für die Baustelleneinrichtungsfläche benötigt:

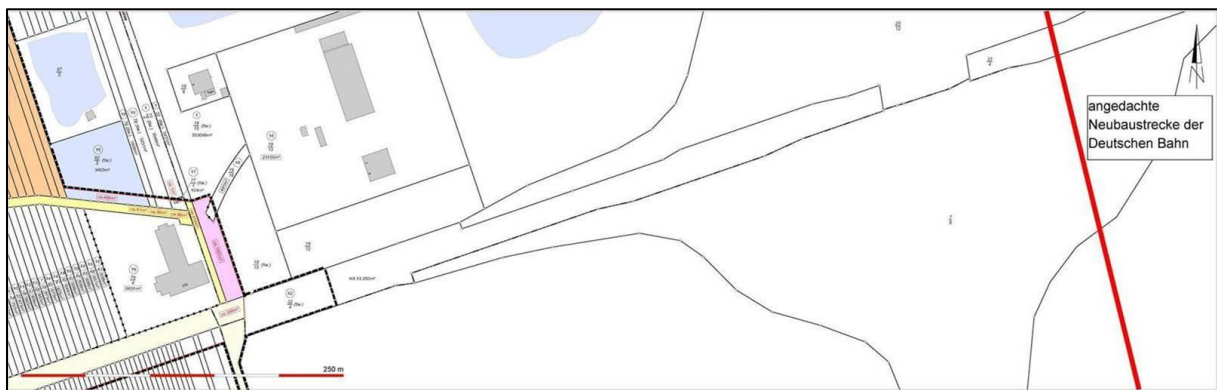


Abb. 6: Lage des Umgriffs im Verhältnis zur geplanten Neubaustrecke

Quelle: Wiitig+Kirchner 11/ 2025

Die Planungen von Hessen Mobil, welche über den Bebauungsplan Nr. 54 planungsrechtlich abgesichert werden sollen, beinhalten im betroffenen Flurstück die Umsetzung des vierspurigen Anschlusses an den in diesem Bereich bereits vierspurigen Bestand. Gleichzeitig plant Hessen Mobil südlich parallel entlang der B486 einen Radweg nach Langen.

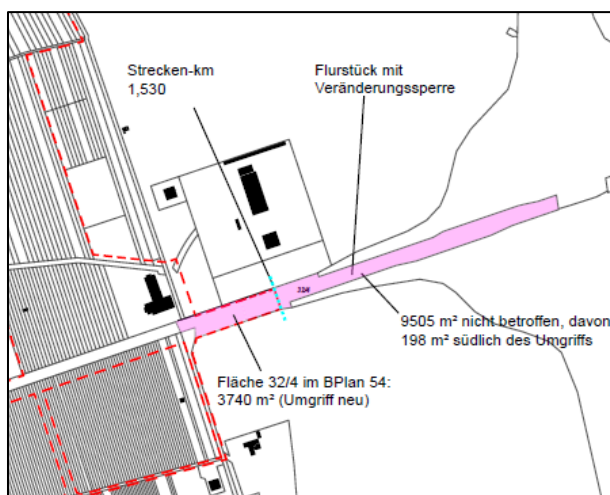


Abb. 7: Anteil des betroffenen Flurstücks im Umgriff

Quelle: Planer 11/ 2025

Gemeinsames erklärtes Ziel ist es, dass im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe für den Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Mörfelden-Walldorf, eine durch die DB Immobilien (www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren) koordinierte Stellungnahme abgegeben werden kann, dass kein Konflikt zwischen den Verfahren besteht und beide Planungen umsetzbar sind.

Alle relevanten Planungsunterlagen zur Straßenplanung im Bebauungsplan Nr. 54 wurden der Deutschen Bahn respektive dem dort beauftragten Planungsbüro (Schüssler Plan) übersendet.

Die Deutsche Bahn (DB InfraGO) hat zugesagt, das Flurstück im ersten Änderungsverfahren zu der Planfeststellung in den Grunderwerbsplänen und im Grunderwerbsverzeichnis entsprechend anzupassen. Der folgende Lageplanauszug zeigt die Planung der DB mit der Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.54 als tangierende Planung (nachrichtlich) berücksichtigt. Dieser Plan wird voraussichtlich im September 2026 als 1. Planänderung durch die DB InfraGO bei der EBA eingereicht.

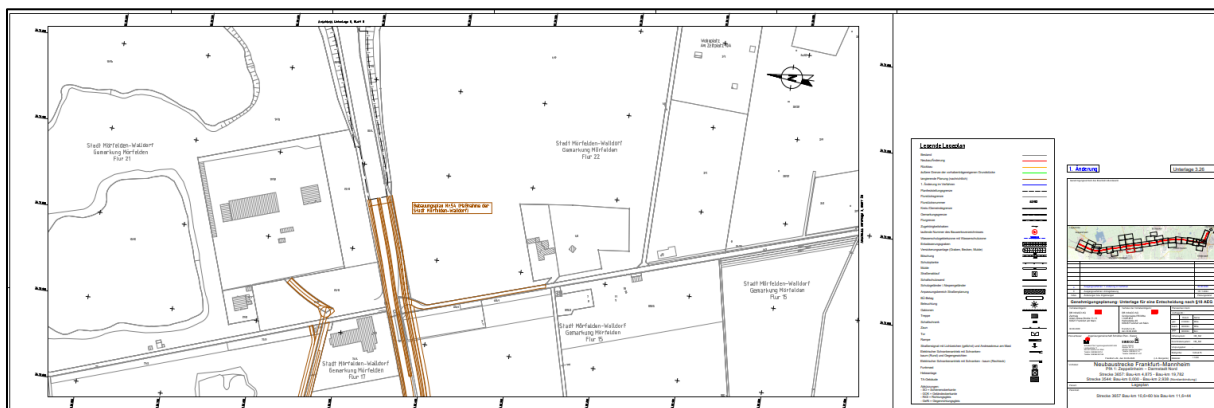


Abb. 8: Darstellung des Bebauungsplans Nr. 54 als tangierende Planung im Verfahren
Quelle: Schüssler Plan/ SWECO/ DB InfraGO 06/ 2026

Im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan (B-Plan 54 der Stadt Mörfelden-Walldorf), wird die DB eine koordinierte Stellungnahme über die DB Immobilien (www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren) mit Planauszügen abgeben, die es ermöglicht den Beschluss zum Bebauungsplan einzuholen.

4. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen (Stand 04.2026):

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 I Nr. 348 geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der kommunalen Vertretungskörperschaften und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 1.4.2025 (GVBl. Nr. 24)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 Hess. Verkündungswesen-DigitalisierungsG vom 28.6.2023 (GVBl. S. 473)

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die bei der Stadt im Rathaus Mörfelden (Abteilung Stadtplanung, Westendstraße 8, 64546 Mörfelden-Walldorf) eingesehen werden können:

- DIN EN 12464-1 (11/ 2021) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen
- DIN EN 12464-2 (2024) Licht und Beleuchtung - Beleuchtung von Arbeitsstätten - Teil 2: Arbeitsplätze im Freien
- DIN 45691 (12/ 2006) Geräuschkontingentierung
- DIN 4109-1 (01/ 2018) Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“
- DIN 4109-2 (01/ 2018) Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- DIN 5033-1 (10/ 2017) Farbmessung - Teil 1: Grundbegriffe der Farbmessung
- DIN 18920 (06/ 2026) Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 18300 (09/ 2019) VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten

5. Verfahren

Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Hierbei werden sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die anschließende öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt. Der Bebauungsplan wird unter Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter werden hierbei untersucht und im Umweltbericht dokumentiert.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgt zudem eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben. Dabei werden die durch die Planung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich der Eingriffe werden in die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung übernommen und in der Abwägung berücksichtigt.

Planungshistorie (Vorlaufender/ Benachbarter Bebauungsplan Nr. 44)

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost steht seit langem kontinuierlich im Fokus der Stadt.

Hierzu wurde bereits am 10.09.2013 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung für den **Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“** gefasst.

- Die Beteiligung der Behörden zum B-Plan Nr. 44 im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.12.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch

Auslegen der Planunterlagen in der Zeit vom 07.09.2015 bis zum 07.10.2015. Der Geltungsbereich dieses Planentwurfes umfasste eine Fläche von ca. 12,7 ha und war Grundlage der vorgenannten Beteiligungsverfahren. Der seinerzeitige Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

- Die geplante Fläche wurde am 21. Februar 2017 in Nord- und Südteil geteilt.
- Der südliche Teilplan wurde daher unter der Bezeichnung Bebauungsplan **Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“** weitergeführt.
- Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 10.03.2017 bis zum 12.04.2017. Da sich aus den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung Änderungen an Festsetzungen ergaben, musste eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan **Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“** ist am 28. Januar 2021 in Kraft getreten.

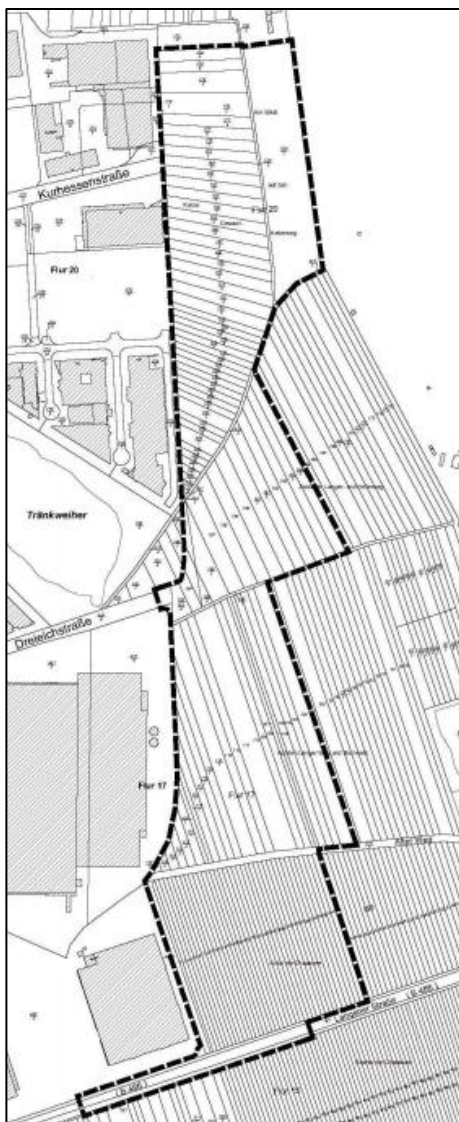


Abb. 9: Ursprünglicher Geltungsbereich
Bebauungsplanverfahren Nr. 44
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum
Aufstellungsbeschluss

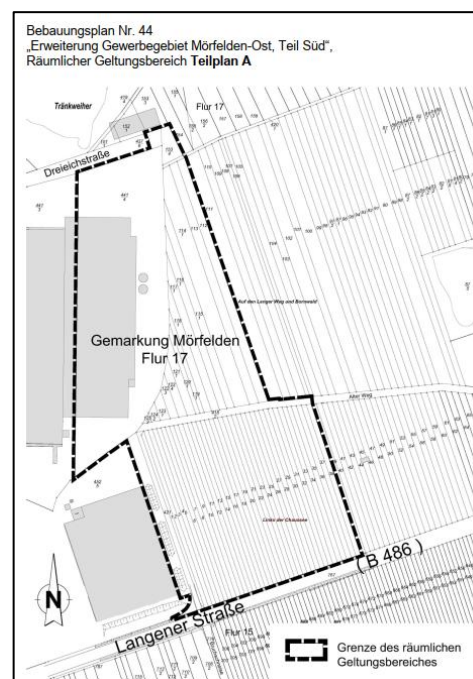


Abb. 10: Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren
Nr. 44 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" steht in der Kontinuität dieser Bestrebungen.

Bebauungsplan Nr. 54: Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" am 19.07.2022 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss und der Planumgriff mit Übersichtsplan wurden ortsüblich im Freitagsanzeiger der Stadt Mörfelden-Walldorf am 28.07.2022 bekannt gemacht, gemäß § 7 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf für die Dauer von zehn Arbeitstagen, vom 01.08.2022-12.08.2022 während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Mörfelden und im Rathaus Walldorf zur Einsicht für jede Person ausgelegt und konnten online auf der Homepage der Stadt Mörfelden-Walldorf eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 54: Vorentwurf

Im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Vorentwurf ausgearbeitet. Abweichend zum Aufstellungsbeschluss wurden folgende Änderungen implementiert:

- Verlassen des dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes zugunsten von mehr Flexibilität in der baulichen Umsetzung
- Erweiterung des Umgriffs um die Fläche GE4 zur Bestandssicherung des Hotels
- Erweiterung des Umgriffs zum Sicherstellen der Herstellung der geplanten Erschließung, v.a. im Bereich des neuen Anschlusses an die B486
- Änderung der Festsetzungssystematik in der Fläche GE1 zur Erhöhung der Flexibilität, durch Herstellen einer großen zusammenhängenden überbaubaren Fläche ohne Festsetzung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ für die innere, private Erschließung

Bebauungsplan Nr. 54: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) & Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Ermächtigung zum Auslösen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf in der Sitzung am 19.07.2022 erteilt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.07.2025 bis zum 05.09.2025 mit Bekanntmachung vom 24.07.2025 im Freitags-Anzeiger.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 54 in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 in beiden Rathäusern öffentlich ausgelegt und konnten online auf der Homepage der Stadt Mörfelden-Walldorf eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.07.2025 und Frist bis zum 05.09.2025. Auf Antrag eines der Träger öffentlicher Belange erfolgte für diesen eine Fristverlängerung bis zum 26.09.2025.

Bebauungsplan Nr. 54: Entwurf

Im Vorfeld zur Beteiligung wurde der Entwurf ausgearbeitet. Abweichend zum Vorentwurf wurden folgende Änderungen implementiert:

- Erweiterung des Umgriffs um die Fläche GE5 zum Rückbau des Wendehammers Rheingaustraße
- Erweiterung des Umgriffs zum Sicherstellen der Herstellung der geplanten Erschließung entlang der B486 bezüglich der westlichen und östlichen (Straßenkilometer 1530) Anbindungspunkte und der Verbreiterung zur Sicherung des geplanten Radweges nach Langen
- Erweiterung des Umgriffs um die erforderlichen Ausgleichsflächen (Teilplan B)
- Erweiterung des Umgriffs um den „Wagener Knoten“ zur langfristigen Sicherung dessen verkehrlicher Ertüchtigung (Teilplan C)

6. Umliegendes Planungsrecht

Der Großteil des Gewerbegebietes Mörfelden Ost wird über den Bebauungsplan Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, 1. Änderung, Teil A“ definiert.

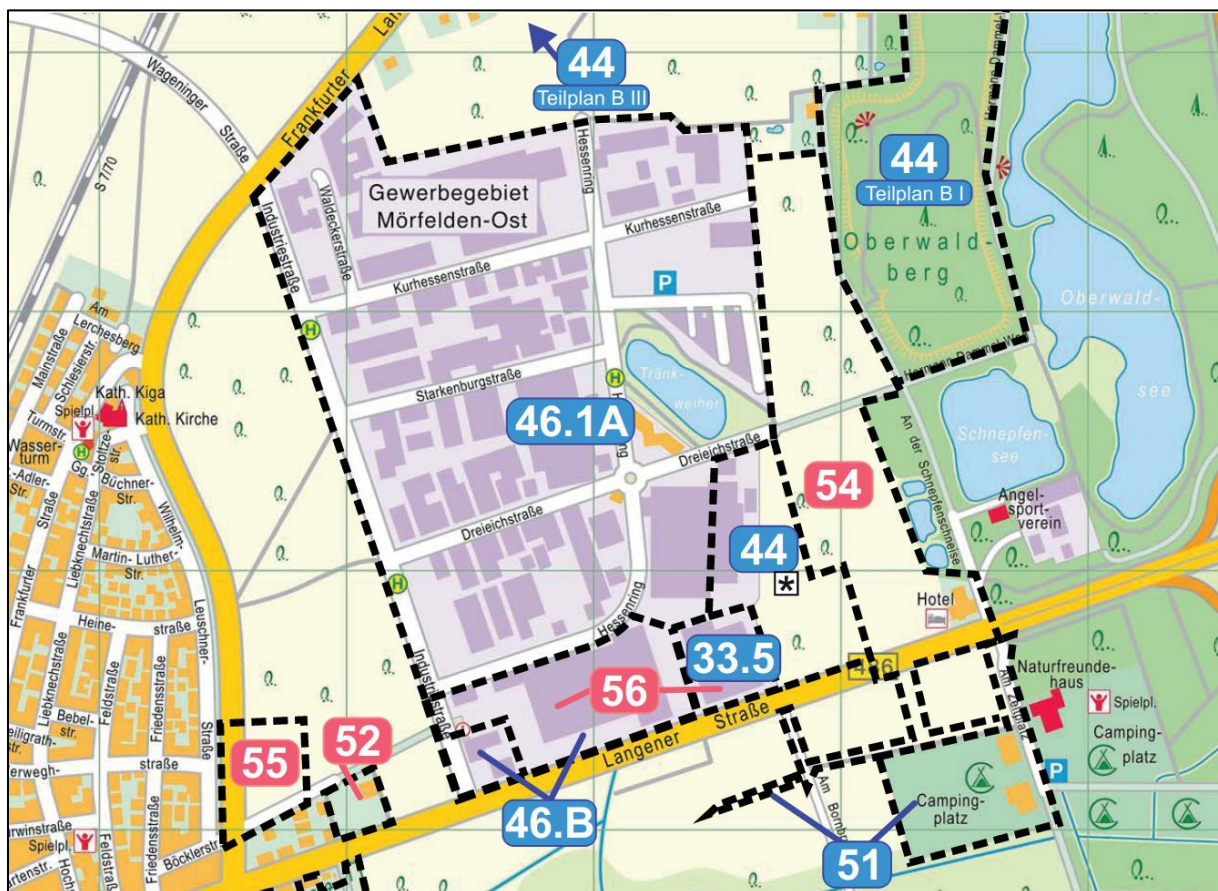


Abb. 11: Übersicht Bebauungspläne, Stadtteil Mörfelden
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf Stand 2025

■ Bebauungspläne rechtskräftig
■ Bebauungspläne in Aufstellung

Da der Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg", wie im vorstehenden Kapitel erläutert, seine „Wurzeln“ im benachbarten Bebauungsplan Nr. 44 hat, wird im Folgenden kurz auf das hier durch Satzung geschaffenen Baurecht eingegangen.

Des Weiteren ist hervorzuheben, dass parallel zum laufenden Verfahren des Bebauungsplans Nr. 54 sich der Bebauungsplan Nr. 56 „Aldi Logistikzentrum GE-Ost“ im Verfahren befindet, welcher als vorhabenbezogener Bebauungsplan für ALDI erstellt wird. Dieser wird in seinem Geltungsbereich den bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 33.5 „Aldi Kühllager“ ersetzen.

Bestehendes Planungsrecht Bebauungsplan Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, 1. Änderung, Teil A“

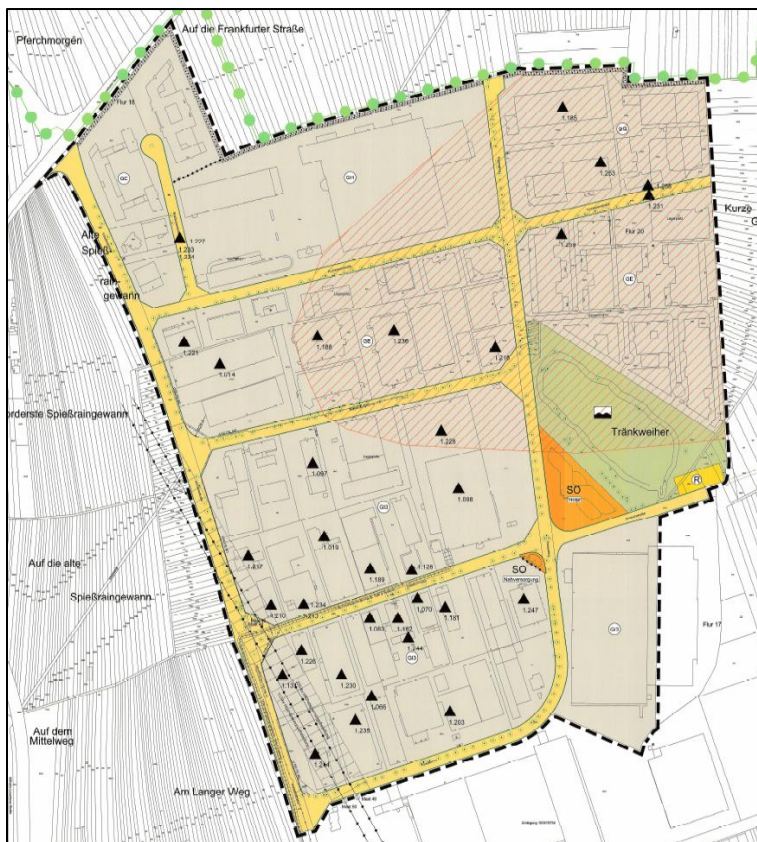


Abb. 12: Bebauungsplan Nr. 46.1, Satzungsfassung
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

Der Bebauungsplan Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, 1. Änderung, Teil A“ definiert sowohl Gewerbe als auch Industriegebiete. Weiter beinhaltet das Plangebiet ein Sondergebiet für ein Hotel. Der Bebauungsplan setzt weder ein Maß der baulichen Nutzung noch überbaubare Grundstücksflächen fest.

Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“



Abb. 13: Bebauungsplan Nr. 44, Satzungsfassung
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

Der an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 angrenzende Bebauungsplan Nr. 44 sichert die Entwicklungsfläche entlang der B 486 zur Stärkung der wirtschaftlichen Infrastruktur mit Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen, um Arbeitsplätze zu generieren und die regionale Wettbewerbsfähigkeit zu fördern.

Er definiert ein Gewerbegebiet mit zwei Teilflächen. Baurechtlich ist allgemein eine GRZ von 0,8 gültig, je nach Teilbereich III bis IV-geschossige Gebäude, sowie in der nördlichen Teilfläche eine GFZ von 2,2. Der Bebauungsplan Nr. 44 legt eine Umsetzung der Baukörper als offener Bauweise und mit einer zulässigen Gebäudelänge bis 70 m fest.

Im (parallel) laufenden Verfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 „Aldi Logistikzentrum GE-Ost“

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56 „Aldi Logistikzentrum GE-Ost“ befindet sich im Gewerbegebiet-Ost der Stadt Mörfelden-Walldorf zwischen dem Hessenring, der Industriestraße, der Frankfurter Straße und dem östlichen Feldrand.

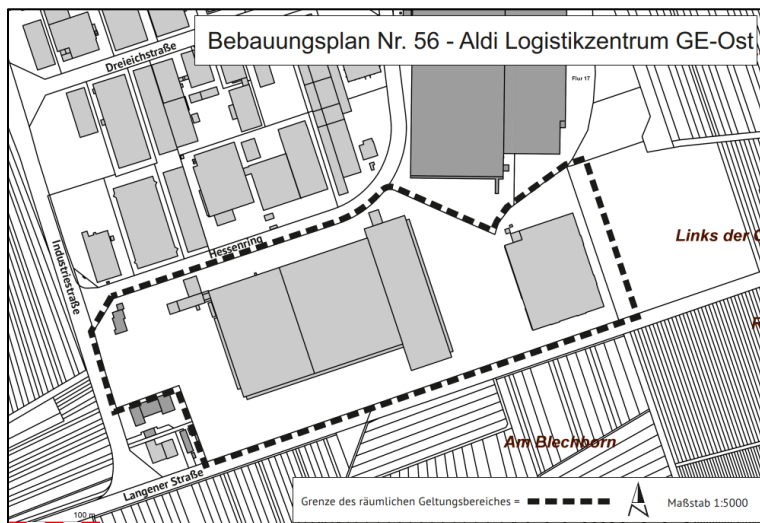


Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 56, Geltungsbereich laut Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

Die Fläche umfasst rund 6,3 Hektar und ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen. Ziel der Planung ist es, die bauliche Nutzung zu optimieren und gezielt arbeitsplatzintensive Betriebe zu fördern. Dabei soll der existierende Logistikstandort von „Aldi“ erhalten und neustrukturiert werden. Im Kontext der Klimaresilienz soll im Plangebiet eine Pflicht zur Herstellung von PV-Anlagen und eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 56 wird in seinem Geltungsbereich den bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 33.5 „Aldi Kühllager“ ersetzen.

Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 56 fand im selben Zeitraum wie für den hier vorliegenden Plan im Sommer 2025 statt.

7. Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht zum größten Teil derzeit kein Bebauungsplan. Es liegt somit bauplanungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung des Planungsrechts ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dennoch befinden sich kleine Teile des Plangebiets in den Randbereichen innerhalb bestehender Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ (Teilplan A)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 mit all seinen Festsetzungen ersetzt (siehe in Magenta umrandete Teilfläche in der folgenden Abbildung).

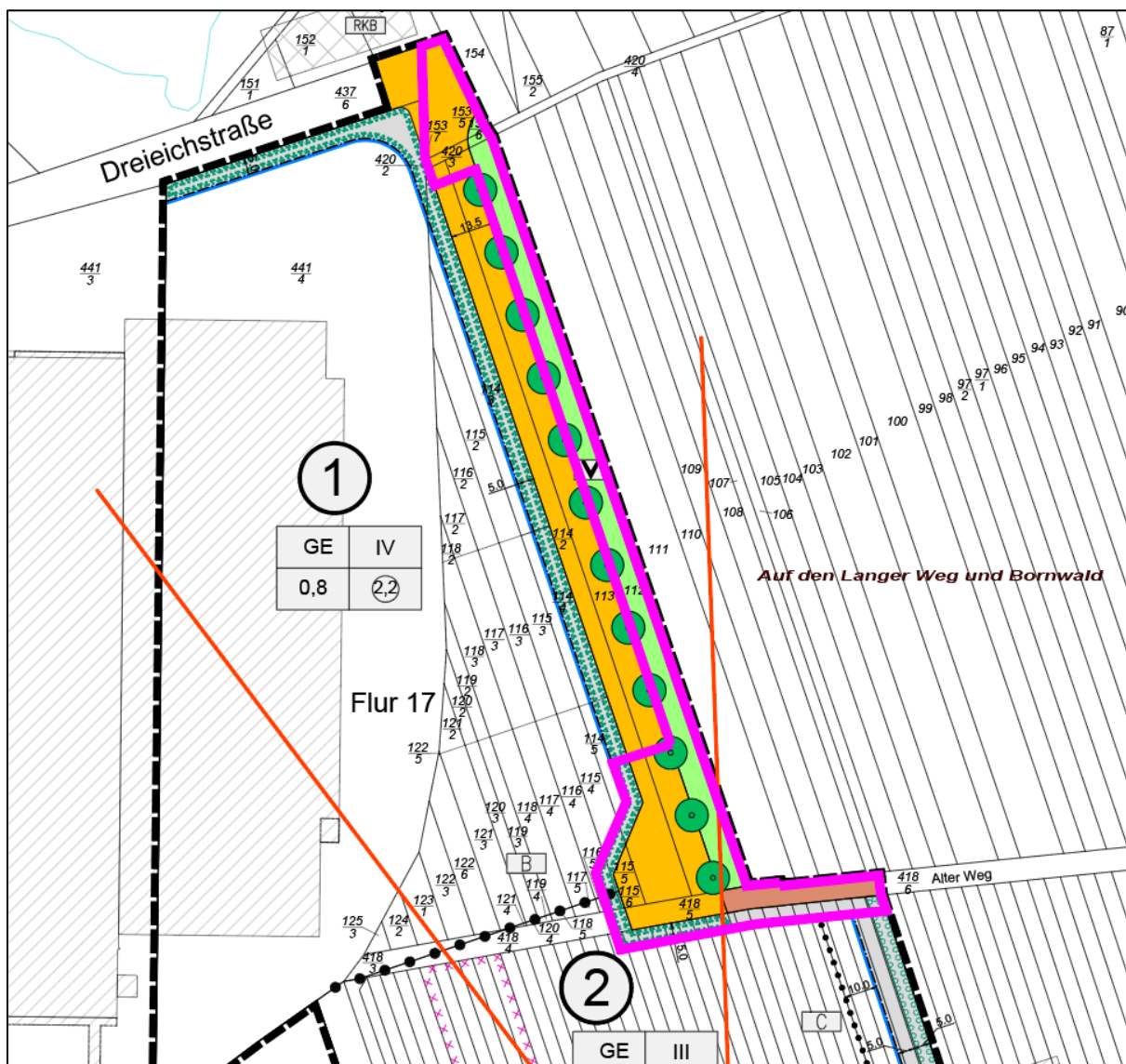


Abb. 15: Magenta-farbene Markierung = Überplanter Bereich des rechtsverbindlichen Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ Ausschnitt aus Teilplan A
Quelle: Grafik durch Planer, Mai 2026

Die überplante Fläche östlich der Rheingaustraße setzte im Bebauungsplan Nr. 44 bisher eine Grünfläche als Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen fest. Diese Festsetzungen werden innerhalb dieses Geltungsbereiches im Hinblick auf die aktuelle Planung ersetzt. Zukünftig ist diese Fläche als Teil der überbaubaren Fläche (GE) als zu begrünende Vorgartenzone mit 7 m Tiefe vorgesehen, die lediglich durch die Grundstückszufahrt(en) unterbrochen wird. Die vorzusehenden Baumpflanzungen werden weiterhin textlich festgesetzt.

Gleichzeitig entfällt im Rahmen des Anschlusses der Rheingaustraße an die neu zu schaffende Wetteraustraße (ehemals „Alter Weg“) der Wendehammer und wird dem benachbarten Baugrundstück als neue Fläche GE5 zugeschlagen. Zur Wahrung der Kontinuität der Vorgartenzone im Bebauungsplan Nr. 44 wird diese entsprechend in gleicher Tiefe (5 m) an die neue Straßenumgrenzungslinie verlegt.

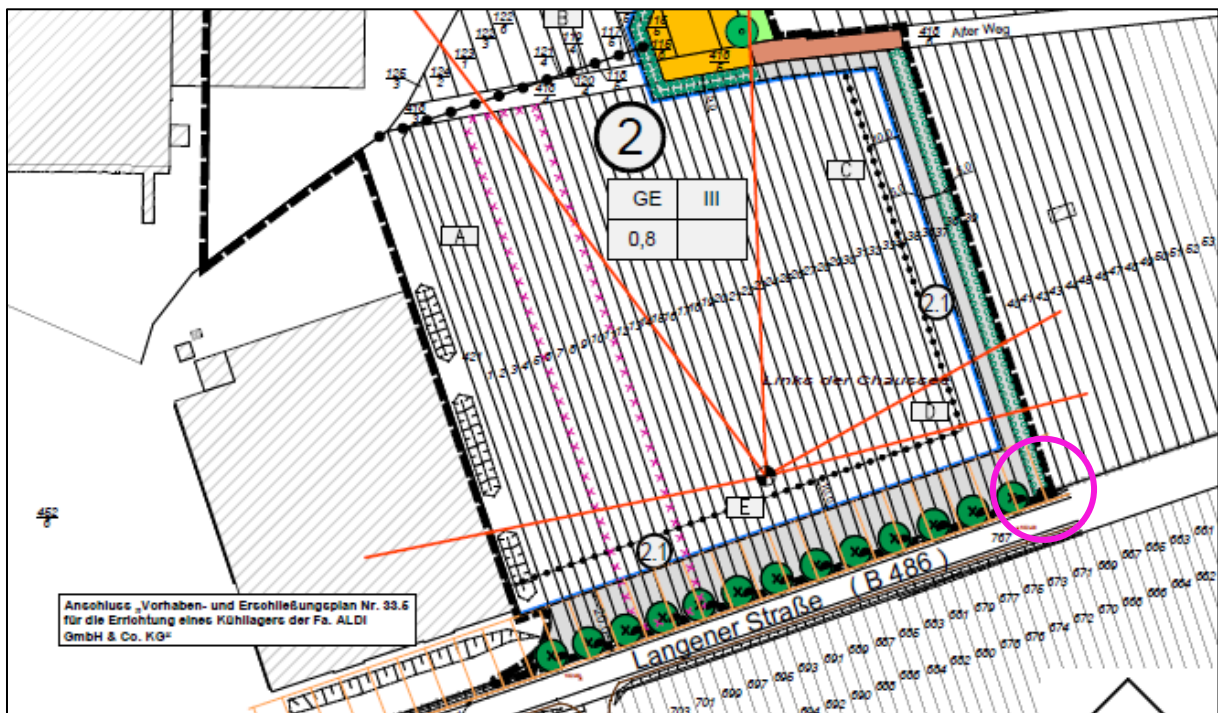


Abb. 16: Magenta-farbene Markierung = Überplanter Bereich des rechtsverbindlichen Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ Ausschnitt aus Teilplan A
Quelle: Grafik durch Planer, Mai 2026

Zusätzlich zu den vorstehenden Änderungen wird durch den neuen Anschluss an der B486 eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 44 durch die neue Abbiegesituation überplant.

Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ (Teilplan B)

Gleichfalls erstrecken sich Maßnahmenflächen für den Ausgleich (CEF-Maßnahmen Zauneidechsen) des Bebauungsplanes Nr. 54 über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ Teilplan B, welcher ebenfalls bereits Ausgleichsflächen beinhaltet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 mit all seinen Festsetzungen ersetzt (siehe Klarstellung in der folgenden Abbildung).

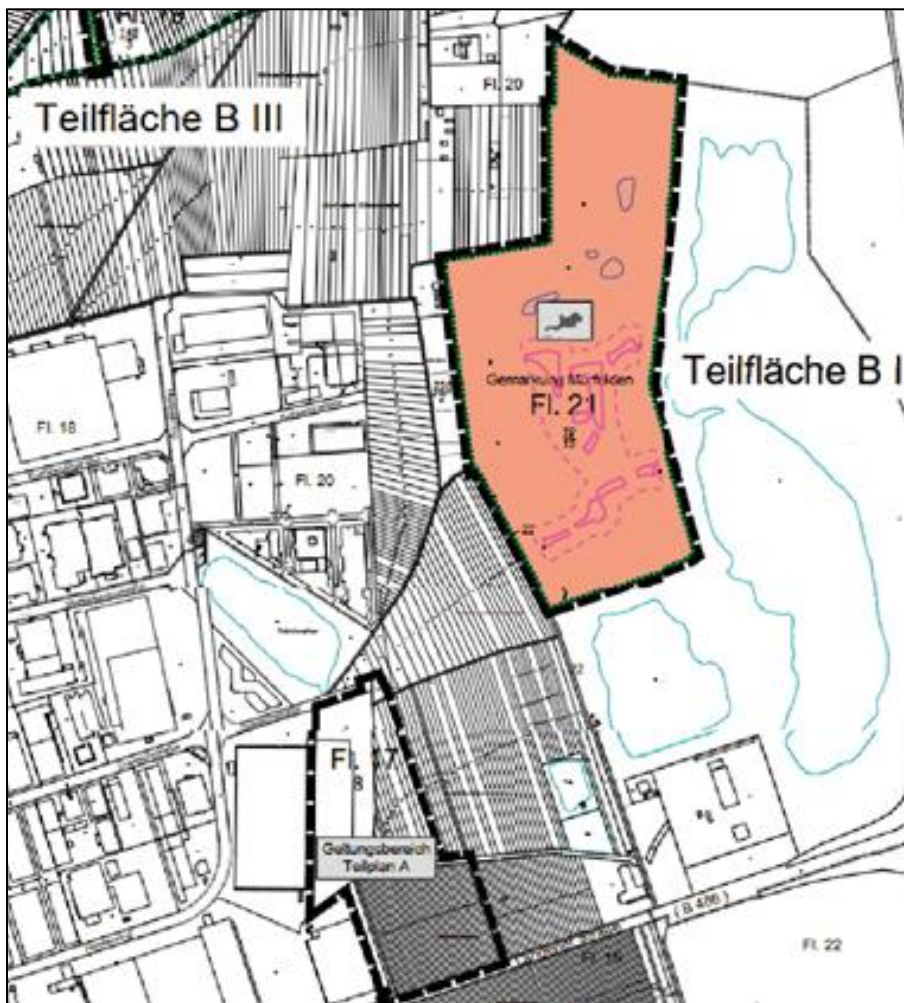


Abb. 17: gestrichelte Magenta-farbene Markierung = Überplanter Bereich des rechtsverbindlichen Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, Ausschnitt aus Teilplan B

blaue Markierungen = tatsächlich umgesetzte Maßnahmenflächen für Zauneidechsen

Quelle: Grafik durch Planer, Mai 2026

Der Oberwaldberg wurde als Teilfläche BI in Gänze in den Umgriff des Bebauungsplan Nr. 44 aufgenommen, obwohl nur Inseln (siehe blaue Markierungen) darin als neue Habitate für Zauneidechsen hergestellt wurden. Für den Bebauungsplan Nr. 54 werden die magentafarbenen „Inseln“ als Ausgleichsflächen genutzt. Diese stehen nicht im Widerspruch mit bereits hergestellten Ausgleichsflächen, es erfolgt keine Doppelnutzung von Flächen. Das vorstehende Vorgehen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt und von dieser freigegeben:

„Wenn wir die damals im alten Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden Ost, Teil Süd“ zeichnerisch festgesetzte Fläche auf dem Oberwaldberg und deren Größe (ca. 175.000 m²) als auch die tatsächlich „nur“ erforderliche, textlich festgesetzte Größe der Ausgleichsmaßnahme von 3.500 m² (Festsetzung A1) betrachten, ist in diesem Bereich aus unserer Sicht ausreichend Platz für weitere Habitate bzw. neue Lebensraumstrukturen für Reptilien gegeben. Von dieser Seite aus bestehen unsererseits keine Einwände.“

Bebauungsplans Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, 1. Änderung, Teil A“

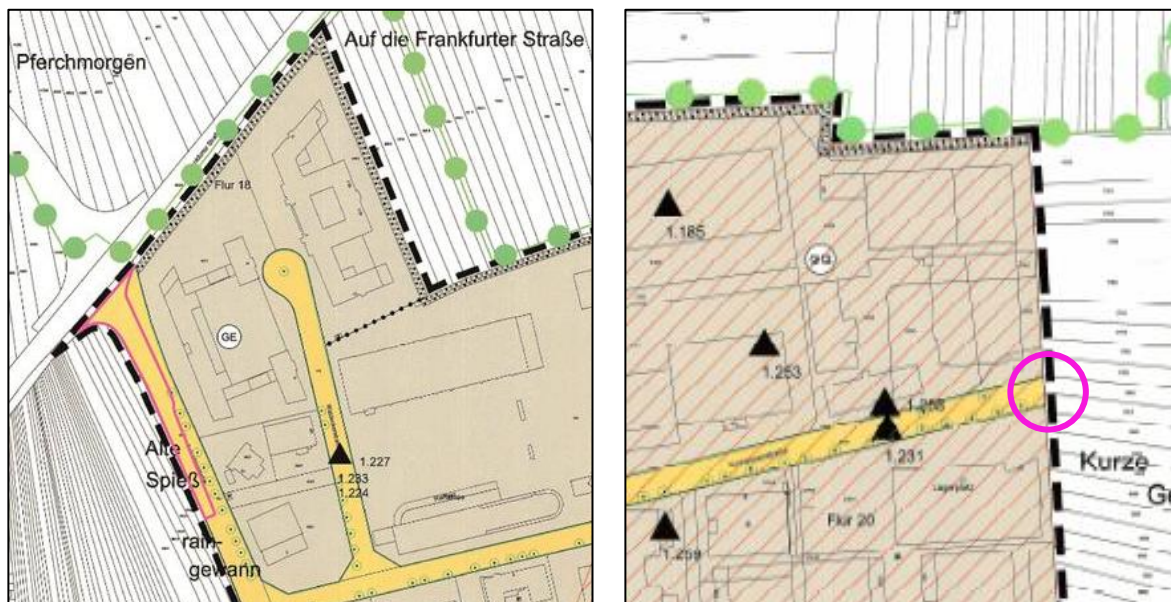


Abb. 18: Magenta-farbene Markierungen = Überplante Bereiche des rechtsverbindlichen Nr. 46.1 A
Quelle: Grafik durch Planer, Mai 2026

Das Plangebiet, Teilfläche „Wageninger Knoten“ (Teilplan C) erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, 1. Änderung, Teil A“.

Zur Herstellung des Anschlusses der Erschließung der bestehenden Kurhessenstraße an die neue Fortsetzung der Rheingaustraße wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46.1 überplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46.1 mit all seinen Festsetzungen ersetzt (siehe in Magenta umrandete Teilflächen in der vorstehenden Abbildung).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Campingplatz Mörfelden

Die Erschließungsstraße des Campingplatzes wird im Rahmen des hier erarbeiteten Bebauungsplans überplant und soll nur noch für Fuß- und Radverkehr nutzbar sein. Eine neue Erschließung erfolgt über den neuen Anschluss an die B486 und den Ausbau des westlich gelegenen Weges „In der Kegelbahn“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 mit all seinen Festsetzungen ersetzt (siehe in Magenta umrandete Teilflächen in der folgenden Abbildung).



Abb. 19: Magenta-farbene Markierung = Überplanter Bereich des rechtsverbindlichen Nr. 51
Quelle: Grafik durch Planer, Juni 2026

8. Plangrundlage

Die Plangrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans basiert auf der digitalen Flurkarte („Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“). In dieser digitalen Grundlage sind alle Informationen der amtlichen Katasterpläne und der Vermessung enthalten.

Der für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans gewählte Maßstab 1:1000 (@ A0 für die Teilpläne A und B, @ A2 für den Teilplan C) ist ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 PlanzV.

9. Übergeordnete Planung

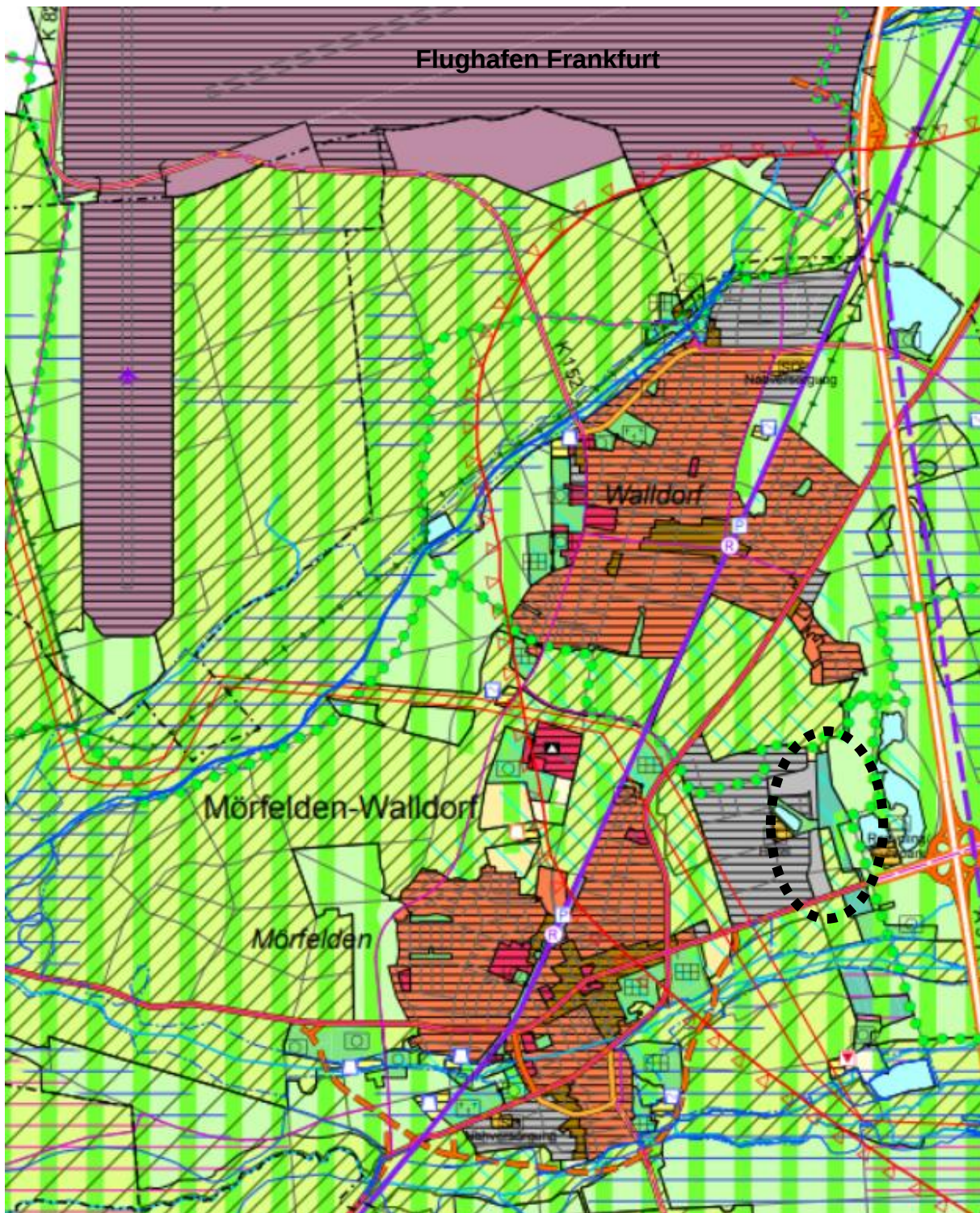


Abb. 20: Lage Mörfelden-Walldorf, Ausschnitt aus der Hauptkarte, genordet, ohne Maßstab
Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Gemeindeteil, Zusätzliche Markierung durch Planer, April 2023

Regionalplan Südhessen (RPS) – Vorlaufendes Zielabweichungsverfahren

Zur Beurteilung der Ziele der Raumordnung der Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen/ der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) zu berücksichtigen.

Der RPS/ RegFNP 2010 stellt gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachtende Vorgaben dar. Entsprechende Erfordernisse sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden nach Osten für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Die Umsetzung der Erweiterung der Gewerbeflächen ist nicht vollständig durch die Darstellung im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) abgesichert. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) wurde für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden, Gebiet: 'Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost' bereits in einer 1. Änderung mit Beschluss vom 12.10.2016 und Bekanntmachung vom 06.02.2017 geändert. Dieser Änderungsbereich (von rd. 2,3 ha) umfasst jedoch nur Teile der nun geplanten Erweiterungsflächen und hat lediglich in den Regionalen Flächennutzungsplan Eingang gefunden (Planstand 31.12.2021).

Abweichend zum **Regionalplan Südhessen (RPS)** ist folgende neue Inanspruchnahme von in Summe gerundet rd. 11,9 ha geplant:

- rd. 9,8 ha für „gewerbliche Baufläche, geplant“
- rd. 2,0 ha für „Grünfläche (Parkanlage)“
- rd. 0,2 ha für eine neue „ökologisch bedeutsamen Fläche“

Es sind durch die Neuausweisung der Flächen folgende Darstellungen im **Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)** im Sinne einer Zielabweichung betroffen:

- a) rd. 3,1 ha - „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“
- b) rd. 3,9 ha - "Vorranggebiet für Natur und Landschaft"

(Hinweis: Die Flächenangaben können nicht summiert werden, da sie sich in Teilen überlagern.)

Zur Sicherstellung, dass der aufzustellende Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist, war ein Zielabweichungsantrag erforderlich.

Ausgehend von der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt aus dem Januar 2021 in Antwort auf die Landesplanerische Anfrage der Stadt Mörfelden-Walldorf und dem Abstimmungsgespräch mit RP Darmstadt und Regionalverband FrankfurtRheinMain vom Januar 2023 wurden folgende regionalplanerische Vorgaben als **Gegenstand des Zielabweichungsantrags** abgeleitet:

- Die „Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten“ außerhalb der in der Karte dargestellten „Gewerblichen Baufläche/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Ziel Z3.4.2-4) erfolgt in einem Umfang von 9,8 ha. Hinzu kommt eine neue Grünausweisung von 2,0 ha.

- Von den in Tabelle 4 festgelegten RegFNP Flächengrößen „Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden“ wird abgewichen (Ziel Z3.4.2-7).
- Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,1 ha in das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2) eingegriffen.
- Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,9 ha in das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3) eingegriffen.

Daher hat die Stadt Mörfelden-Walldorf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beantragt, damit ihre Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung entspricht und die gesetzlichen Anforderungen von § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden.

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann „von Zielen der Raumordnung [...] abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, nach § 4 zu beachten haben.“

Der Zielabweichungsantrag wurde entsprechend Beschluss durch die Regionalversammlung Südhessen vom 14.07.2023 positiv beschieden (Drucksache X/91; Bescheid Dokument-Nr.: 2023/1250814 vom 6. September 2023).

Geänderter Geltungsbereich seit Zielabweichungsverfahren

Der Geltungsbereich wurde für den Vorentwurf u.a. durch die Hinzunahme der Fläche GE4 und durch kleinere Teilflächen, welche die Herstellung der neuen Erschließung sicherstellen sollen, erweitert.

Die Hinzunahme der Fläche GE4 begründet sich besonders in der baurechtlichen Klärung und Sicherung der Bestandsnutzung des Hotels, welches sonst im „Außenbereich“ im direkten Anschluss an einen neu aufgestellten Bebauungsplan verblieben wäre.

Der bestehende Hotelstandort wurde 2024 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP) aufgenommen. Durch die Hinzunahme der Fläche GE4 wird aus Sicht des RP kein erneutes Abweichungsverfahren notwendig, da die Flächengröße zu gering ist und ein Zielverstoß aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar wäre.

Im Rahmen der Prüfung des Sachverhaltes der Aufnahme der Flächen hat der RP zu der im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Wald Bestand/ Zuwachs“ ausgewiesenen Fläche beim Forstdezernat nachgefragt. Laut Forstbehörde- handelt es sich nach Analyse der Luftbilder und des Bestandes nicht um Wald. Ob für die mit dem Hotel bebaute Fläche seinerzeit eine waldrechtliche Genehmigung erforderlich war und, ob diese erteilt wurde, lässt sich nicht mehr ermitteln. Anhand älterer Luftbilder ist zu vermuten, dass die für das Hotel in Anspruch genommenen Flächen kein Wald waren. Somit ist eine Einbeziehung der Fläche auch aus forstrechtlicher Sicht eher als unproblematisch zu bewerten.

Parallellaufendes Änderungsverfahren des RegFNP

Für das Plangebiet besteht im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) und über die „1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden“ (2017) in Teilen schon eine Ausweisung als „gewerbliche Fläche Zuwachs“. Diese Flächen sind jedoch in ihrem Zuschnitt für aktuelle bedarfsorientierte Anforderungen im Rahmen dieses Gewerbemixes mit Erschließung nicht nutzbar und müssen dementsprechend für die Fläche 1 nach Osten und um die Fläche 2 nach Süden erweitert werden. Ziel ist es, ortsansässigen als auch anderweitigen Gewerbebetrieben Flächen zur Entwicklung sowie An- und Umsiedlung anbieten zu können und einen neu gestalteten Ortsrand entstehen zu lassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 liegen unterschiedliche Grundlagen für die Bauleitplanung vor:

- a) Teilflächen, welche schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im maßgeblichen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) verzeichnet sind
- b) Teilflächen, welche über die „1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden“ (2017) schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im Regionalen Flächennutzungsplan Planstand 31.12.2021 verzeichnet sind (rd. 1,8 ha)
- c) Teilflächen, welche neu in Anspruch genommen werden sollen

Der für die parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 54 durchzuführende Änderung des RegFNP maßgebliche Änderungsbereich beinhaltet die Teilflächen der vorstehend beschriebenen Kategorie c).

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain war die westliche Hälfte des Plangebietes überwiegend als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt, die östlich gelegenen Flächen als

- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“
- "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (mit flächengleicher Ausweisung „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“)
- „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
- „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“.

Der Änderungsbereich des RegFNP umfasst somit nur einen Teil des für die Planung maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“.

Den Südrand des für die RegFNP Änderung relevanten Plangebietes bildet die Darstellung einer „Bundesfernstraße, Bestand“ (B486).



Abb. 21: Geplante Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan nach 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
Quelle: Regionalverband

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 weichen insofern von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (inklusive 1. Änderung für das Gebiet der Stadt Mörfelden-Walldorf) ab, als der Flächenumfang der Darstellung der gewerblichen Bauflächen in der Tiefe nicht ausreicht.

Vor diesem Hintergrund wird der Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diesen Bereich im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist die Bebauungsplanung aus den Darstellungen des RegFNP als entwickelt im Sinne von § 8 BauGB anzusehen.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der Änderung des RegFNP wurde durch die Verbandskammer am 10.12.2025 getroffen.

Die frühzeitige Beteiligung für die Erweiterung des Gewerbegebietes fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 statt.

Die Änderungsunterlagen wurden für einen Offenlagebeschluss der Verbandskammer am 13.05.2026 vorbereitet. Vom 2.6. bis zum 3.7. ist die Offenlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant.

Landschaftsplan

Im [online zugänglichen](#) Landschaftsplan ist gemäß folgender Abbildung lediglich der Regionalpark-Korridor eingetragen.

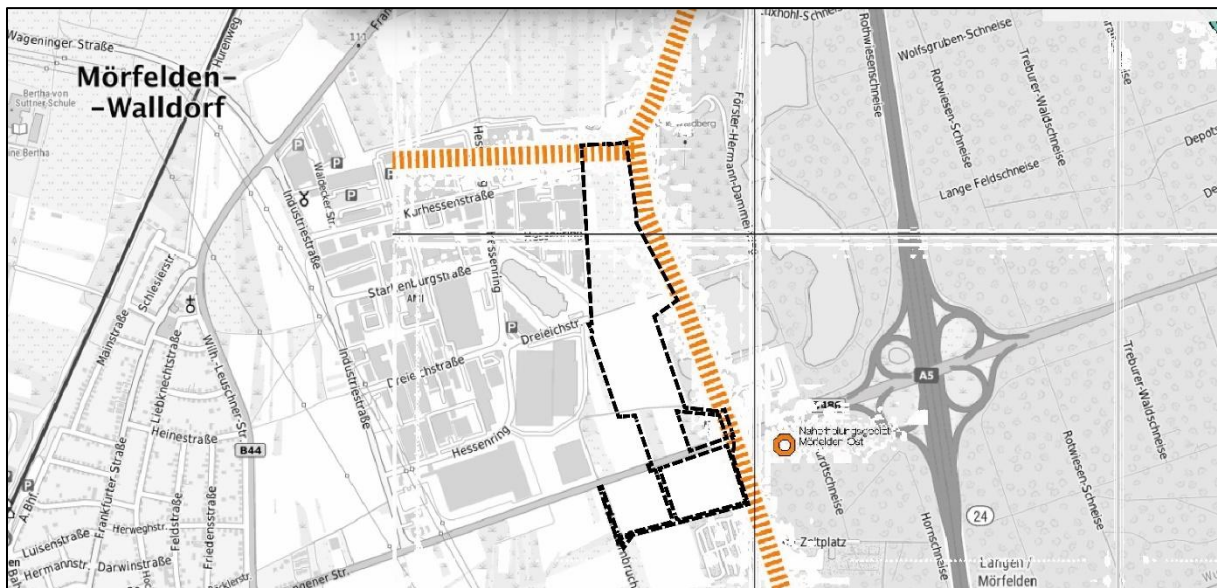


Abb. 22: „Landschaftsplan“ mit Darstellung des Regionalpark-Korridors in orange; Grenze der betroffenen Flächen gestrichelt

Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap> - Zusätzliche Plangrafik/ Beschriftung durch Planer, März 2023



Abb. 23: „Landschaftsplan“

Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, erstellt vom „Planungsbüro für Städtebau, Basan, Neumann, Bauer“, 2000

Im Landschaftsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf aus dem Jahr 2000, erstellt vom „Planungsbüro für Städtebau, Basan, Neumann, Bauer“ ist im östlichen Bereich der Fläche 1 eine „Grünfläche, Planung“ ausgewiesen, im westlichen Bereich eine „Siedlungsfläche, Planung“. Im nördlichen Bereich der Fläche 1 liegt eine „Fläche mit vermuteter Bodenbelastung, Lage teilweise unklar“, die sich nach Nordosten hin entlang des Oberwaldsees erstreckt. Auf Höhe des Tränkweihers befindet sich ein „Altgrasstreifen“, der in die Fläche 1 hineinragt. Innerhalb der Fläche 1 befindet sich zusätzlich eine „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. Für die Fläche 2 wurde im östlichen Bereich gleichfalls eine „Grünfläche, Planung“ ausgewiesen, der westliche Teil allerdings als „Fläche für Landwirtschaft oder Gartenbau“. Die Waldfläche südöstlich der B486 ist als „Schutzwald“ festgelegt worden.

10. Planung

Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ verfolgt die Stadt Mörfelden-Walldorf das Ziel, die bestehende gewerbliche Entwicklung am Standort Mörfelden-Ost städtebaulich geordnet fortzuführen und gleichzeitig einen qualitätsvollen neuen Ortsrand gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsraum auszubilden.

Die Planung dient der Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen sowie für Neuansiedlungen in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im unmittelbaren Umfeld der Bundesautobahnen A5 und A3 sowie der Nähe zum Flughafen Frankfurt Main weist der Standort eine hohe Eignung für gewerbliche Nutzungen auf. Gleichzeitig verfolgt die Stadt das Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung mit Anforderungen an Klimaschutz, Freiraumqualität und nachhaltige Mobilität zu verbinden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Osten vor. Die neuen Bauflächen schließen unmittelbar an die bestehenden gewerblich genutzten Bereiche an und bilden damit eine räumlich und funktional zusammenhängende Entwicklungseinheit. Die Planung stellt eine Arrondierung des bestehenden Siedlungs- und Gewerberandes dar und vermeidet eine isolierte Entwicklung neuer Gewerbebestände im Außenbereich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 54 umfasst eine Fläche von ca. 27,5 ha. Die zukünftig gewerblichen genutzten Flächen (GE1 bis GE5) betragen hiervon aufgerundet 12,5 ha. Die restlichen Flächen teilen sich auf in Verkehrsflächen mit ca. 4,9 ha sowie Grün- und Maßnahmen-/ Ausgleichsflächen mit ca. 10,1 ha. Die Entwicklungstiefen des neuen Gewerbegebiets betragen im GE1 ca. 100 m bis ca. 125 m Breite und ca. 170 m Breite im GE2 südlich der zentralen Grünfläche. In Fläche 2 beträgt im GE3 die Breite ca. 125 m. Im GE4 ist bereits das bestehende Hotel mit dazugehörigen Stellplätzen beheimatet.

Die gewerblichen Flächen GE1 bis GE4 sind mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 also zu 80% bebaubar. Diese Ausnutzung entspricht dem bestehenden, benachbarten Gewerbegebiet und der Empfehlung bezüglich Ausnutzungskennziffern gemäß der BauNVO.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lag ein städtebaulicher Entwurf vor, der insbesondere als Machbarkeitsstudie für die mögliche Gliederung, Erschließung und bauliche Ausnutzung der nördlichen Flächen diente.

Im weiteren Planungsverlauf wurde das städtebauliche Konzept fortentwickelt und hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsflexibilität angepasst. Während frühere Konzeptstände eine stärkere innere Gliederung durch private Verkehrsflächen und kleinteilige Baugrenzen vorsahen, verfolgt der Bebauungsplan nun das Ziel, größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen zu schaffen. Hierdurch soll eine flexible Entwicklung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen aufzugeben.

Gewerbliche Entwicklung und Nutzungsstruktur

Die geplanten Gewerbeflächen sollen ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen ermöglichen.

Ziel ist insbesondere die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen, arbeitsplatzintensiver Betriebe sowie moderner Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Gleichzeitig sollen auch flächenintensivere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die auf die gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Im Bereich der Fläche GE1 ist insbesondere eine flexible Parzellierung für kleinteiligere Gewerbestrukturen vorgesehen. Dies wird im Bebauungsplan insbesondere durch eine Längenbeschränkung der zukünftigen Gebäude geregelt. Eine vollständige Überbauung des gesamten Baufeldes soll dadurch ausgeschlossen werden. Die Gebäude sind mit entsprechenden Abständen zueinander zu errichten.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sowie innerhalb der Fläche GE2 sollen auch größere Hallen- und Gewerbestrukturen ermöglicht werden.

Zur Sicherung einer langfristig flexiblen Nutzbarkeit der Flächen wurde gegenüber früheren Konzeptständen bewusst auf eine enge Vorstrukturierung durch private Verkehrsflächen oder kleinteilige Baugrenzen verzichtet. Stattdessen werden größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die unterschiedliche betriebliche Anforderungen ermöglichen.

Die bestehende Hotelnutzung innerhalb der Fläche GE4 wird in den Geltungsbereich einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Dadurch werden sowohl eine geordnete städtebauliche Einbindung als auch eine baurechtlich eindeutige Sicherung des Bestandes gewährleistet.

Ziel ist die Entwicklung eines hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebestandes mit langfristiger städtebaulicher Qualität. Um die angestrebte qualitative Entwicklung des Gewerbebestandes zu sichern soll die Ansiedlung bestimmter Gewebenutzungen nicht ermöglicht werden. Hierzu zählen insbesondere selbstständige gewerbliche Stellplatzanlagen, Rechenzentren, Vergnügungstätten, Wettbüros sowie Nutzungen der gewerblichen sexuellen Betätigung.

Freiraum, Ortsrand und Grünstruktur

Ein wesentliches Ziel der Planung besteht in der Ausbildung eines klar definierten und landschaftlich eingebundenen Ortsrandes gegenüber den östlich angrenzenden Freiraumstrukturen.

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Vernetzung mit dem Landschaftsraum wird innerhalb des Gebietes eine Grünfläche vorgesehen. Diese verbindet den westlich gelegenen Bereich des Tränkweiher mit den östlich angrenzenden Freiräumen des Oberwaldbergs. Die Grünfläche übernimmt zugleich Funktionen für Aufenthalt, Durchgrünung, Biotopvernetzung und klimatische Ausgleichswirkungen.

Die vorhandene Eichenbaumreihe entlang des Rad- und Fußweges soll erhalten bleiben und in das Freiraumkonzept integriert werden. Ergänzend werden neue Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, um den Übergang zur freien Landschaft gestalterisch und ökologisch aufzuwerten.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Plangebietes sowie ergänzend auf externen Flächen umgesetzt. Hierdurch sollen die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Klima, Nachhaltigkeit und Umweltvorsorge

Die Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt unter besonderer Berücksichtigung klimatischer und nachhaltigkeitsbezogener Anforderungen. Im Rahmen eines gesonderten Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima untersucht und Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen entwickelt.

Zur Reduzierung klimatischer Belastungen und zur Förderung einer klimaangepassten Gebietsentwicklung sind unter anderem Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen sowie Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien vorgesehen. Darüber hinaus sollen Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung umgesetzt werden.

Die innere Gebietsdurchgrünung sowie die öffentliche Grünfläche tragen zusätzlich zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verringerung thermischer Belastungen bei. Gleichzeitig wird durch die Ausbildung eines zusammenhängenden Grün- und Freiraumsystems die ökologische Qualität des neuen Gewerbestandortes gestärkt.

Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neue innere Erschließungsstraßen mit Anbindung an die bestehende Gewerbestruktur sowie eines neuen Knotenpunktes an der Bundesstraße B486. Ziel der Planung ist es, die bestehende Industriestraße und die vorhandenen Knotenpunkte langfristig zu entlasten und gleichzeitig eine leistungsfähige Erschließung der neuen Gewerbeflächen sicherzustellen.

Neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr werden die Belange des Fuß- und Radverkehrs besonders berücksichtigt. Die bestehenden Wegeverbindungen, insbesondere im Bereich der Regionalparkroute, werden erhalten und ausgebaut. Innerhalb des Gebietes sind attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen, die eine gute Vernetzung mit dem bestehenden Gewerbegebiet sowie den angrenzenden Freiräumen gewährleisten.

Darüber hinaus wird die neue Erschließungsstraße so dimensioniert, dass eine zukünftige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr möglich bleibt.

Städtebauliche Gesamtbewertung

Mit der Planung verfolgt die Stadt Mörfelden-Walldorf das Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbestandortes Mörfelden-Ost nachhaltig fortzuführen und gleichzeitig den Anforderungen an Klimaschutz, Freiraumqualität und umweltverträgliche Mobilität Rechnung zu tragen.

Die Planung stellt eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes dar. Durch die unmittelbare Anbindung an vorhandene Gewerbeflächen und Verkehrsinfrastrukturen, die Berücksichtigung klimatischer und landschaftsplanerischer Belange sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

11. Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die vorgesehenen zeichnerischen Festsetzungen liegen als Entwurf in der Planzeichnung mit den Teilplänen A, B und C vor.

Im Folgenden werden die vorgesehenen textlichen Festsetzungen im Entwurf mit der ihnen jeweils zugeordneten Begründung aufgeführt:

Nr.	Festsetzung	Begründung
A.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO	
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)	
1.1	Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).	Das Bebauungskonzept sieht vor, die Fläche bauplanungsrechtlich als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets (GE) auszuweisen. Das städtebauliche Konzept wird in der Begründung vorstehend im Kapitel 10 „Planung“ beschrieben.
1.2	Allgemein zulässig sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Die Nutzungen sind allgemein zulässig, da sie im Sinne des Aufstellungsbeschlusses (siehe Begründung Kapitel 1 „Anlass und Ziele der Planung“) den typischen Charakter und Zweck dieses Gewerbegebietes entsprechen. Sie dienen der Ansiedlung und Ausübung gewerblicher Tätigkeiten, der Lagerung sowie der notwendigen geschäftlichen und administrativen Infrastruktur, ohne das Gebietsbild oder die im Bestand benachbarte Nutzung zu beeinträchtigen.
1.3	Nur ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO: Einzelhandelsverkaufsflächen, für den Verkauf von Produkten an Endverbraucher, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.	Im Gewerbegebiet ist abweichend von § 8 BauNVO Abs. 2 Nr.1 Einzelhandel nur zulässig, wenn er dem Zweck der Selbstvermarktung von Produkten dient, die in den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben produziert und weiterverarbeitet werden. Die Verkaufsfläche darf dabei nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen. Die Ausnahme ermöglicht eine wirtschaftliche Stärkung der ansässigen Betriebe durch Direktvermarktung, ohne eine Entwicklung zu einem überwiegend einzelhandelsgeprägten Gebiet zu fördern. Die Begrenzung auf eine untergeordnete Verkaufsfläche stellt sicher, dass der Einzelhandel eine dienende Funktion zur gewerblichen Nutzung behält und keine unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen (z. B. Ausweitung des Einzelhandels) gefördert werden.
1.4	Ausgeschlossen und damit nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 nach § 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes	Es werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes aus Gründen der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem sonstigen Gewerbe grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist als

	Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den Teilbereichen GE1 bis GE3 nicht zulässig. Im Teilbereich GE4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.	Ausnahme das Baufeld GE 4, da dort bereits ein Hotel besteht und dies bestandswahrend bauplanungsrechtlich zugelassen werden soll. Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen und Konflikte zwischen sensiblen Nutzungen (wie Beherbergung) und typischen gewerblichen Nutzungen (z. B. mit Lärm- oder Lieferverkehr) zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit von Hotels auf dieses klar definierte und am Rand des Gewerbegebietes liegende Baufeld beschränkt.
1.5	Ausgeschlossen und damit nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 nach § 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO: - Eigenständige, nicht-dienende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, die weder auf, an oder in einem Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen noch über Stellplatzflächen angebracht sind, - Eigenständige Lagerplätze, Lagerhäuser die ausschließlich der Einlagerung von Waren, Gütern oder Materialien dienen, und bei denen keine betriebsbezogene Beschäftigung mit produktions-, logistik- oder verwaltungsbezogenen Tätigkeiten stattfindet. Hierzu zählen auch Anlagen, bei denen lediglich Aufsichts-, Kontroll- oder Wartungspersonal (wie z. B. Sicherheitsdienste oder Hausmeister) regelmäßig oder unregelmäßig anwesend ist, ohne dass darüber hinaus betriebliche Abläufe erfolgen. - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Eigenständige Tankstellen,	Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes für ortsansässige Gewerbebetriebe als auch Betriebe mit Interesse an einer Neuansiedlung im Sinne der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Eigenständige Photovoltaikanlagen (PV) als Solarpark oder bodengebundene Freiflächen-PV, respektive Windräder sind aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs vor diesem Hintergrund an dieser Stelle nicht gewünscht und dementsprechend ausgeschlossen. Untergeordnete/ dienende Anlagen zur Energieerzeugung die in Verbindung mit Bauvorhaben (Dächern/ Nebenanlagen) sind von diesem Ausschluss nicht betroffen. Reine Lagerplätze und Lagerhäuser ohne betriebsbezogene Tätigkeiten werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Zielsetzung eines aktiven, arbeitsplatzintensiven Gewerbegebiets zu sichern. Lagerplätze sind zulässig, soweit sie im betrieblichen Zusammenhang mit einem Lagerhaus stehen. Ziel ist die Ansiedlung nutzungsintensiver Betriebe mit produktions-, logistik- oder verwaltungsbezogenen Funktionen, die zur wirtschaftlichen Belebung und besseren Ausnutzung der Infrastruktur beitragen. Mit dieser Festsetzung sollen sogenannte Lagerflächen, die ohne dauerhafte Arbeitsplätze betrieben werden und keinen nennenswerten Beitrag zur Arbeitsplatzschaffung leisten, ausgeschlossen werden. Lagerhallen ohne Personaleinsatz (bis auf ggf. Wach- und Wartungspersonal) wie bspw. Self-Storages mit einer ausschließliche Lagertätigkeit und ohne betriebsbezogenen dauerhaften Personaleinsatz sollen ausgeschlossen werden. Die Ausweisung von zulässigen Nutzungen und dem expliziten Ausschluss einzelner Arten von Nutzungen trägt einerseits einer ausreichenden Gebietsversorgung und andererseits insbesondere der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse Rechnung. In Bereichen, in denen ein ausreichender Schutz vor bestehenden oder zu erwartenden Immissionen

	- Gewerblich betriebene Parkieranlagen sowie Garagengebäude, wie selbständige Parkhäuser und Tiefgaragen, - Rechenzentren als selbstständige Gewerbebetriebe, - Selbstständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung), - Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher, - Vergnügungsstätten insbesondere in Form von AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros/ Wettannahmestellen, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Shisha-Bars, Striptease-Lokal en, Peep-Shows und Sex-Kinos,	nicht gewährleistet werden kann, werden daher bestimmte schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere auch für den Schutz von Grundwasser. Das Verbot von „eigenständigen Tankstellen“ gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Erklärtes wirtschaftliches, ökologisches und städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung von produktiven und arbeitsplatzintensiven Nutzungen und die Vermeidung von flächenintensiven oder arbeitsplatzarmen Nutzungen nach der Maßgabe mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die wiedernutzbargemachten Auskiesungsflächen möglichst verdichtet, aber dennoch verträglich mit den vorhanden, benachbarten Nutzungen zu entwickeln. Da das bestehende Verkehrssystem am Rande der Kapazität ist und für die Entwicklung des Gewerbegebietes ertüchtigt werden muss, soll der für gewerbliche Parkhäuser entstehende Zielverkehr vermieden werden. Nachrangige Argumente wie die städtebauliche Gestalt, die entstehende Baumasse, die Versiegelung und die Wertigkeit der Ortsrandwirkung können zusätzlich genannt werden. Rechenzentren/ Datencenter o.ä. werden aus den folgenden Gründen allgemein ausgeschlossen: - hohe Flächenintensität bei geringer Schaffung von Arbeitsplätzen - Vorzug der konkurrierenden Nutzung arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe - Hoher Energiebedarf mit negativen Auswirkungen auf die Energieinfrastruktur Als Rechenzentrum werden spezielle Gebäude oder bauliche Anlagen definiert, die primär der Unterbringung, Vernetzung und dem Betrieb von zentraler IT-Infrastruktur (Server, Speicher- und Netzwerktechnik) dienen, inklusive ihrer notwendigen technischen Infrastruktur wie Kühlung, Stromversorgung etc. Der Ausschluss eigenständiger Werbeanlagen dient der Vermeidung von visueller Dominanz und Werbeflut im öffentlichen Raum, insbesondere auch mit Hinblick auf die Lage an der nahegelegenen Autobahn A5.
--	---	---

	- Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.	
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
2.1	Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.	Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das gesamte Plangebiet wird der obere Orientierungswert gemäß §17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Damit ist gemäß der Ausrichtung des städtebaulichen Konzeptes eine sehr weitreichende Ausnutzung der Fläche möglich, analog zu dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet. Die festgesetzte GRZ regelt die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, so dass neben Hauptgebäuden auch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu einer GRZ von 0,8 gebaut werden dürfen. Von der Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann im Einzelfall abgesehen werden – diese Möglichkeit wird in diesem Fall jedoch nicht ausgeschöpft, so dass ein Anteil von 20% unversiegelten Flächen sichergestellt wird. Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens, der durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 entstehen kann, wurde in die fachgutachterliche Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung eingestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20% der jeweiligen Baugrundstücke) zu begrünen sind. Dies mindert die Planungsauswirkungen, welche durch die ermöglichte Versiegelung der Grundstücke von 80% zu erwarten sind und trägt zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.
2.2	Die maximal zulässigen baulichen Höhen (GHmax) werden entsprechend der Nutzungsschablone in der Planzeichnung mit 18 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt bei Flachdächern sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° die Oberkante der obersten Attika. Wird bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° keine Attika ausgeführt, ist die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle zwischen Außenwand und Dachhaut des obersten Geschosses maßgeblich. Untere Höhenbezugspunkte für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sind für	Die Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe von 18 m gewährleistet eine klare und einheitliche Bauhöhenregelung im Gewerbegebiet, die eine angemessene städtebauliche Ordnung und Funktionalität sicherstellt. Eine Festsetzung zur Definition von Höhenbezugspunkt wurde als untere Höhenbezugspunkte im Grundstück oder auf den Plan-/ Bestandsstraßen entsprechend der Vermesserangaben/ Angaben der Erschließungsplanung zur Straßenplanung definiert. Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 2 m für einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen dient der

	GE1 106,20 ü.NN (Straßenhöhe Anschluss Kurhessenstraße) GE2 103,10 ü.NN (Straßenhöhe Anschluss Dreieichstraße) GE3+GE4+GE5 102,50m ü.NN (Straßenhöhe der B486) Einzelne Gebäudeteile sowie technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten, soweit ihre Grundflächen insgesamt nicht mehr als 5% der gesamten Gebäudegrundfläche ausmachen. Räumlich untergeordnete Bauteile wie Antennen, Funkmasten und Schornsteine werden auf eine Höhe bis 30 m begrenzt. Die unteren Höhenbezugspunkte gelten entsprechend. Schornsteine sind entsprechend den Anforderungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umzusetzen.	praktischen Umsetzung moderner technischer Anforderungen, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung wesentlich zu beeinträchtigen. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche dieser Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche stellt sicher, dass der Charakter und die Wirkung der Bauhöhe gewahrt bleiben. Auf Anregung des Kreises wurde eine Regelung zu räumlich untergeordnete, aber hohen Bauteilen getroffen. Die Begrenzung der Höhe von Antennen/ Funkmasten/ Schornsteinen begründet sich mit der Lage im Anlagenschutzbereich des Flughafens.
2.3	Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilflächen GE1, GE2, GE3 und GE4 beträgt 3.000 m². Ausnahmsweise können im GE1 Baugrundstücke mit 1.000 m² vorgesehen werden.	Durch die Mindestgröße von 3.000 m² innerhalb der Teilflächen GE1 bis GE4 soll sichergestellt werden, dass ausreichend Flächen für funktionale betriebliche Abläufe, Lagerung, Anlieferung sowie Stellplätze vorhanden sind. Mit der vorliegenden Mindestgröße könnten im GE1 und GE 2 jeweils bis zu 9 respektive 8 Baugrundstücke entstehen. Mit der vorliegenden Mindestgröße könnten im GE3 bis zu 4 und im GE4 bis zu 2 Baugrundstücke entstehen. Gemäß Aufstellungsbeschluss soll in der Teilfläche GE1 eine kleinteiligere Aufteilung ermöglicht werden. Die Ausnahmeregelung für GE1 berücksichtigt dies.
3	Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)	
3.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.	Die zeichnerische Festsetzung erfolgt gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan.
3.2	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE5 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon wird je Baufeld eine Gebäudelänge von mehr als 50 m festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im GE1 sind Gebäudelängen bis max. 100m zulässig. Im GE2 sind Gebäudelängen bis max. 220m zulässig. Im GE3 sind Gebäudelängen bis max. 80m zulässig.	Zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen eines funktionsgerechten und maßstäblich ausgewogenen Gewerbegebiets wird innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Die maximalen Gebäudelängen entsprechen den im angrenzenden Gewerbegebiet bereits vorhandenen Strukturen. Die maximale Gebäudelänge bezieht sich hierbei auf Fassaden parallel zur öffentlichen Erschließung. Die Entwicklung in der Tiefe der Grundstücke ist nicht eingeschränkt. Die zulässigen Längen ermöglichen einerseits die Errichtung großflächiger, zusammenhängender Gewerbebauten, wie sie

	Im GE4 sind Gebäudelängen bis max. 60m zulässig. Die Gebäudelängen sind in der Nutzungsschablone dargestellt.	für moderne Betriebsabläufe erforderlich sind. Andererseits verhindert die Längenbegrenzung die Entstehung übermäßig ausgedehnter, städtebaulich dominanter Baukörper, welche das Orts- und Landschaftsbild sowie die Gliederung des Gebiets negativ beeinflussen könnten. Damit wird eine ausgewogene Entwicklung zwischen funktionalen Erfordernissen und städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet. Die Festsetzungen für die Fläche GE5 erfolgen analog zu den Festsetzungen der Teilfläche „Gebiet 2“ im benachbarten Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, da GE5 nur im Zusammenhang mit dieser bebaut werden kann. Für die Fläche GE5 wurden keine maximalen Gebäudelängen definiert, diese ergeben sich somit aus der überbaubaren Fläche.
4	Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	
4.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich in der gemäß Ziffer 3.1. definierten überbaubaren Grundstücksfläche und im GE2 auch innerhalb der gemäß zeichnerischen Festsetzung mit „St“ gekennzeichneten Flächen zugelassen. Im GE5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der nicht versiegelte/ zu begründende Anteil der Flächen nicht reduziert wird.
4.2	Davon abweichend sind Zu- und Abfahrten auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese sich in der Vorgartenzone A3 befinden (s. Festsetzungen 4.3 und 7.3). Des Weiteren sind im GE2 oberirdische Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität oder Wärme und für den Brandschutz (bspw. Sprinklertanks) auch innerhalb der gemäß zeichnerischen Festsetzung mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zur Rückhaltung und Behandlung, das Sammeln, das Verwenden oder die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser, wie Zisternen und Rigolen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Privaten Grünflächen zulässig, sofern die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb der mit A1, A2 und A3 gekennzeichneten Anpflanzflächen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist dauerhaft sicherzustellen.	Nebenanlagen für Elektrizität umfassen z.B. Transformatorenstationen / Trafostationen, Ortsnetzstationen, Schaltanlagen oder kleine Umspannstationen, Verteilerkästen / Stromverteiler, Anlagen für Ladeinfrastruktur (z. B. Trafostationen für E-Ladesäulen) Nebenanlagen für Wärme umfassen z.B. Heizzentralen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Heizcontainer oder mobile Heizstationen, Nahwärme-Heizzentralen (z. B. Biomasse- oder Gasheizzentralen). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität respektive Wärme erfolgen kann. Für den Brandschutz notwendige Nebenanlagen sind beispielsweise freistehende Sprinklertanks oder unterirdische Zisternen für die Löschwasserversorgung. Die Möglichkeit zur Umsetzung von Zisternen für die Brauchwassernutzung oder Regenrückhaltebecken für die Verwendung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser soll ebenfalls sichergestellt werden. Unterirdische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche sollen u.a. die

	Versorgung des Gebietes mit Löschwasser über unterirdische Zisternen (benötigtes Fassungsvermögen von 192 m³) sicherstellen. Da die Fläche über den Zisternen als nicht versickerungsfähig einzustufen ist werden diese vorzugsweise unter Erschließungs- und Stellplatzflächen angeordnet, da eine Überfahrbarkeit gewährleistet ist. Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Wahrung der gestalterischen und funktionalen Qualität des Plangebietes. Durch die Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird verhindert, dass insbesondere die festgesetzten Anpflanzflächen A1 bis A3 sowie Privaten Grünflächen durch eine Vielzahl untergeordneter baulicher Anlagen zergliedert oder versiegelt werden. Die Freiflächen sollen in ihrer Funktion für Durchgrünung, Klimaanpassung, Regenwasserversickerung sowie für das Orts- und Straßenbild erhalten bleiben. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Zu- und Abfahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Vorgartenzone A3 berücksichtigt die funktionalen Anforderungen an die Erschließung der Grundstücke. Die Regelung stellt sicher, dass notwendige Grundstückszufahrten hergestellt werden können, ohne die grundsätzliche Zielsetzung einer weitgehend freizuhaltenden Vorgartenzone in Frage zu stellen. Die ergänzende Zulässigkeit oberirdischer Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität oder Wärme sowie für den Brandschutz innerhalb der im GE2 mit „St“ gekennzeichneten Fläche trägt den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen des Gewerbegebietes Rechnung. Hierdurch wird gewährleistet, dass die für den Betrieb und die Versorgung des Gebietes erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen funktional und flexibel auf den Baugrundstücken untergebracht werden können. Die Zulässigkeit unterirdischer Nebenanlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen dient der Umsetzung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Anpassung an die Anforderungen des vorsorgenden Klimaschutzes und der Starkregenvorsorge. Durch die Ermöglichung von Zisternen und Rigolen wird die dezentrale
--	---

		Rückhaltung, Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser gefördert. Die Einschränkung, dass die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb der Anpflanzflächen A1, A2 und A3 dauerhaft nicht beeinträchtigt werden dürfen, stellt sicher, dass die vorgesehenen grünordnerischen und ökologischen Funktionen der Flächen erhalten bleiben.
4.3	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
4.3.1	Für die Fläche GE1 ist je angefangene 6.000 m² Baugrundstücksfläche eine Zu-/ Ausfahrt mit einer Breite von jeweils 6 m zulässig. Für die Fläche GE2 ist je angefangene 6.000 m² Baugrundstücksfläche eine Zu-/ Ausfahrt mit einer Breite von jeweils 6 m zulässig. Eine Zu-/ Ausfahrt über die Fläche A4 ist gemäß zeichnerischen Planeintrag ausgeschlossen. Die Lage der Zu-/ Ausfahrten muss zwischen den vorhandenen Straßenbäumen der Rheingaustraße angeordnet werden, der Baumbestand ist zu wahren. Für die Fläche GE3 ist je angefangene 3.000 m² Baugrundstücksfläche eine Zu-/ Ausfahrt mit einer Breite von jeweils 6 m zulässig. Für die Fläche GE4 ist je angefangene 3.000 m² Baugrundstücksfläche eine Zu-/ Ausfahrt mit einer Breite von jeweils 6 m zulässig. Bei einer Zusammenveranlagung von Baugrundstücken können im GE1 bis GE4 je 2 Zu-/ Ausfahrten bis zu einer maximalen Breite von 12 m zusammengelegt werden.	Die Festsetzungen zur Anzahl, Breite und Lage der Zu- und Ausfahrten dienen der geordneten verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke sowie der Sicherung der städtebaulichen und grünordnerischen Qualität entlang der Erschließungsstraßen. Es wird sichergestellt, dass innerhalb der Vorgartenzonen eine ausreichende Grünqualität und -quantität erhalten bleibt. Die Beschränkung der Breite der Zu- und Ausfahrten auf jeweils 6 m dient der Reduzierung versiegelter Flächen sowie der Minimierung von Konflikten zwischen ein- und ausfahrendem Verkehr, Fußgängern und Radfahrern. Für größere bzw. zusammenveranlagte Grundstücke wird aus betriebsorganisatorischen Gründen die Möglichkeit eröffnet, zwei Zu- und Ausfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 12 m zusammenzufassen, um eine angemessene Erschließung auch für größere Gewerbebetriebe sicherzustellen. Die differenzierte Regelung für die Teilbereiche GE1 bis GE4 berücksichtigt die jeweilige städtebauliche Struktur, Grundstückszuschnitte. In den Teilflächen GE3 und GE4 wird aufgrund kleinerer Grundstückseinheiten eine höhere Zufahrtsdichte zugelassen. Der Ausschluss einer Zufahrt über die Anpflanzfläche A4 dient dem Schutz der innerhalb dieser Fläche festgesetzten Grünqualität und -quantität. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass jedes mögliche Baugrundstück erschlossen ist. Im GE1 entstehen so maximal 9 Zufahrten mit einer Gesamtlänge von 54 m was ca. einer Beanspruchung von 18% der Vorgartenzone entspricht. Im GE2 entstehen so maximal 8 Zufahrten mit einer Gesamtlänge von 48 m was ca. einer Beanspruchung von 20% der Vorgartenzone entspricht. Die Fläche A4 wird von Zufahrten ausgenommen und bleibt somit geschützt. Beispiel für GE1 und GE2:

		<table><tr><th>Grundstücksgröße</th><th>Zulässig</th></tr><tr><td>4.000 m²</td><td>1 Zufahrt á 6 m</td></tr><tr><td>6.000 m²</td><td>1 Zufahrt á 6 m</td></tr><tr><td>12.000 m²</td><td>2 Zufahrten á 6 m</td></tr><tr><td>18.000 m²</td><td>3 Zufahrten á 6 m</td></tr></table> Im GE3 entstehen so maximal 4 Zufahrten mit einer Gesamtlänge von 24 m. Im GE4 entstehen so maximal 2 Zufahrten mit einer Gesamtlänge von 12 m. Beispiel für GE3 und GE4: <table><tr><th>Grundstücksgröße</th><th>Zulässig</th></tr><tr><td>2.500 m²</td><td>1 Zufahrt á 6 m</td></tr><tr><td>3.000 m²</td><td>1 Zufahrt á 6 m</td></tr><tr><td>6.000 m²</td><td>2 Zufahrten á 6 m</td></tr><tr><td>9.000 m²</td><td>3 Zufahrten á 6 m</td></tr></table>	Grundstücksgröße	Zulässig	4.000 m²	1 Zufahrt á 6 m	6.000 m²	1 Zufahrt á 6 m	12.000 m²	2 Zufahrten á 6 m	18.000 m²	3 Zufahrten á 6 m	Grundstücksgröße	Zulässig	2.500 m²	1 Zufahrt á 6 m	3.000 m²	1 Zufahrt á 6 m	6.000 m²	2 Zufahrten á 6 m	9.000 m²	3 Zufahrten á 6 m
Grundstücksgröße	Zulässig																					
4.000 m²	1 Zufahrt á 6 m																					
6.000 m²	1 Zufahrt á 6 m																					
12.000 m²	2 Zufahrten á 6 m																					
18.000 m²	3 Zufahrten á 6 m																					
Grundstücksgröße	Zulässig																					
2.500 m²	1 Zufahrt á 6 m																					
3.000 m²	1 Zufahrt á 6 m																					
6.000 m²	2 Zufahrten á 6 m																					
9.000 m²	3 Zufahrten á 6 m																					
4.3.2	Das Bestandsgrundstück Kurhessenstraße 21 erhält gemäß zeichnerischer Festsetzung eine zusätzliche Zu-/ Ausfahrt von maximal 10 m Breite von der Planstraße (Verlängerung der Rheingaustraße). Das Bestandsgrundstück Kurhessenstraße 21 kann entlang der Planstraße (Verlängerung der Rheingaustraße) 12 Stellplätze über Überfahrten des öffentlichen Gehweges von in Summe maximal 32,5 m erschließen.	Die zusätzliche Zufahrt und Andienung der Stellplätze über den öffentlichen Gehweg zugunsten des Bestandsgrundstückes wird notwendig zur Kompensation von Eingriffen in den Bestand zur Herstellung der öffentlichen Erschließung über den Anschluss der Planstraße (Verlängerung der Rheingaustraße) an die Kurhessenstraße.																				
4.3.3	Die private, innere Erschließung des Hessenrings erhält gemäß zeichnerischer Festsetzung die Möglichkeit einer Zu-/ Ausfahrt von der/ zur Planstraße (Verlängerung der Rheingaustraße).	Die zusätzliche Zufahrt dient der Verbesserung der Verkehrsflüsse im bestehenden Gewerbegebiet.																				
5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)																					
5.1	Verkehrsflächen Bundesstraßen Die Festsetzungen für die Straßenverkehrsflächen der Bundesstraßen - hier: der B486 sowie des Wageninger Knotens an der B44 – wirken planfeststellungsersetzend.	Ziel ist die Sicherung der für den Bebauungsplan Notwendigen äußeren Erschließung und die Ertüchtigung des umliegenden Straßennetzes – sowohl für den motorisierten Verkehr als auch die Erweiterung der übergeordneten Radwegverbindungen.																				
5.2	Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Geh- & Radwege (V1) zeichnerisch festgesetzt.	Der zentrale öffentliche Geh-/Radweg zwischen den Flächen GE1 und GE2 bleibt gemäß Bestand erhalten. Bestehende Verkehrswege südlich der B486, die als nun Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg) definiert werden, werden in ihrer Nutzung umgewandelt, da durch den Neubau des neuen Anschlusses der B486 eine Neuordnung der Verkehrsbezüge erfolgt. Die bestehenden Straßen werden voraussichtlich vorerst nicht rückgebaut, sondern bleiben baulich gemäß Bestand erhalten.																				

5.3	Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Zu-/ Abfahrt GE4 (V2) zeichnerisch festgesetzt.	Die bestehende der Erschließung der Fläche GE4 (aktuell mit Hotel im Bestand bebaut) bleibt gemäß Bestand in Teilen erhalten. Zukünftig erfolgt die Zuwegung über die nördlich gelegene Planstraße und nicht mehr über den direkten Anschluss an die B486. Dieser wird geschlossen. Die bestehenden Verkehrswege nördlich der B486, die als nun Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zu-/ Abfahrt GE4) definiert werden, bleiben baulich gemäß Bestand erhalten.
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. Nr. 14, 25a und b BauGB) Für alle zu pflanzenden Sträucher gilt folgende Mindestpflanzqualität: 100 - 125 cm hoch, dreimal verpflanzt mit Ballen. Für alle zu pflanzenden Einzelbäume gilt folgende Mindestpflanzqualität: dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit Ballen. Wenn in den nachfolgenden Festsetzungen abweichende Angaben verwendet werden, gelten die Angaben der Einzelfestsetzungen.	Vorgaben gemäß Umweltbericht/ Fachgutachten von PGNU zum Schutz- und zur Kompensation des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
6.1	Hinweis auf die Verbote nach § 44 BNatSchG: Wenn im Folgenden erforderliche vorlaufende (CEF-)Maßnahmen festgesetzt werden, so dürfen die diesen Maßnahmen zugeordneten GE-Flächen erst dann entwickelt werden, wenn die vorlaufenden Maßnahmen realisiert sind. Als realisiert gilt die Herstellung der Funktionsfähigkeit. Die für den Funktionserhalt der Maßnahmenflächen erforderliche Pflege wird in den Hinweisen für jeden Maßnahmentyp separat definiert.	Die Funktionsfähigkeit wird von der Umweltbaubegleitung und von der Stadt im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau festgestellt.
6.2	Erhalt von Rote Liste Gefäßpflanzen durch extensive Bewirtschaftung einer Fläche innerhalb von M1 (Kompensationsmaßnahme)	
	<u>Ausgleich für Eingriffe in den Lebensraum der Ackerwildkräuter auf den Flächen GE1, GE2, den privaten Grünflächen und angrenzenden Verkehrsflächen:</u> Die als M1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Ackerfläche mit einer artenreichen Wildkrautvegetation zu entwickeln. Der Saatreihenabstand soll 30 cm nicht unterschreiten. Auf der gesamten Fläche ist auf die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden zu verzichten. Zur Düngung ist nur Festmistdüngung zulässig, synthetische Düngemittel sind nicht erlaubt. Zur Ansiedlung von Rote Liste-Ackerarten ist Hinweis E4.17 zu	Die Maßnahme dient der Herstellung eines Ersatzlebensraumes zum Erhalt und Schutz der Rote Liste Gefäßpflanzen Sardischer Hahnenfuß (<i>Ranunculus sardous</i> , RL BRD: 3, RL HE: ungefährdet), Kleines Mäuseschwänzchen (<i>Myosurus minimus</i> , RL BRD: ungefährdet, RL HE: V) und Finger-Ehrenpreis (<i>Veronica triphyllos</i> , RL BRD: V, RL HE: 2)

	berücksichtigen. Die bestehende Eingrünung mit Feldgehölzen und Gebüsch am nördlichen Rand von Fläche M1 ist zu erhalten.	
6.3	Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Zauneidechsen (CEF-/Kompensationsmaßnahme)	Die Maßnahme dient als CEF-Maßnahme (CEF3) der vorlaufenden Bereitstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechsen, die vor Baubeginn aus den betroffenen Habitaten in die Ersatzhabitate umzusetzen sind. Die Ersatzhabitate sollten ein Mosaik aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen, Gehölzen und Gebüsch sowie krautigen Hochstaudenfluren bilden, um das Vorhandensein von geeigneten Jagdhabitaten, Sonn- und Versteckplätzen sowie Überwinterungs- und Eiablagehabitaten auf engstem Raum zu gewährleisten. Zugleich dienen die Gebüschpflanzungen auf den Flächen auch der Neuschaffung von Habitaten für Heckenbrüter (CEF2).
6.3.1	<u>Vorlaufender Ausgleich für Eingriffe auf Flächen GE1, GE2, private Grünflächen und angrenzende Verkehrsflächen:</u> Die Flächen M2 und M3 sind als extensiv genutzter, strukturreicher, (halb-)offener Lebensraum für Zauneidechsen und Heckenbrüter als CEF-Maßnahme für Lebensraumverluste durch Überbauung anzulegen. Es sind 50 % Gebüsch (KV Nr. 02.400) mit einem Anteil klein- und mittelkroniger Bäume von 10% gemäß Pflanzliste F1 oder weiterer, entsprechend des Biotoptyps und des Standortes geeigneter, Arten in mehreren kleinen Gebüschgruppen, sowie 50 % naturnahes Grünland (KV Nr. 06.370) mit Einsaat von Regiosaatgut aus gebietseigener Herkunft in einem Mischverhältnis von mindestens 60 % Kräuter und weniger als 40 % Gräser, herzustellen. Außerdem sind in den Grünlandbereichen ca. 10 strukturgebende Elemente aus Sandlinsen, sonnenexponierte Steinhäufen, Baumstubben und Totholzhaufen anzulegen. Die Flächen sind gem. Hinweis E4.13 und E4.14 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	Die Maßnahmenflächen werden im Bereich privater Grünflächen zwischen den Baufeldern GE1 und GE2 am östlichen Rand des Geltungsbereiches als vorlaufende CEF-Maßnahme (CEF3) mind. 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten umgesetzt. Der Anteil der Gebüschpflanzung dient auf den Flächen M2 und M3 außer dem unter 6.2 genannten Zweck der Neuschaffung von Habitaten für Heckenbrüter (CEF2).
6.3.2	<u>Vorlaufender Ausgleich für Eingriffe in Flächen GE3, GE4 und westlich angrenzende Verkehrsfläche Alter Weg:</u> Die mit M5 gekennzeichneten Flächen sind als extensiv genutzter, strukturreicher, (halb-) offener Lebensraum für Zauneidechsen für Lebensraumverluste im Bereich der GE-Flächen GE3 und GE4 anzulegen. Die bestehenden heimischen Gebüsch sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht heimischen Gebüsch (insb. <i>Rubus armeniacus</i>) sind zu entnehmen, dauerhaft zurückzudrängen und	Die Maßnahmenflächen werden auf dem Oberwaldberg östlich des Geltungsbereiches und auf den Flurstücken 15-493/0 bis 15-495/0 südlich des Hauptgeltungsbereiches als vorlaufende CEF-Maßnahme (CEF3) mind. 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten umgesetzt. Einige der Maßnahmenflächen dienen außerdem der Optimierung von Habitaten für Heckenbrüter (CEF2) sowie als Ersatzhabitat für den aus dem Eingriffsbereich umzusiedelnden Gartenschläfer (V13, E4.10).

	mit artenreicher Saumvegetation (09.121) mit Einsaat aus gebietseigener Herkunft in einem Mischverhältnis von mindestens 60 % Kräuter und weniger als 40 % Gräser zu entwickeln. Außerdem sind in den Grünlandbereichen ca. 20 strukturgebende Elemente aus Sandlinsen, sonnenexponierte Steinhaufen, Baumstubben und Totholzhaufen anzulegen. Die Flächen sind gem. Hinweis E4.13 und E4.14 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In den bestehenden Gebüschflächen am Oberwaldberg sind mindestens drei spezielle Gartenschläfer-Nistkästen vor Baubeginn (Baufeldfreimachung) in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.	
6.4	Installation von Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (CEF-Maßnahme)	Das Anbringen der für die betroffenen Arten (Höhlenbrüter und Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten) geeigneten Quartiere dient dem vorlaufenden Ausgleich (CEF1) zur Populationssicherung und dem Ersatz der Habitate für Höhlenbrüter und Fledermäuse.
6.4.1	<u>Vorlaufender Ausgleich für Eingriffe in Fläche GE2:</u> In den mit M4 gekennzeichneten Flächen sind an bestehenden Einzelbäumen im Umfeld der genannten Baufelder mindestens 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 3 Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise anzubringen und bei Abgang zu ersetzen.	
6.4.2	<u>Vorlaufender Ausgleich für Eingriffe in Flächen GE3, GE4 und westlich angrenzende Verkehrsfläche:</u> In den mit M4 gekennzeichneten Flächen sind an Einzelbäumen mindestens 12 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 18 Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise anzubringen und bei Abgang zu ersetzen.	Die Kästen werden in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung angebracht.
6.4.3	<u>Vorlaufender Ausgleich für Eingriffe im Bereich der Verbreiterung der Bundesstraße B486 (Allee):</u> In den mit M4 gekennzeichneten Flächen sind an Einzelbäumen mindestens 12 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 12 Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise anzubringen und bei Abgang zu ersetzen.	Die Kästen werden in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (V8, E4.18) angebracht.
6.4.4	<u>Vorlaufender Ausgleich für Eingriffe im Bereich des Ausbaus Wageninger Knoten (Baumreihe):</u> In den mit M4 gekennzeichneten Flächen sind an Einzelbäumen mindestens 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 3 Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise anzubringen und bei Abgang zu ersetzen. Die Zahl der Kästen ist unmittelbar vor Rodungsbeginn der Baumaßnahmen am Wageninger Knoten durch eine Habitatstrukturkontrolle zu überprüfen.	Die Kästen werden in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (V8, E4.18) angebracht. Da die Bäume zum Zeitpunkt der zweiten Offenlage bereits belaubt und eine exakte Erfassung der Habitatstrukturen (Höhlen und Spalten, Astlöcher) nicht möglich war, wird diese vor Baubeginn nochmals überprüft und die Anzahl der aufzuhängenden Kästen ggf. korrigiert.

6.5	Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Heckenbrüter (CEF-/Kompensationsmaßnahme)	
	<u>Vorläufiger Ausgleich für Eingriffe in Flächen GE3, GE4 und westlich angrenzende Verkehrsfläche Alter Weg:</u> Auf den mit M7 gekennzeichneten Flurstücken ist das bestehende Offenland zu erhalten, zu pflegen und mit Strukturen für Heckenbrüter durch Baum- oder Gebüschpflanzungen als Habitat zu optimieren. Bereits bestehende Grünland- und Ruderalflächen sollen entsprechend ihrem Biotopzustand erhalten, fachgerecht gepflegt oder zu extensiv genutzten Mähwiesen entwickelt werden. Auf bestehenden Ackerflächen ist neben der Neuanlage von Gebüsch und Feldgehölzen naturnahes Grünland herzustellen. Es ist der Hinweis E5.2.1 zur Vorbehandlung von Ackerböden bei Umwandlung in Grünland zu berücksichtigen. Die Grünlandneuanlage ist durch die Einsaat aus gebietseigener Herkunft in einem Mischverhältnis von mindestens 60 % Kräuter und weniger als 40 % Gräser zu entwickeln. Die auf den Flurstücken bestehenden heimischen Gebüsch und Feldgehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Anteil neu angelegter oder zu erhaltender Gebüsch sollte auf allen als M7 gekennzeichneten Flächen mind. 50% der Einzelflurstücksfläche betragen. Auf Flurstücken mit geringerem oder fehlendem Anteil an Bestandsgebüsch sind in Bereichen, die nicht für die Grünlandentwicklung vorgesehen sind, daher Gebüsch mit standortgerechten, heimischen sowie klimaresilienten Sträuchern mit einem Anteil klein- und mittelkroniger Bäume von 10% der Pflanzliste F1 oder weiterer, entsprechend des Biototyps und des Standortes geeigneter Arten (Bäume: Heister, eintriebige, Höhe ca. 150–300 cm) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen (siehe Hinweise) und bei Abgang zu ersetzen. Aufwachsende oder bereits ausgeprägte nicht heimische Gehölze (insb. <i>Rubus armeniacus</i>) sind auf allen Flächen zu entfernen und dauerhaft zu verdrängen. Die Gebüschflächen sind gem. Hinweis E4.14 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	Die Maßnahme dient als CEF-Maßnahme (CEF2) der vorlaufenden Bereitstellung von Ersatzhabitaten für heckenbrütende Vogelarten wie der Dorngrasmücke- und der Klappergrasmücke sowie für weitere freibrütende Vogelarten des gehölzreichen Offenlandes. Sie kompensiert den Verlust von Gehölzstrukturen im Bereich der Flächen GE3, GE4 und der westlich angrenzenden Verkehrsfläche Alter Weg. Sie ist mind. 2 Jahre vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.
6.6	Neuanlage eines naturnahen Stillgewässers zur Kompensation des geschützten (§30 BNatSchG) Gewässerbiotopes (Kompensationsmaßnahme)	
	<u>Ausgleich für Eingriffe in Flächen GE3 und westlich angrenzende Verkehrsfläche:</u>	Auf dem Flurstück der geplanten Baufläche GE3 wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes ein nach § 30 BNatSchG geschütztes

	Auf der mit M6 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnahes Stillgewässer mit mindestens 200 m² Wasserfläche anzulegen. Es ist eine naturnahe mindestens 50 cm breite Uferzone mit Flachwasser- und Verlandungsbereichen zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Technische Uferbefestigungen oder bauliche Anlagen am Teich sind unzulässig. An der Uferseite des Stillgewässers, die nicht durch die Hochspannungsfreileitung überspannt wird, sind in einer Dichte von mind. 5 Pflanzen/m² zu den bereits bestehenden Feuchtgehölzen weitere heimische Feuchtgebüsche der Pflanzliste F3 oder weiterer entsprechend des Biototyps und des Standortes geeigneter Arten in einer Mindestgröße von etwa 100 m² anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bereiche sind von der Mahd auszusparen, so dass sich ein standortgerechter Gehölzaufwuchs durch natürliche Sukzession entwickeln kann. Das im südlichen Bereich des Grundstückes befindliche Großseggenried ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (siehe Hinweis E5.2.4) zu erhalten.	Stillgewässer überbaut. Gemäß §30 Abs. 3 ist dafür ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 zu stellen und ein gleichartiger Ausgleich (gleicher Biototyp in gleicher Flächengröße) nachzuweisen. Der Ausgleich erfolgt auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 16-174/0 in der südwestlich des Bebauungsplanes liegenden Feldflur.
6.7	Neuanlage Streuobstwiese (CEF-/Kompensationsmaßnahme)	
	<u>Vorlaufender Ausgleich für Eingriffe in Flächen GE3:</u> Auf den mit M8 gekennzeichneten Flurstücken ist zur Kompensation der überbauten Ausgleichsfläche auf mind. 2.800 m² eine Streuobstwiese zu entwickeln. Auf den bestehenden Ackerflächen ist naturnahes Grünland (KV Nr. 06.370) mit Einsaat aus gebietseigener Herkunft in einem Mischverhältnis von mindestens 60 % Kräuter und weniger als 40 % Gräser herzustellen. Es ist der Hinweis E5.2.1 zur Vorbehandlung von Ackerböden bei Umwandlung in Grünland zu berücksichtigen. Auf mind. 1.000 m² zusammenhängender Fläche sind alle 100 m² standortgerechte, heimische Obstbäume der Pflanzliste F4 oder weitere, entsprechend des Biototyps und des Standortes geeignete Obstbaumarten im Zeitraum Mitte November bis Ende Februar anzupflanzen, gem. Hinweis E5.2.3 fachgerecht zu pflegen, als hochstämmig zu entwickeln, extensiv zu nutzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Restflächen der Flurstücke ist die Maßnahme M7 umzusetzen.	Auf dem Flurstück der geplanten Baufläche GE3 wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes eine als Streuobstwiese vorgesehene Kompensationsfläche für ein benachbartes Bauvorhaben gem. Festsetzung des Bebauungsplanes überbaut. Faktisch ist diese Fläche als umgesetzt zu berücksichtigen. Somit wird ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop überbaut. Gemäß §30 Abs. 3 ist dafür ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 zu stellen und ein gleichartiger Ausgleich (gleicher Biototyp in gleicher Flächengröße) nachzuweisen. Der Ausgleich erfolgt in der südwestlich des Bebauungsplanes liegenden Feldflur auf den Flurstücken 11-395/1 und 11-395/2 sowie 11-234/2 und 11-235/1. Die hier angelegten Streuobstwiesen dienen zugleich der Neuschaffung von Habitaten für Heckenbrüter (CEF2).
6.8	Fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Als Leuchtmittel für Außenbeleuchtung sind Lampen mit geringem oder fehlendem	Gemäß der faunistischen Erfassungen (PGNU 2021, Plausibilisierung 2026) wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lichtempfindliche Fledermausarten festgestellt, die insbesondere Flugrouten entlang des östlich

	Ultraviolett- und Blauanteil (d.h. emittiertes Farbspektrum nicht unter 520 nm) mit maximalen Beleuchtungsstärken gem. DIN EN 12464-1 und DIN EN 12464-2 zu installieren. Zulässig sind Lampen mit geringen Leuchtpunkthöhen und einem Abstrahlwinkel von oben nach unten (< 70°) sowie vollständig gekapseltem Lampengehäuse. Für die Außenbeleuchtung im GE5 werden warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) mit Richtcharakter (Vermeidung von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten empfohlen.	des Bebauungsplanes gelegenen Gehölzrandes nutzen. Details zur zulässigen Beleuchtung zur Vermeidung der Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermausarten (und zusätzlich auch zum Schutz von Insekten) sind den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen (Maßnahme V5 (AFB)). <i>(Hinweis: V AFB bedeutet, dass die Vermeidungsmaßnahmen dem Artenschutz § 44 BNatSchG entspringen. V UB bezieht sich auf alle Maßnahmen, die aus der Eingriffsregelung (außer dem Artenschutz) § 15 BNatSchG kommen. Im UB wurden alle Maßnahmen aus dem AFB und aus den anderen Fachbeiträgen zusammengeführt. Die Nummerierung nach AFB und UB ist auch in den Karten enthalten.)</i>
6.8.1	Eine separate Beleuchtung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sowie der Flächen A2 zur Ortsrandbegrünung ist im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes unzulässig. Südlich der B486 im Bereich der offenen Feldflur ist keine Beleuchtung zulässig.	Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind jeweils mindestens 10 m breite Dunkelkorridore einzurichten, um Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermausarten zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Da sich in diesem 10 m Streifen die Ortsrandbegrünung (A2) befindet, wurde hier eine explizit flächenbezogene Beleuchtung ausgeschlossen.
6.8.2	Die Außenbeleuchtung im Bereich der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die aus Gründen der allgemeinen Sicherheit eine Beleuchtung erfordern, ist auf das notwendige Maß zu beschränken und energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie fledermaus- und insektenschonend zu gestalten.	
6.8.3	Flächige Fassadenbeleuchtung aus vorwiegend ästhetischen Gründen ist unzulässig. Die Leuchtdichte der Fassadenbeleuchtung wird auf 2 cd/m² beschränkt. Beleuchtung, die in Zusammenhang mit Werbung steht, sowie die Beleuchtung von Kundenparkplätzen, sind an tatsächliche Öffnungs-/ Betriebszeiten zu koppeln. Im nächtlichen Zeitfenster zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist eine werbetechnische Beleuchtung unzulässig. Ein Firmenlogo ist zulässig, sofern dieses nicht selbstleuchtend ist und eine Beleuchtung in Richtung östlicher Gehölzrand bzw. Wald ausgeschlossen wird. Temporär genutzte Außenflächen (z. B. Anlieferungszone) sind nur bei Bedarf zu beleuchten. Bereiche, die in der Regel nur kurzzeitig genutzt werden, sollten grundsätzlich mit einer automatischen Lichtabschaltung versehen werden.	Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die nächtliche Abschaltung der Werbebeleuchtung erforderlich, da sie auch seitlich abstrahlt und eine Fernwirkung entfaltet. Eine bedarfsorientierte Lichtaktivierung ist notwendig und kann durch korrekt eingestellte Bewegungsmelder erfolgen.

6.9	Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	
	Zur Vermeidung von Vogelschlag dürfen alle zusammenhängenden Glaselemente oder vergleichbare spiegelnde Elemente im Geltungsraum mit einer Größe über 4 m² einen Reflexionsgrad von 10 % nicht überschreiten und müssen zusätzlich auf der Außenseite eine hochwirksame Markierung wie beispielsweise horizontale Streifen (mind. 3 mm breit in einem Abstand von 100 mm), vertikale Streifen (mind. 5 mm breit in einem Abstand von 100 mm) oder Punktmarkierungen (mit mind. 10 mm Punktdurchmesser in einem Abstand von max. 90 mm) aufweisen. Die Markierung muss einen Deckungsgrad von mind. 25% aufweisen oder es müssen Farben mit hoher Kontrastwirkung verwendet werden (schwarz, weiß, orange, rot oder silbermetallisch). Sie muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken. Alternativ zulässig sind Glasscheiben mit transluzentem, mattem oder strukturiertem Glas, welche einen Reflexionsgrad von unter einem Prozent besitzen. Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig.	Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötung geschützter Vogelarten sind aus artenschutzrechtlicher Sicht die Festsetzungen zum Vogelschlag erforderlich (Maßnahme V6 (AFB)). Bei großen Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich Maßnahmen gemäß dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu treffen.
6.10	Oberflächenbefestigung Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen, LKW-Fahrstraßen und -Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.	
7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB i.V.m. §35 und §44 BNatSchG) Die Flächen hierfür sind zeichnerisch als A-Flächen ausgewiesen. Für alle zu pflanzenden Sträucher gilt folgende Mindestpflanzqualität: 100 - 125 cm hoch, dreimal verpflanzt mit Ballen. Für alle zu pflanzenden Einzelbäume gilt folgende Mindestpflanzqualität: dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, mit Ballen. Wenn in den nachfolgenden Festsetzungen abweichende Angaben verwendet werden, gelten die Angaben der Einzelfestsetzungen.	Vorgaben gemäß Umweltbericht/ Fachgutachten von PGNU
7.1	Ortsrandeingrünung (A1)	Die als A1 gekennzeichneten Flächen dienen dem Sichtschutz zwischen bebauten Flächen

	In einer Dichte von 2,5 Pflanzen/m ² sind standortgerechte sowie klimaresiliente Sträucher anzupflanzen sowie standortgerechte, großkronige Bäume alle 15 m in Reihe anzupflanzen, gem. Hinweis E5.2.2, E5.2.3 und E5.3 fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung der Strauch- und Baumarten aus Pflanzliste F2 wird empfohlen.	und Verkehrsflächen sowie angrenzenden Wegen. Die Baumreihen und Gebüschflächen dienen als Ortsrandeingrünung zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung.
7.2	Ortsrandeingrünung (A2) In einer Dichte von 2,5 Pflanzen/m ² sind standortgerechte sowie klimaresiliente Sträucher anzupflanzen sowie standortgerechte, mittelkronige Bäume alle 10 m in Reihe anzupflanzen, gem. Hinweis E5.2.2, E5.2.3 und E5.3 fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Verwendung der Strauch- und Baumarten aus Pflanzliste F2 wird empfohlen.	Die als A2 gekennzeichneten Flächen dienen dem Sichtschutz zwischen bebauten Flächen und Verkehrsflächen sowie angrenzenden Wegen. Die Baumreihen und Gebüschflächen dienen als Ortsrandeingrünung zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung.
7.3	Vorgartenbegrünung (A3) In einer Dichte von 2,5 Pflanzen/m ² sind standortgerechte sowie klimaresiliente Sträucher anzupflanzen sowie standortgerechte, dreimal verpflanzte mittelkronige Bäume alle 10 m in Reihe anzupflanzen, gem. Hinweis E5.2.2, E5.2.3 und E5.3 fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung der Strauch- und Baumarten aus Pflanzliste F2 wird empfohlen. Von den im Plan entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Fläche werden Zufahrten für erforderliche Ein- und Ausfahrten ausgenommen; deren Anzahl und Größe werden gemäß textlicher Festsetzung 4.3 definiert.	Die als A3 gekennzeichneten Flächen dienen dem Sichtschutz zwischen bebauten Flächen und Verkehrsflächen sowie angrenzenden Wegen. Die Baumreihen und Gebüschflächen dienen als Vorgartenbegrünung zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung.
7.4	Vorgartenbegrünung GE5 (A5) Zur Erschließungsstraße hin ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als Grünzone gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu erhalten. Diese Grünzone darf auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zur Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten unterbrochen werden. Auf mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche sind Gehölze anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Je 100 m ² Grünzonenteilfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme zu verwenden.	Die Festsetzungen für die Fläche GE5 erfolgen analog zu den Festsetzungen der Teilfläche „Gebiet 2“ im benachbarten Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, da GE5 nur im Zusammenhang mit dieser bebaut werden kann.
7.5	Klimaschutz: Steigerung der Biodiversität (A4) Auf mindestens 60 % der Fläche sind standortgerechte, heimische sowie	Die als A4 gekennzeichneten Flächen dienen der Steigerung der Biodiversität.

	klimaresiliente Sträucher (Mindestpflanzqualität: 80 – 100 cm hoch, zweimal verpflanzt) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als artenreiche Säume extensiv zu unterhalten. Hierfür ist eine blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung in einem Mischverhältnis von mindestens 50 % Kräutern und weniger als 40 % Gräsern nach Herstellerangaben auszubringen. Die Pflege der Säume erfolgt als zweischürige Mahd. In der gesamten Fläche wird auf die Verwendung von Pestiziden, Herbiziden oder Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Je 200 m² ist ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Baum (Hochstamm) anzupflanzen, gem. Hinweis E5.2.2, E5.2.3 und E5.3 fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung der Strauch- und Baumarten aus Pflanzliste F2 wird empfohlen.	Als passende Saatgutmischung wird das Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben definiert.
7.6	Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten, bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln und bei Abgang zu ersetzen. Bezüglich des zu wählenden Pflanzgutes sowie der Pflanzqualität von Ersatzpflanzungen sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf zu berücksichtigen.	Abgängige Bäume sind entsprechend der aktuellen Fassung der Baumschutzsatzung von Mörfelden-Walldorf zu ersetzen.
7.7	Anzupflanzende Einzelbäume Als Ersatzbaumpflanzung ist innerhalb der bestehenden Baumreihe entlang des Fußweges der Regionalpark-Route (öffentliches Grün) ein standortgerechter und klimaresilienter Baum gemäß der nach aktuell gültiger Baumschutzsatzung festgesetzten Qualität nachzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Auf dem Grundstück GE3/ GE4 sind an der B486 standortgerechte, großkronige Winterlinden in Reihe alle 15 m anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. <u>Kompensation für Baumreihe/Allee südlich der B486</u> In der straßenbegleitenden Grünfläche südlich der erweiterten B468 und des geplanten Radweges ist zur Kompensation der durch die Bundesstraße überbauten geschützten Baumreihe im neu angelegten Seitenrandstreifen des Radweges eine neue Baumreihe zu entwickeln. Es sind 28 standortgerechte, großkronige Winterlinden in Reihe alle 15 m fachgerecht zu pflegen,	Die Artenwahl und Pflanzqualität orientiert sich an den bereits vorhandenen Baumreihen benachbarter Grundstücke sowie an den zu erreichenden Schutzfunktionen bezüglich Landschaftsbild und Klima. Bei der Stieleichenreihe ist auf das Auftreten des Eichenprozessionsspinners zur Sicherheit des Personenfußgängerverkehrs zu achten. Abgängige Bäume sind entsprechend der aktuellen Fassung der Baumschutzsatzung von Mörfelden-Walldorf zu ersetzen. Durch die vierspurige Verbreiterung der B486 geht eine Baumreihe südlich der bestehenden Bundesstraße und durch den Ausbau des Wageninger Knotens geht eine Baumreihe nördlich der Frankfurter Straße verloren, die nach § 25 HeNatG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützt sind. Gemäß §30 Abs. 3 ist dafür ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 zu stellen und ein gleichartiger Ausgleich (gleicher Biotoptyp in gleicher Flächengröße) nachzuweisen.

	dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. <u>Kompensation für möglichen Teilentfall der Baumreihe nördlich der Frankfurter Straße (Wageninger Knoten)</u> Im Fall eines Ausbaues des Wageninger Knotens und dem dadurch bedingten Entfall von 8 Bäumen der geschützten Teilbaumreihe an der Frankfurter Straße sind als Ersatz 8 standortgerechte, großkronige Winterlinden in Reihe alle 10 m anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ausgleich und die entsprechende Sicherung des Ausgleichs wird nur im Falle eines Eingriffes durch den Ausbau des Wageninger Knotens erforderlich. <u>Pflegehinweise</u> Für alle Baumpflanzungen sind die Pflegehinweise E5.2.3 zu berücksichtigen. Bezüglich des zu wählenden Pflanzgutes sowie der Pflanzqualität von Ersatzpflanzungen sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.	Der Ausgleich und die entsprechende Sicherung der Ausgleichsfläche wird nur im Falle eines Eingriffes durch den Ausbau des Wageninger Knotens erforderlich. Der Bedarf zum Ausbau des Wageninger Knotens wird durch mehrere kumulierende Faktoren ausgelöst, hierzu zählen: • Zuwachs der allgemeinen, übergeordneten Verkehrsmengen im großräumigen Umfeld des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost gemäß Prognoseansatz • Zuwachs der Verkehrsmengen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost gemäß Prognoseansatz • Vollständige Entwicklung des Plangebietes inklusive Ansiedlung verkehrsintensiver Büronutzungen Gemäß Abstimmung mit Hessen Mobil wird ein Monitoring vorgesehen, welches die tatsächlichen zum relevanten zukünftigen Zeitpunkt eingetretenen Verkehre evaluiert und auf dieser Basis die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und das Ausbaufordernis des Wageninger Knotens feststellt. Im Sinne des Naturschutzes sollen die schützenswürdigen Bäume nur entfallen und ersetzt werden, wenn keine Alternative zum Ausbau des Wageninger Knotens besteht. Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan könnte der Ausbau jedoch auch bei Wegfall der planerischen Grundlage erfolgen, da der Bebauungsplan die baurechtlichen Voraussetzungen schafft. Durch eine städtebauliche Vertragsregelung soll daher sichergestellt werden, dass ein Eingriff in die bestehende Baumreihe an der Frankfurter Straße nur bei einem begründeten Erfordernis des Umfangs der Ausbauarbeiten am Wageninger Knoten und zeitlich auch erst dann zur Baufeldfreimachung erfolgen darf, da die Unvermeidbarkeit des Eingriffes eine Ausnahmevoraussetzung zur Genehmigung der Fällung der 8 Bestandsbäume als Teil eines gem. § 30 (2) i.V.m. § 25 HeNatG geschützten Biotops darstellt.
7.8	Dachbegrünung Dächer mit einer Dachfläche ab 10 m² sind auf mindestens 90 % der nicht durch technische Anlagen oder Oberlichter belegten Dachflächen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Solaranlagen gelten hierbei nicht als technische Anlagen und sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren, ein Überstellen der begrüneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Der Dachaufbau ist mit einer mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht	Gebäude sind statisch sowohl auf die Dachbegrünung, ihre Wasseraufnahmekapazität als auch für die Installation von Photovoltaikanlagen auszulegen. Die Wahl der unteren Mindestgrenze von 10 cm als erforderliche Substratschicht begründet sich in der schwierigen Bodenqualität aufgrund der Auffüllung und der hierdurch zu vermeidenden hohen Lasten aus Dachkonstruktionen und Dachaufbauten.

	auszuführen und muss eine Wasserspeicherkapazität von mindestens 35 l/m² aufweisen. Die extensive Begründung soll durch eine kraut- und blütenreiche sowie ausdauernde Regio-Saatgutmischung mit einem Mischverhältnis von mindestens 80 % Kräutern und weniger als 20 % Gräser erfolgen. Eine Unterschreitung bis auf 8 cm durchwurzelbare Substratschicht ist ausnahmsweise zulässig, wenn die vorgenannte Wasserspeicherkapazität gewährleistet und eine geschlossene Vegetationsdecke nachgewiesen werden kann. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen genügt eine mindestens 8 cm starke, durchwurzelbare Substratschicht mit einer Wasserspeicherkapazität von mind. 20 l/m². Erhaltende Pflegemaßnahmen sind sicherzustellen.	
7.9	Fassadenbegrünung 25% der Gebäudefassaden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen der Pflanzliste F5 oder weiterer standortgerechter und funktional geeigneter Arten zu begrünen, soweit die Brandschutzanforderungen dem nicht entgegenstehen. Die Kletterpflanzen sind in einem Maximalabstand von 5 Meter und einem Mindestvolumen der Pflanzgrube von 1 m³ an die Gebäudefassade zu pflanzen und dauerhaft mindestens bis zu einer Höhe von 3 m zu erhalten.	Durch die Ortsrandbegrünung mit mittel- (unmittelbar an Gebäudefassaden) und großkronigen Bäumen wird bereits eine Integration in das Landschaftsbild erreicht. Verstärkt wird die eingrünende Wirkung der ostwärts gerichteten Gebäudeansicht noch durch die Baumgruppen mittel- und großkroniger Bäume, die alle 200 m² auf der privaten Grünfläche gepflanzt werden sowie die Eingrünung der zur Straße gerichteten Fassaden durch die Baumpflanzungen in A1-A4. Die übrigen innenliegenden Fassaden der Gebäude sind bei Umsetzung der festgelegten überbaubaren Fläche und Gebäudehöhen als vollständig verschattet anzunehmen, so dass eine klimatische Überhitzung hier bereits als gering einzustufen ist. Um die Auswirkung dennoch weiter zu minimieren, wird zum einen der Albedo-Wert der Fassaden (8.4) und zum anderen eine den baulichen Gegebenheiten angepasste Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Höhe der Rankhilfen wurde mit mindestens 3 m festgesetzt, der Anteil der zu begrünenden Fassaden mit 25%. Die im Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 18 m wird voraussichtlich nicht ausgenutzt werden. Durch die Mindesthöhe von 3 m soll sichergestellt werden, dass die Begrünung vor allem im für Menschen entscheidenden bodennahen Bereich, ihre Wirkung entfaltet und für Pflegearbeiten und Brandschutz gut erreichbar bleiben. Rankbegrünung über 3 m Höhe ist möglich und sinnvoll.
7.10	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 25 BauGB): Öffentliche Grünflächen (Ö)	Als passende Saatgutmischung wird das Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 -

	Auf den öffentlichen Grünflächen sind artenreiche Straßen- und Wegräume (KV Nr. 09.153) zu entwickeln. Hierfür soll eine kraut- und blütenreiche sowie ausdauernde Saatgutmischung mit einem Mischverhältnis von mindestens 70 % Kräutern und weniger als 30 % Gräser nach Herstellerangaben ausgebracht werden. In der gesamten Fläche wird auf die Verwendung von Pestiziden, Herbiziden oder Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Der Saum unter bestehender Baumreihe Regionalpark-Route ist zu erhalten und nicht neu anzulegen.	Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben definiert.
7.11	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 25 BauGB): Private Grünflächen und Teilflächen „Pr“ In dem mit Pr gekennzeichneten Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) auf der privaten Grünfläche ist pro angefangenen 200 m² ein standortgerechter, klimagerechter Baum im Verhältnis von 60% großkroniger zu 40% mittelkroniger Baumarten der Pflanzliste F2 oder weiterer, dem Biotoptyp und Standort entsprechender Arten in Gruppen anzupflanzen, gem. Hinweise E5.2.3 fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vollflächig versiegelte Befestigungen außerhalb der für die Entwässerung festgesetzten Rigolen sind nicht zulässig.	Die private Grünfläche dient im Wesentlichen dem Erhalt der Klimafunktionen. Die erforderlichen Bäume sind gleichmäßig über die private Grünfläche zu verteilen; dabei ist ein überwiegender Teil (mindestens 50 %) entlang des angrenzenden Baugrundstückes zu pflanzen. Hierbei wird die als Zone für Rigolen gekennzeichnete Fläche ausgenommen, da hier kein Baumbestand möglich ist. Zu den Rigolen ist ein Abstand von 10 m zum Stamm zu gewährleisten, um Schäden durch eindringendes Wurzelwerk zu vermeiden.
8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	
8.1	Schallemissionskontingente (§ 1 Abs.4 BauNVO)	
8.1.1	Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der Tabelle genannten, Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Flächen pro Quadratmeter an. Die sektorbezogenen Zusatzkontingente LEK_{zus.} geben die zusätzliche zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.	Vorgaben gemäß „Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ Die Festlegungen der Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für sämtliche Teilgebiete innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden erforderlich, um unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten gewerblichen Nutzung die Orientierungswerte für die städtebaulich verträgliche Geräuschbelastung am maßgeblichen Immissionsort, den nächstgelegenen schützenswürdigen Nutzungen, einzuhalten. Unter dieser Beachtung wurden die möglich zulässigen Emissionskontingente entsprechend der geplanten Nutzung auf die einzelnen Teilflächen verteilt, wodurch dieser potentielle Konfliktpunkt gelöst wird.

	L_{EK} tags/nachts [dB(A)/m²]	
Flächen- bezeichnung	Tag	Nacht
GE1	69	53
GE2	69	55
GE3	63	50
GE4	60	45

Lage des Referenzpunkts in GK-Koordinaten:
Rechtswert: 3470727,41
Hochwert: 5538816,73

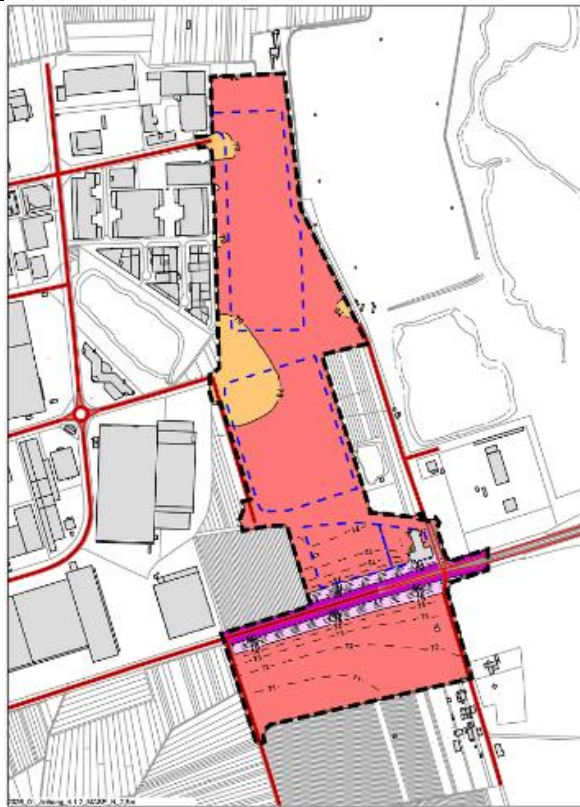
Sektor	Richtungswinkel der Sektoren Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn		L _{EK,zus} [dB(A)/m²] in Richtung des Sektors	
	Anfang	Ende	T	N
A	337,5	19,6	0	0
B	19,6	229,9	5	5
C	229,9	280,6	0	0
D	280,6	337,5	4	4

Aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets ist, wie auch in den benachbarten Gewerbegebieten bereits durchgeführt, die Erfordernis einer Kontingentierung gegeben. Gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan „zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche [...] die höchstzulässigen Immissionswerte für bestimmte Flächen oder Nutzungen festsetzen“. Die Emissionskontingentierung ist in der Planungspraxis als zulässiges und sinnvolles Instrument anerkannt, um Lärmkonflikte im Zusammenhang mit Gewerbegebieten zu vermeiden und die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Umgebung einzuhalten. Innerhalb des Plangebiets stehen mit bis zu 70 dB(A)/m² im Tagzeitraum und 56 dB(A)/m² im Nachtzeitraum bereits hohe Kontingente zur Verfügung. Für Gewerbegebiete wird in der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung ein flächenhafter Schallleistungspegel von LW'' = 60 dB(A)/m² für den Tag- und Nachtzeitraum genannt. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Kontingentierung ein zulässiger flächenhafter Schallleistungspegel bei freier Schallausbreitung ermittelt wird. In der Schallausbreitungsberechnung gemäß TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 spielen weitere Faktoren, wie Abschirmung, Dämpfung, etc. eine Rolle, die in der Regel zu geringeren Beurteilungspegeln am Immissionsort führen. So kann auf den meisten Flächen im Gewerbegebiet tagsüber ein Schallleistungspegel oberhalb von 60 dB(A)/m² emittiert werden, was oberhalb des flächenhaften Ansatzes der DIN 18005 liegt. Im Nachtzeitraum liegen die zulässigen flächenhaften Schallleistungspegel damit oberhalb des in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte für schutzwürdige Nutzungen, der bei IRW = 50 dB(A) liegt. Aufgrund der möglichen Emissionen zukünftiger Gewerbebetriebe werden schutzwürdige Nutzungen in der Nacht innerhalb des Plangebiets als nicht zulässig ausgeschlossen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 54 handelt es sich um eine Erweiterung der unmittelbar angrenzend bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete, der im Konglomerat mit den Bestandsflächen zu sehen ist. Die Anforderung, dass sich im Gewerbegebiet Betriebe, die nach BauNVO in diesem Gebiet zulässig sind, ansiedeln können, ist erfüllt. Gleichzeitig sind Flächen mit unbeschränkter Schallausbreitung im Sinne der DIN 18005,

		innerhalb des großräumigen Gewerbegebiets Mörfelden-Ost verfügbar.																																															
8.1.2	Für GE5, welches eine zusätzliche Teilfläche zum „Gebiet 2“ im benachbarten Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ bildet, gelten folgende Festlegungen: <table><tr><td>Tabelle 1</td><td colspan="2">LEK tags/nachts [dB(A)/m²]</td></tr><tr><td>Flächen- bezeichnung</td><td>Tag</td><td>Nacht</td></tr><tr><td>GE5 (Gebiet 2)</td><td>74</td><td>54</td></tr></table> Für Immissionsorte, die in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen der LEK+LEK, ersetzt werden. Tabelle 2 – Referenzpunkt der Richtungssektoren in Gauß-Krüger-Koordinaten <table><tr><td>X</td><td>Y</td></tr><tr><td>3476028,10</td><td>5538379,48</td></tr></table> Tabelle 3 – L_{Ex,k} tags und nachts in dB(A) <table><tr><th rowspan="2">Sektor</th><th colspan="2"></th><th colspan="2"></th></tr><tr><th>Winkel A / Norden</th><th>Winkel Ende</th><th>L_{Ex,k} ,A,T</th><th>L_{Ex,k} ,A,N</th></tr><tr><td>A</td><td>258,5</td><td>323,1</td><td>3</td><td>5</td></tr><tr><td>B</td><td>323,1</td><td>357,9</td><td>10</td><td>12</td></tr><tr><td>C</td><td>357,9</td><td>60,8</td><td>7</td><td>9</td></tr><tr><td>D</td><td>60,8</td><td>75,6</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>E</td><td>75,6</td><td>258,5</td><td>8</td><td>9</td></tr></table>	Tabelle 1	LEK tags/nachts [dB(A)/m²]		Flächen- bezeichnung	Tag	Nacht	GE5 (Gebiet 2)	74	54	X	Y	3476028,10	5538379,48	Sektor					Winkel A / Norden	Winkel Ende	L _{Ex,k} ,A,T	L _{Ex,k} ,A,N	A	258,5	323,1	3	5	B	323,1	357,9	10	12	C	357,9	60,8	7	9	D	60,8	75,6	0	0	E	75,6	258,5	8	9	Die Festsetzungen für die Fläche GE5 erfolgen analog zu den Festsetzungen der Teilfläche „Gebiet 2“ im benachbarten Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, da GE5 nur im Zusammenhang mit dieser bebaut werden kann. Die Richtungssektoren für GE5 wurden in der Planzeichnung des Nr.54 nicht eingetragen. Es wird hierfür auf die Planzeichnung des Nr. 44 verwiesen.
Tabelle 1	LEK tags/nachts [dB(A)/m²]																																																
Flächen- bezeichnung	Tag	Nacht																																															
GE5 (Gebiet 2)	74	54																																															
X	Y																																																
3476028,10	5538379,48																																																
Sektor																																																	
	Winkel A / Norden	Winkel Ende	L _{Ex,k} ,A,T	L _{Ex,k} ,A,N																																													
A	258,5	323,1	3	5																																													
B	323,1	357,9	10	12																																													
C	357,9	60,8	7	9																																													
D	60,8	75,6	0	0																																													
E	75,6	258,5	8	9																																													
8.1.3	Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreitet. L_r: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 01. Juni	Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.																																															

	2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. L_{IK}: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort. Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Betriebe und Anlagen sind gemäß DIN 45691 auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.	
8.1.4	An dem bestehenden Hotel in der Teilfläche GE4 sind, unabhängig von den jeweils ausgewiesenen flächenbezogenen Emissionskontingenten, die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.	
8.2	Baulicher Schallschutz/ Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden. Die Themenkarten im Anhang 4.1.1 bis 4.3.2 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, vom 26.06.2025, zum Bebauungsplan zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume. Im Folgenden wird hieraus die Themenkarte „Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schutzanspruch Nacht (22 – 6 h) bei einer Immissionshöhe 2,8 m über Gelände“ dargestellt:	Vorgaben zum passiven Schallschutz gemäß „Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ Die Festsetzung dient dem Schallschutz von Personen, die sich künftig in Gebäuden in dem Plangebiet aufhalten. Gemäß der Themenkarte werden die Isophonen für das ungünstigste Geschoss dargestellt und für das Plangebiet zur Anwendung gebracht. Es ergeben sich keine markanten Unterschiede zwischen den maßgeblichen Außenlärmpegeln der einzelnen Geschossebenen. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.



Hiernach beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum

$$L_{a, \text{Tag}} = 69 \dots 76 \text{ dB}$$

und im Nachtzeitraum

$$L_{a, \text{Nacht}} = 70 \dots 77 \text{ dB}$$

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w, \text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Dabei ist:

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

	Es können gem. §31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen. In gesamten Plangebiet sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) in der Nacht beaufschlagten Fenster nur zur Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können. An den Fassaden von Räumen zum dauernden Aufenthalt (z.B. in Beherbergungsbetrieben) mit einem Beurteilungspegel von > 60 dB(A) (60dB(A) Isophone in Anhang 3.2.x) in der Nacht bzw. 70 dB(A) (70 dB(A) Isophone in Anhang 3.1.x) tagsüber sind besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in der Art erforderlich, dass • Fenster von Aufenthaltsräumen an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden ausgeschlossen sind, oder • keine offenbaren Fenster an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden angeordnet werden, oder an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden offenbare Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Einrichtungen ausgestattet werden, wodurch der Beurteilungspegel am geöffneten Fenster des schutzbedürftigen, zum Schlafen dienenden Aufenthaltsraums einen Wert von 60 dB(A) unterschreitet.	
8.3	Bodenschutzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Dauerhafte Böschungen sollten nicht steiler als 1:1,5 angelegt werden. Sie sind durch geeignet Begrünung o. ä. Sicherungsmaßnahmen vor Erosion zu schützen. Bei Böschungen mit einer Neigung von größer 1:2 sollen Erosionsschutzmatten ausgebracht werden. Diese sollen mit der Begrünung der Böschung kombiniert werden.	Vorgaben gemäß Umweltbericht (UB)/ Fachgutachten von PGNU V19 (UB): Um die Erosion und die Auswaschung von Bodenmaterial sowie seine Eintragung in die topographisch tiefer liegenden Bodenschichten zu minimieren, ist der auf Mieten aufgesetzte Ober- und Unterboden durch mechanische Maßnahmen (leichtes Andrücken, kein Abziehen des Bodenmaterials mit Baggerschaufel, Sedimentations-/Auffanggräben am Fuß der Böschung, etc.) zu sichern. Stark geneigte Böschungen können durch Kokosmatten oder andere geeignete Verbaumethoden gesichert werden. Ggf. sind die Flächen ergänzend zur Selbstbegrünung durch Ansaat mit geeignetem Saatgut zu begrünen. (Hinweis: V AFB bedeutet, dass die Vermeidungsmaßnahmen dem Artenschutz

		<i>§ 44 BNatSchG entspringen. V UB bezieht sich auf alle Maßnahmen, die aus der Eingriffsregelung (außer dem Artenschutz) § 15 BNatSchG kommen. Im UB wurden alle Maßnahmen aus dem AFB und aus den anderen Fachbeiträgen zusammengeführt. Die Nummerierung nach AFB und UB ist auch in den Karten enthalten.)</i>
8.4	Albedo-Wert Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen wie Pflaster und wassergebundene Wegedecken sind Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung entsprechend folgender Einschränkung zu verwenden: Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 65 oder heller betragen; alternativ muss der Albedo-Wert von 0,35 nicht unterschritten werden, respektive der Hellbezugswert (HBW) gemäß DIN 5033-1 mindestens 35 % betragen. Oberflächenbefestigungen aus Beton/ Asphalt, die der verkehrlichen Erschließung dienen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Wenn anteilig öffentliche Asphaltflächen, untergeordnete Fassadenverkleidungen, Natursteine oder Elemente aus Holz, weniger als 10 % an diesen Gesamtflächen ausmachen, sind sie von der Festsetzung ausgenommen.	Zur Begrenzung der Wärmeabstrahlung der neuen Baustrukturen ist aus klima-ökologischer Sicht eine möglichst helle Fassadengestaltung anzustreben. Helle Fassadenfarben reflektieren vermehrt die Einstrahlung (hohe Albedo), während dunkle Farben (geringe Albedo) Strahlung verstärkt absorbieren. Wegen der positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt im Plangebiet sind helle Farben bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Oberflächenbefestigungen aus Beton/ Asphalt, die der verkehrlichen Erschließung dienen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da hier sonst Reifenabrieb stark sichtbar wird und störend wirkt.
9.	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	
9.1	Im Gewerbegebiet (GE1 bis GE4) sind die Dachflächen der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer zusammenhängenden Dachfläche von über 15 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).	
9.2	Auf mindestens 70 % der Dachflächen mit Dachbegrünung im GE5 sind Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen anzubringen, bis eine Maximalgröße von 4.500 m² erreicht ist.	Die Festsetzungen für die Fläche GE5 erfolgen analog zu den Festsetzungen der Teilfläche „Gebiet 2“ im benachbarten Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, da GE5 nur im Zusammenhang mit dieser bebaut werden kann.
9.3	Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zu kombinieren. Die Anlagen sind auf den Flachdächern und flach geneigten Dächern nur aufgeständert, d. h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.	

	B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 4 HBO	
B1	Dachgestaltung Für alle baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.	Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung, sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild und begrenzt die Bauhöhe, was insbesondere in Gewerbegebieten funktional und gestalterisch sinnvoll ist.
B2	Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 10,00 m² zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander abgestimmt werden. Nicht zulässig sind bewegliche, sich verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen, Werbeanlagen über dem First, auf den Dachflächen und an Einfriedungen sowie großflächige Werbetafeln (Eurotafeln). Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder Werbefahnen sind bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem Gelände zulässig. Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der B 486 nicht zulässig.	Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dazu, ein geordnetes, einheitliches Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu sichern und visuelle Störungen durch übermäßige oder auffällige Werbung zu vermeiden. Gleichzeitig städtebauliche Gestaltungsziele gewahrt bleiben. Die vorstehende textliche Festsetzung zur Außenbeleuchtung enthält weitergehende Regelungen zur Ausgestaltung und zum Betrieb von beleuchteten Werbeanlagen.
B3	Einfriedungen Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen. Einfriedungen sind mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zu errichten, damit sie für Kleintiere durchlässig bleiben. Die abweichenden Abstandsregelungen für Einfriedungen, Zäune, Hecken usw. zu landwirtschaftlichen Flächen laut dem Hessischen Nachbarrecht sind zu beachten. Im GE5 sind nur offen wirkende Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Hecken zulässig. Einfriedungen durch Mauern sind unzulässig.	Die Festsetzung dient der Sicherung eines offenen, einsehbaren und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbilds des Gewerbegebiets sowie der ökologischen Aufwertung durch Begrünung. Der Mindestbodenschutz von 15 cm erhält die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere (Kriechtiere, Kleinsäuger, Amphibien) (V16 (UB)).
B4	Grundstücksfreiflächen Die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	Die Festsetzung dient der Sicherung eines städtebaulich verträglichen und hochwertigen Erscheinungsbilds des Gewerbegebiets, welches eine Aufenthaltsqualität für die Nutzer bietet.
C.	Wasserrechtliche Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG	

C1	Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt: Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln. Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser ist einer Brauchwassernutzung, insbesondere für die Löschwasserversorgung und die Grünflächenbewässerung, zuzuführen. Die Dimensionierung des Speichervolumens für die Brauchwassernutzung hat auf Grundlage des zu erwartenden Brauchwasserbedarfs zu erfolgen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Konzept zur Niederschlagswassernutzung vorzulegen, in dem der zu erwartende Brauchwasserbedarf plausibel nachzuweisen ist. Für die Grünflächenbewässerung ist Niederschlagswasser zu verwenden. Die Nutzung von Trinkwasser für die Grünflächenbewässerung ist unzulässig.	Die ortsnahe Verwendung von Niederschlagswasser stellt die Regel entsprechend geltendem Recht nach § 55 (2) WHG i. V. m. § 37 (4) HWG dar.
C2	Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB) Das anfallende nicht behandlungsbedürftige und nicht zur Brauchwassernutzung verwendete Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen oder Grünflächen ist mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken zu sammeln und zu versickern. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist mit einer mindestens 20 cm dicken belebten Oberbodenschicht und einer einstauverträglichen Rasenmischung anzulegen. Um die Oberkante der Versickerungsmulde ist ein umlaufender Sicherheitsstreifen von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1,0 Meter betragen.	Es soll sichergestellt werden, dass die ggfs. erforderliche Behandlung und in jedem Fall die Verwertung (Versickerung, ggfs. Schaffung von Retentionsraum) von auf Privatgrundstücken anfallendem Niederschlagswasser auf deren Kosten und auf dem jeweiligen Privatgrundstück durchgeführt werden. Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser kann der öffentlichen Entwässerungsanlage aus Kapazitätsgründen derselben grundsätzlich nicht zugeführt werden. Eine Ausschöpfung aller Rückhaltungsmöglichkeiten ist vorgesehen. Siehe auch weitere Hinweise zur Versickerung unter E6.6 ff.
D.	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	
D1	Ehemalige Auskiesungsflächen/ Flächen mit Verfüllungen Der Geltungsbereich der Erweiterung des Gewerbegebiets liegt großteils auf einer ehemaligen Kiesabbaufläche, die verfüllt wurde. Es handelt sich um die ehemalige Kiesgrube der Heinz Mitteldorf KG (ALTIS Nummer 433.008.010-000.003, Vorgang IV/Da 41.5 089a 6361 – 5131). Der aufgefüllte Bereich im ehemaligen Kiesabbau ist im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet.	Mit dem Bericht zu den Ergebnissen der umwelttechnischen Erkundung der ISK vom 4. Mai 2018 wurde dargelegt, dass eine Bebauung der Fläche möglich ist.

D2	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind.
D3.1	Grundwasserstände Im Plangebiet ist mit Grundwasserflurabständen von 3-10 m (Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2015) zu rechnen. Im GE3 ist im Teilbereich des noch vorhandenen periodischen Kleingewässers mit hohen Grundwasserständen von 2 bis 3 m unter Gelände zu rechnen.	In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, April 2001 respektive 2015) zu rechnen.
D3.2	Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser (GW-Flurabstand 0-5 m) Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein. Das Einbinden von Gebäuden unterhalb des Bemessungswasserstandes von 101 m ü. NN ist zu vermeiden.	Der Grundwasserbemessungswasserstand wurde fachgutachterlich mit 101 m ü. NN definiert. Wasserhaltung: Die Grundwassersituation zum Zeitpunkt der Fachgutachterlichen Untersuchungen vorausgesetzt und insoweit keine Eingriffe >3 m geplant sind, werden keine grundwasserabsenkenden Maßnahmen erforderlich. Unbeschadet dessen sind während der Bauphase je nach Witterung und Jahreszeit Wasserhaltungsmaßnahmen im Hinblick auf zusetzendes Schichtenwasser oder im Hinblick auf Oberflächenwasserzutritte erforderlich.
D3.3	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und

	Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) erforderlich. Eine Entschädigung für solche Schäden kann nicht verlangt werden.	maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen.
D4	Versickerungsflächen/ Rigolen Flächen für Versickerung/ Rigolen, welche innerhalb der privaten Grünfläche angeordnet werden, sind im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet.	
E.	Hinweise	
E1	Örtliches Satzungsrecht Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen der Stadt Mörfelden zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere - die Stellplatzsatzung, - die Niederschlagswassersatzung und - die Baumschutzsatzung. Wenn der nach der Satzung ermittelte Stellplatzbedarf mit der Anzahl der zu erwartenden ständigen Nutzer und Besucher sowie mit der Art und Lage der baulichen oder sonstigen Anlagen in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den Bedarfszahlen der Satzung steht, kann auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen gemäß Ausnahmeregelung der Satzung verzichtet werden. Der Nutzungszweck bzw. die besondere städtebauliche Zielsetzung, die zur Reduzierung oder zum Verzicht auf Stellplätze führen, und die besonderen Gründe für die Reduzierung bzw. den Verzicht auf Stellplätze, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzulegen.	Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Eingrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf. Mögliche Abweichungen und deren Grundlagen sind bereits in der aktuellen Satzung angelegt: <i>„Bei Bauvorhaben, die a) in herausragendem öffentlichen Interesse liegen, insbesondere sozialen, kulturellen oder medizinischen Zwecken dienen, oder b) in besonderem Maße den städtebaulichen Zielsetzungen für die Fortentwicklung des Innenstadtkerns entsprechen oder in sonstiger Weise von erheblicher städtebaulicher Bedeutung für diesen Bereich sind, oder c) in Ausnahmefällen, in welchen der voraussehbare Stellplatz- und Abstellplatzbedarf mit der Anzahl der zu erwartenden ständigen Benutzer*innen und Besucher*innen sowie mit der Art und Lage der baulichen oder sonstigen Anlagen in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den Bedarfszahlen dieser Satzung (Anlage 1) steht, kann auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen (ohne Ablöseregelung) verzichtet werden. Der Nutzungszweck bzw. die besondere städtebauliche Zielsetzung, die zur Reduzierung oder zum Verzicht auf Stellplätze führen, und die besonderen Gründe für die Reduzierung bzw. den Verzicht auf Stellplätze, sind im Rahmen der Baugenehmigung darzulegen und durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung zu hinterlegen.“</i>
E2.1	Altstandorte Bei Aushubmaßnahmen ist auf die sachgerechte Trennung der Aushubmassen entsprechend der Qualität der verschiedenen Auffüllungen und gewachsenen Böden zu	Die Ausdehnung der Altablagerungen und Auffüllungen wird als „Aufgefüllter Bereich“ in den Lageplan des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan zeichnerisch aufgenommen. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus

	achten. Die Materialien sind getrennt zu halten und entsprechend ihrer Qualität zu entsorgen. Im Bereich der Auffüllungen ist anfallender Bodenaushub entsprechend seiner gutachterlichen Einstufung einer Verwertung/ Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie oder einer schadstoffbeseitigenden Vorbehandlung in einer zugelassenen Anlage und anschließenden Wiederverwertung zuzuführen. Von einem Wiedereinbau der belasteten Auffüllungen vor Ort ist abzusehen. Es ist sicherzustellen, dass auf den Grünflächen keine Belastung über den Wirkungspfad Boden-Mensch gegeben ist. Dies kann entweder durch das Vorliegen von unbelastetem Boden oder eine Auffüllung mit unbelastetem Oberboden zur Herstellung der Grünfläche gewährleistet werden.	einen Hinweis zur Meldepflicht bei einem Fund von Bodenbelastungen.
E2.2	Altlasten Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten in Flächen, die noch nicht als Altfläche im ALTIS erfasst wurden, Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu beteiligen.	
E3	Denkmalschutz (§ 2 (2) i.V.m. § 18 (1) HDSchG) Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen bzw. Zerstörungen bedürfen der Genehmigung nach § 18 (1) HDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Groß-Gerau. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird Art und Umfang der Auflagen zur Genehmigung festgelegt. Die auftretenden Befunde und Funde sind im Rahmen einer	Da in der Nähe des Plangebietes ein Bodendenkmal (eisenzeitliche Siedlung) nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nachgewiesen ist, wurde im Vorfeld in Abstimmung mit der Behörde in einem Teilbereich des Plangebietes eine archäologische Untersuchung durchgeführt, die keine relevanten Funde zu Tage gebracht hat. Der detaillierte Bericht hierzu ist Anlage zur Begründung. Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen,

	archäologischen Untersuchung zu dokumentieren und zu bergen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.	Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
E4	Artenschutz (§ 44 BNatSchG und § 1 (6) Nr. 7 BauGB)	
E4.1	Bauzeitenregelung bei Gehölzrodung: Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zum Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und baumbewohnenden Fledermäusen. Die Gehölze am Wageninger Knoten zwischen B 44 und Industriestraße sind im genannten Zeitraum manuell zu fällen. Stubben ziehen oder anderweitige Bodeneingriffe sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zum Schutz der im Boden überwinternden Haselmaus zu untersagen und dürfen erst ab April erfolgen.	Die Maßnahme (V1 (AFB)) vermeidet Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen. Der Zeitraum liegt zudem außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen und die Wahrscheinlichkeit der baubedingten Tötung wird für diese Artengruppe ebenfalls minimiert. Da in den Gehölzen am Wageninger Knoten zwischen B 44 und Industriestraße eine Tötung und Verletzung der Haselmaus nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist das im Hinweis beschriebene zweistufige Rodungsverfahren anzuwenden.
E4.2	Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss: Abriss des Bestandsgebäudes nördlich der B 486 im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebeziehenden Fledermäusen.	Die Maßnahme (V2 (AFB)) vermeidet Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen. Zudem liegt der Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, sodass das Risiko der Tötung oder Verletzung übertagender Fledermäuse verringert wird.
E4.3	Kontrolle von Baumhöhlen vor Fällung: Kontrolle der im Eingriffsbereich vorhandenen Baumhöhlen auf Besatz durch überwinternde Fledermäuse. Bei negativem Befund Verschluss der Höhlen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden. Die potenziellen Höhlenstrukturen innerhalb der 8 zu fällenden Winterlinden nördlich der Frankfurter Straße sind vor Beginn der Rodung noch einmal zu prüfen und die tatsächliche Eignung und das Erfordernis zum Ersatz zu ermitteln.	Im Eingriffsbereich wurden insgesamt 11 Höhlen- und Spaltstrukturen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse erfasst. Dort kann die Präsenz übertagender Fledermäuse auch im Zeitraum nach dem 1.10. (gem. § 39 (5) BNatSchG) nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Baumhöhlenkontrolle (V3 (AFB)) und der Verschluss der Höhlen vermeidet daher die Tötung quartierbeziehender Fledermäuse sowie weiterer überwinternder Säugetiere im Rahmen der Baumfällungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dies betrifft insgesamt einen Höhlenbaum in Fläche 1 sowie 10 Höhlenbäume in Fläche 2. Da der Entfall der Winterlinden erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt und angesichts der Belaubung und der damit einhergehenden schlechten Einsehbarkeit zum Zeitpunkt der Begehung (2026) am Wageninger Knoten, sind die dort aktuell nur übersichtlich erfassten potenziellen Höhlenstrukturen innerhalb der 8 zu fällenden Winterlinden nördlich der Frankfurter Straße vor Beginn der Rodung noch

		einmal zu prüfen und die tatsächliche Eignung und das Erfordernis zum Ersatz zu ermitteln. Im Bereich des Wagener Knotens sind mit Stand 2026 mind. 3 Habitatbäume betroffen.
E4.4	Gebäudekontrolle vor Abriss und Begleitung der Abrissarbeiten durch ÖBB: Kontrolle potenziell als Fledermausquartier geeigneter Strukturen auf überwinternde Fledermäuse vor Abriss des Bestandsgebäudes nördlich der B 486. Bei negativem Befund Verschluss der Strukturen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden.	Die Maßnahme (V4 (AFB)) vermeidet die Tötung quartierbeziehender Fledermäuse, deren Präsenz auch im Zeitraum nach dem 1.10. (gem. § 39 (5) BNatSchG) (siehe V2) nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
E4.5	<u>Errichtung temporärer Kleintierschutzzäune während der Bauzeit:</u> Um eine (Wieder-) Einwanderung von Reptilien in den Eingriffsbereich zu vermeiden, sind im Norden der Fläche GE1 und im Nordosten an der Geltungsbereichsgrenze entlang der GE1 und GE2 (Gesamtlänge 1.100 m), im Südwesten der Fläche GE3 (Gesamtlänge 160 m) sowie entlang des zwischen B 44 und Industriestraße gelegenen Gehölzes am Wagener Knoten (180 m) Kleintierschutzzäune gemäß den Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Maßnahme V10) zu errichten. Um auch eine (Wieder-) Einwanderung von Amphibien aus den Gewässern im Waldstück östlich des Plangebietes der Fläche GE3 zu verhindern, ist darüber hinaus ein weiterer Kleintierschutzzaun entlang des Waldstücks zu errichten (Gesamtlänge ca. 500 m).	Die Maßnahme (V10 (AFB)) vermeidet die Einwanderung geschützter Reptilien- und Amphibienarten in den Eingriffsbereich und damit die Tötung von Individuen dieser Arten. Die voraussichtlich notwendige Länge der Kleintierschutzzäune beträgt ca. 1.100 m in Fläche 1. Die voraussichtlich notwendige Länge der Kleintierschutzzäune beträgt ca. 160 m in Fläche 2.
E4.6	<u>Vorlaufzeiten - Entwicklung von Ersatzhabitaten rechtzeitig vor Baubeginn:</u> Anlage von Ersatzhabitaten rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten. Gebüsch- und Gehölzneupflanzung für Heckenbrüter (M7) sind mind. 2 Jahre vor Baubeginn zu entwickeln. Reptilienersatzhabitate (M2, M3 und M5) müssen zu Beginn der Reptilienumsiedlung (1 Jahr vor Baubeginn) fertiggestellt sein, um die Funktionalität der Flächen zu gewährleisten. Die Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (M4) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ebenfalls vor Baubeginn in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu unterhalten.	Die Vorlaufzeit für Gebüsch- und Gehölzneupflanzung (M7) beläuft sich auf mindestens 2 Jahre vor Baubeginn. Die CEF-Maßnahme soll sicherstellen, dass die Gebüsch- und Gehölze bereits ab den Bauarbeiten eine Funktionalität als Ersatzhabitat aufweisen. Dafür müssen sie rechtzeitig gepflanzt werden, damit sie eine entsprechende Größe und Dichte aufweisen. Die Vorlaufzeit für die Herstellung von Reptilienersatzhabitaten beläuft sich auf mindestens 1 Jahr vor Baubeginn.
E4.7	Umsiedlung Reptilien: Umsiedeln der im Eingriffsbereich nördlich der B486 vorhandenen Zauneidechsen in einen zuvor hergestellten Ersatzlebensraum (vgl. Festsetzung, Kapitel 5.3). Die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitates muss vor der Verbringung der Zauneidechsen dorthin hergestellt sein. Während einer mindestens vierwöchigen Eingewöhnungszeit nach der Ansiedlung ist ein temporärer Reptilienschutzzaun um die Maßnahmenflächen herum zu errichten. Umsiedeln der im Eingriffsbereich vorhandenen Blindschleichen	Die Umsiedlung der Zauneidechsen in die vorgesehenen Ersatzlebensräume (V7 (AFB)) vermeidet die Tötung oder Verletzung von Individuen dieser Art im Zuge der Bautätigkeiten (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Ringelnattern und Blindschleichen wurden in den von der Zauneidechse besiedelten Lebensräumen nachgewiesen und können im Zuge des Abfangs dieser Art ebenfalls umgesiedelt werden (V11 (UB)). Für die

	und Ringelnattern in geeignete Lebensräume außerhalb des Eingriffsbereiches.	Blindschleiche kommt u.a. eine Ansiedlung in den als Maßnahmenflächen M5 vorgesehenen Bereichen des Oberwaldbergs infrage. Die Ringelnatter kann auf den Maßnahmenflächen M7 mit Anschluss an Gewässerstrukturen angesiedelt werden.
E4.8	Vergrämung Reptilien: Vergrämung der Reptilienvorkommen im Südwesten des Plangebietes an der Straße „Am Bornbruch“ sowie in den Randbereichen des zu rodenden Gehölzes am Wageninger Knoten zwischen B 44 und Industriestraße durch schrittweise Verringerung der Habitatqualität. Zur Ersatzhabitatfläche auf den Flurstücken 493/0, 494/0, 495/0 Flur 15 hin ist ein Kleintierschutzzaun mit Überkletterungshilfen zu errichten, der den Tieren das Verlassen der betroffenen Fläche ermöglicht, eine Wiedereinwanderung jedoch verhindert.	Siehe E4.7 (V7 (AFB))
E4.9	Umsiedlung Teichfrösche: Abfangen der Teichfrösche aus dem temporären Gewässer nördlich der B486 und Umsiedlung in eines der umliegenden Gewässer außerhalb des Eingriffsbereiches.	Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien bei Überbauung des Kleingewässers im Bereich der GE3 werden diese vor Baubeginn in nahe gelegene bestehende Gewässer im städtischen Eigentum umgesiedelt (V12 (UB)).
E4.10	Umsiedlung Gartenschläfer: Vor Baubeginn müssen die Gartenschläfer im derzeitigen Lebensraum abgefangen und in das aufgewertete Ersatzhabitat (M5-Oberwaldberg) umgesiedelt werden.	In Ersatzlebensraum M5 werden mindestens drei spezielle Gartenschläfer-Nistkästen vor Baubeginn (Baufeldfreimachung) in fachlich geeigneter Weise angebracht und dauerhaft unterhalten (V13 (UB)).
E4.11	Sicherung der Heldbockeiche: Errichtung einer Absperrung um die vom Heldbock besiedelte Eiche am Rande des Plangebietes östlich der Straße „Am Zeltplatz“ für die Zeit der Bauarbeiten, um einer versehentlichen Schädigung vorzubeugen.	Die Maßnahme (V9 (AFB)) beugt einer Beschädigung der am Rand der Bauarbeiten für die Erschließungsflächen befindlichen Fortpflanzungsstätte des Heldbocks vor, so dass eine Tötung und Verletzung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ausgeschlossen wird.
E4.12	Erhalt der Baumstämme am Ostrand des Plangebietes zum Schutz der Haarigen Holzameise: Die Baumstämme, die die Straße „Am Zeltplatz“ derzeit vom östlich angrenzenden Wald abgrenzen, sollten im Rahmen der dort geplanten Rückbaumaßnahmen nicht vorsätzlich entfernt werden, da sie einen Lebensraum der Haarigen Holzameise darstellen.	Die Haarige Holzameise ist eine nach Roter Liste Hessen und Deutschlands vom Aussterben bedrohte Art. Sie nistet vorwiegend in liegendem Totholz und findet daher in den Baumstämmen am Rande des Plangebietes geeignete Nistmöglichkeiten. Daher ist auf ein Entfernen der Baumstämme im Rahmen des Vorhabens zu verzichten (V14 (UB)).
E4.13	Die hergestellten Zauneidechsenlebensräume auf den Flächen M2, M3 und M5 sind entsprechend den Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu pflegen. Es ist eine zweimalige Streifen-/ bzw. Teilflächenmahd (je nach Bedarf aufgrund der Wuchsstärke der Vegetation auch häufiger) zur Anlage von Altgrasinseln und Erhöhung des Grenzlinienanteils durchzuführen. Die erste Teilmahd muss ab Mai stattfinden. Für den	Grundsätzlich muss die Pflege in Abstimmung mit Fachpersonen erfolgen und im Rahmen eines maßnahmenbegleitenden Monitorings kontrolliert bzw. gesteuert werden.

	Schutz der Jungtiere muss auf eine Mahd zwischen Juli und September verzichtet werden. Die erforderlichen Mahd-Termine in der zweiten Jahreshälfte sollten außerhalb der Aktivitätsperiode (November – Februar) stattfinden. Die Mahd muss durch Balkenmäher, Freischneider oder Sensen mit einer Schnitthöhe mind. 10-15 cm erfolgen und anschließend abgetragen werden. Das Befahren der Fläche mit schwerem Gerät ist untersagt. Deckungsstrukturen (Gebüsche, Brombeeraufwuchs etc.) sind je nach Bedarf alle 1-2 Jahre zurückzuschneiden. Totholzhaufen sind nach Bedarf mit neuem Totholz aufzufüllen. Es müssen im Rahmen der Mahd ungemähte Pufferstreifen in einer Breite von min. 50 cm um die Strukturelemente Steinschüttungen, Sandlinsen, Totholzhaufen belassen werden. Die Pflege der Sandlinsen (Entkrautung, ggf. Auffüllung der Sandlinsen) muss außerhalb der Aktivitätsperiode (November – Februar) stattfinden. Auf den Einsatz von Düngemittel bzw. Bioziden ist zu verzichten.	
E4.14	Zur Pflege der angelegten oder optimierten Habitate für die Heckenbrüter auf den Flächen M7 (auch Gehölzflächen M2, M3, M5) ist bei Einzelgebüschgruppen die vegetative Ausbreitung durch randlichen Rückschnitt zu unterbinden. Die Saumstreifen und die hergestellten Extensivwiesen auf den Flächen M7 sind pro Jahr zweimal abschnittsweise zu mähen (Mahdzeitpunkte ab Mitte Juni bzw. Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren.	Die Mahd dient auch der Vermeidung einer zu starken vegetativen Ausbreitung des Gehölzbestands.
E4.15	Für alle vorlaufenden CEF-Maßnahmen ist nach Herstellung ein jährliches Monitoring über 3 Jahre gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchzuführen.	Der Erfolg der Maßnahme auf den Flächen M2, M3, M4, M5, M7 und M8 ist durch ein mindestens dreijähriges Monitoring zu belegen. Zum jeweiligen Jahresende ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein schriftlicher Bericht mit einer Artentabelle und einer Erfolgseinschätzung der CEF-Maßnahme (ggfs. mit Nachbesserungsvorschlägen) vorzulegen. Sollte bis zum Abschluss des dritten Monitoringberichtes der Erfolg der Artenschutzmaßnahmen nicht belegt werden können, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen gemäß einem Risiko-Management durchzuführen. Dadurch verlängert sich die Monitoringpflicht, bis der Erfolg der Artenschutzmaßnahmen nachgewiesen wird.
E4.16	Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und ist durch geeignete Maßnahmen zu entschärfen. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen	Maßnahme V15 (UB)

	und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sind mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere zu versehen.	
E4.17	Zum Erhalt der Ackerfläche als Lebensraum für die Rote-Liste-Pflanzen Sardischer Hahnenfuß, Kleines Mäuseschwänzchen und Finger-Ehrenpreis wird vor der Bauausführung der Oberboden der überbauten Ackerflächen nach dem Aussamen abgenommen und auf die Zielfläche M1 verteilt.	Maßnahme V21 (UB) Die Verwendung der Getreidesorten und der Fruchtwechsel sowie die dauerhafte Pflege der Fläche wird mit den zuständigen Landwirten/ dem Landschaftspflegeverband abgestimmt.
E4.18	Eine ökologische Baubegleitung ist zur ökologisch sachgerechten Durchführung der Baumaßnahmen und damit dem vorsorgenden Arten- und Biotopschutz (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Die Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist während und nach Abschluss der Bauphase zu kontrollieren. Die Baubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.	<u>Die ökologische Baubegleitung (V8 (AFB)) umfasst folgendes:</u> <u>Vorlaufende Arbeiten:</u> • Kontrolle von Baumhöhlen vor Fällung • Gebäudekontrolle vor Abriss • Vergrämung und Umsiedlung Zauneidechsen (Reptilien) • Begleitung bei Aufstellung der Schutzzäune und anschließende Funktionskontrolle • Umsiedlung Teichfrosch • Umsiedlung Gartenschläfer • Begleitung der Ausführung aller festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF- und Biotopschutzmaßnahmen • Erfolgskontrolle nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege • Durchführung des Monitorings <u>Baubegleitung während der Baumaßnahmen:</u> • Anweisung und Festlegung zu schützender Biotope und Bäume; • Artenschutzrechtliche Überwachung der Rückschnitt- und Rodungsarbeiten • Einweisung der Baufirmen vor Ort Begleitung der Baumaßnahmen und Kontrolle der umweltfachlichen Auflagen zum Natur-, Boden- und Gewässerschutz
E5	Biotopschutz (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	
E5.1	Bauzeitige Zaunstellung bzw. Baumschutz Zum Schutz aller angrenzenden, wertvollen Biotope, insbesondere der Streuobstbestände und Gehölzbiotope östlich und südlich angrenzend an die Baufelder sowie der zum Erhalt festgesetzten Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches werden während der Bauzeiten, in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung Holz- oder Bauzäune entlang des Baufeldes aufgestellt. Der Stamm- und Wurzelschutz zu erhaltender Bäume erfolgt nach DIN 18920.	Die Biotopschutzmaßnahme V17 des (UB) dient dem Schutz der an das Baufeld angrenzenden hochwertigen Gehölzbiotope sowie der zu erhaltenden Einzelbäume im Geltungsbereich während der Bauzeit.
E5.2	Pflegehinweise zur Entwicklung und Dauerpflege der herzustellenden Zielbiotope	

E5.2.1	Zur Umwandlung der Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland auf den mit M2, M3, M7 und M8 gekennzeichneten Flächen ist vor Umsetzung der Maßnahmen der Boden auszuhagern, um die Nährstoffgehalte im Boden zu reduzieren.	Hierfür müssen mindestens einmal zehrende Feldfrüchte wie Hafer oder Wintergerste ohne Düngegaben angebaut werden. Im Frühjahr sind die Flächen zu eggen. Nach der Anlage des naturnahen Grünlands (Einsaat) kann es zu einem starken Aufkommen von Ackerwildkräutern kommen, die die Grünlandarten in der Etablierungsphase behindern. Sobald Teile der Fläche mit einer Vegetationsdecke aus Ackerwildkräutern bedeckt sind, sollte der erste Schröpschnitt erfolgen. Je nach Boden und Samenbank kann im ersten Jahr bis zu viermal gemäht werden.
E5.2.2	Zur Entwicklung und dauerhaften Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Fläche A4 ist eine zweischürige Mahd Mitte Juni und September mit Abtransport des Mahdgutes zu sichern. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Auf die Verwendung von Pestiziden, Herbiziden oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.	
E5.2.3	Zur dauerhaften Pflege der anzupflanzenden Obstbäume im Bereich der Streuobstwiesen (M8) ist einjährig ein Pflegeschnitt (Erziehungs- und Aufastungsschnitt sowie Überwachungsschnitt durchtreibender Kronenteile) durchzuführen. Bei allen Baumpflanzungen der A- und M-Flächen sowie der privaten Grünfläche sind abgestorbene, kranke oder beschädigte Äste und Zweige zu entfernen. Das anfallende Schnittgut ist aus den Flächen zu entfernen. Für die 3 jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Bäume je nach Bedarf mind. aber in 12 Arbeitsgängen pro Jahr mit jeweils mind. 15 Litern pro Gehölz und Gießvorgang zu wässern. Zur Pflege der auf den A- und M-Flächen angelegten oder bestehenden Hecken und Gebüsche ist die vegetative Ausbreitung zu unterbinden. Die angelegten Gebüsche sind ebenfalls je nach Bedarf, mind. aber in 12 Arbeitsgängen pro Jahr, mit jeweils ca. 5-10 Litern pro Gehölz und Gießvorgang zu wässern.	
E5.2.4	Die Pflege des Gewässers auf der Fläche M6 ist an die Gewässerentwicklung anzupassen. Bei Bedarf, mind. aber alle 6 Jahre, ist eine Entschlammung des angelegten Stillgewässers vorzunehmen, die Wasserführung sicherzustellen sowie eine Freistellung der Uferbereiche von Gehölzen durchzuführen. Bei Eutrophierung und Verlandung sind die gehölzfreien Uferbereiche des naturnahen Stillgewässers ab September bis spätestens Anfang März manuell mit Balkenmähern bei nicht zu tiefer Schnitthöhe oder Sense zu mähen, wovon Teilbereiche als Brache stehengelassen werden sollen. Die	

	Feuchtgehölze im Uferbereich sind nach Bedarf zurückzuschneiden. Abgestorbene Pflanzen müssen mit Harke oder Rechen aus dem Wasser entfernt werden, um der Verlandung vorzubeugen. Das Pflanzmaterial muss zunächst einige Tage am Ufer liegengelassen werden, damit Kleintiere zurück ins Wasser wandern können. Das Auftreten von neophytischer Wasser- und Ufervegetation ist jährlich zu prüfen. Auch wenn Vorkommen der einheimischen Pflanzen wie Schilf (<i>Phragmites australis</i>), Breitblättriger Rohrkolben (<i>Typha latifolia</i>), Kребsschere (<i>Stratiotes aloides</i>) und kleine Wasserlinse (<i>Lemna minor</i>) Überhand nehmen, müssen diese eingedämmt werden. Die Neophyten und ggf. die sich schnell ausbreitenden heimischen Pflanzenarten sind fachgerecht zu entfernen.	
E5.3	Alle Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die Ortsrandeingrünung, Vorgarten- und Klimaschutzbegrünung (A-Flächen, Pr, Ö) sowie die Dachbegrünung sind durch eine fachgerechte <u>Pflege von mind. 3 Jahren</u> zu entwickeln. Anschließend geht die Pflege in die Verantwortung des Eigentümers über.	
E6	Wasser- und Bodenschutz	
E6.1	Abgrenzung der gesamten Baufläche mit einem ortsfesten Zaun zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen durch schädliche Bodenverdichtungen. Alle temporär genutzten Flächen, wie Lagerflächen für Boden- und Baumaterial sollten ausschließlich auf bestehenden Befestigungen (Wegen, Parkplätze) oder überbaubaren Flächen bzw. Flächen für Neben- oder Verkehrsanlagen (Wege oder Gebäude) genutzten Flächen eingerichtet werden, um eine Inanspruchnahme der natürlichen Böden in angrenzenden Biotopen zu vermeiden. Alternativ sollten bevorzugt die aufgefüllten Bodenflächen hierfür genutzt werden.	Maßnahme V17 (UB)
E6.2	Bei allen Bauarbeiten sind die aktuell gültigen Regelwerke und DIN zur Einhaltung der Vorgaben gem. BBodSchG & BBodSchV (n. F. 2023) zu berücksichtigen. Das abgetragene, überschüssige Boden- und Gesteinsmaterial ist möglichst für den Wegebau und die Rekultivierung vor Ort (Anlage der Grünflächen) zu verwenden und zu sichern. Der zu Rekultivierungszwecken geeignete Boden (Oberboden und nicht für Bauzwecke benötigter Unterboden abseits der Auffüllung) ist zu sichern. Der im Rahmen der Rekultivierung ausgeführte Auftrag, sowie der gegebenenfalls notwendige Bodenaustausch, können durch angepasste Mächtigkeiten erfolgen. Die Oberbodenschicht	Die Maßnahmen V18a und b (UB) dienen der Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen und regeln den ressourcenschonenden Umgang bei Ausbau und Wiedereinbau. Sie sichern den Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen (vgl. § 1 BNatSchG i. V. mit § 2, Abs.1, Satz 1 BBodSchG) Als allgemeingültige Maßnahmen sind nach DIN 18915, 19639, 19731 sowie DIN 18915 und DIN 18917 für Zwischenansaat folgende

	sollte allerdings nach dem Auftragen nicht mehr als 40 cm betragen. Auffüllungen sind ausschließlich mit unbelastetem Gesteins- und Bodenmaterial (Klasse BM 0) innerhalb der beantragten Baugrenzen erlaubt. Bodenmaterial (Anstehendes), das nicht wieder verwendet werden kann, ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Zu entsorgen ist ebenfalls Bodenmaterial, das nachweislich mit wasser- und umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Ablagerungen oder belastetes Material angetroffen werden, ist dies der zuständigen Bodenbehörde zu melden.	Maßnahmen zu berücksichtigen (Maßnahmen V18b (UB)): • Der Ausbau, die Umlagerung sowie der Wiedereinbau von Bodenmaterial sind bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen und unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 19639 (zu Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit) und DIN 19731:2021 durchzuführen. • Eine Befahrung der ungeschützten Bodenflächen ist bei max. Bodenfeuchte feu3 gem. KA5 (für bindige Böden) bzw. bei Konsistenzbereich ko3 – steifplastisch und unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 19639 zulässig. • Ein mehrfaches Befahren des ungeschützten Ober- und Unterbodens ist möglichst zu vermeiden, indem ein Konzept zur Beräumung des Bodens erstellt wird. Die Anforderungen an den Bodenabtrag der DIN 19639:2019-09 sind zu beachten. • Durch das Verwenden von Kettenfahrzeugen mit breiten Ketten und einem geringen Bodendruck wird die Auflast auf größere Flächen verteilt und somit die Verdichtung des Bodenkörpers gemindert. • Beim Bodenabtrag sind die gemäß DIN 19639 festgeschriebenen Arbeitsmittel und Fahrzeuge zur Vermeidung von Verdichtungen/Zerstörung des Gefüges zu berücksichtigen. • Baubedingt anfallender Ober- und Unterboden sowie Untergrundmaterial sind fachgerecht zu trennen, nicht zu vermischen und mittels eines Baggers auf Mieten aufzusetzen (DIN 18915, 19639, 19731). Nach Beendigung der Baumaßnahme sind diese lageweise entsprechend der ursprünglichen Schichtung wieder einzubauen. Nicht verwertbarer Boden (Anstehendes) muss abgefahren werden. • Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden sind locker aufzusetzen und nicht zu befahren. • Die Höhe der Bodenmiete für den Oberboden soll 2 m und für den Unterboden 3 m nicht übersteigen, um zusätzliche Verdichtung durch die Auflast zu vermeiden. • Die Bodenmieten sind nicht in Senken, an vernässten Stellen oder in Bereichen des Oberflächenzuflusses anzulegen, um eine zusätzliche Vernässung zu vermeiden. • Bei einer Zwischenlagerung von mehr als 3 Monaten sind sowohl Ober- als auch Unterbodenmieten, sofern eine sukzessive Selbstbegrünung nicht einsetzt, zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation, Gärprozesse
--	--	---

		und Erosion zu begrünen. Die Ansaat ist mit tief wurzelnden, schnell keimenden und wasserzehrenden Pflanzen unter Berücksichtigung der DIN 18915 und DIN 18917 auszuführen. • Beim Eintreten großflächiger schädlicher Bodenverdichtungen i. S. d. § 2 Abs. 3 des BBodSchG außerhalb der vollständigen und teilversiegelten Flächen sind die betroffenen Stellen kurzfristig über eine Tiefenlockerung mit anschließender (Selbst-)Begrünung wiederherzustellen.
E6.3	<u>Bodenrekultivierung nach Bauende</u> Nach dem Beenden der Bauphase sind die natürlichen Bodenfunktionen auf den temporär genutzten Flächen wiederherzustellen. Hierzu ist die durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend der natürlichen Schichtung (Oberboden – Unterboden – Anstehendes Material) herzustellen. Die zu rekultivierenden Flächen sind in schonender Weise wieder zu bepflanzen, um eine schnelle Stabilisierung des Bodengefüges zu ermöglichen, den Erosionswiderstand dieser Flächen zu erhöhen und eine Erosionsgefährdung sowie ggf. Einträge in hangabwärts befindliche Biotope zu unterbinden. Gegebenenfalls ist in Abhängigkeit der Belastung des Materials auf den verfüllten Flächen ein Bodenaustausch durchzuführen. Hierfür sollte möglichst das gebietseigene, abgetragene Bodenmaterial genutzt werden, sofern es hierfür geeignet ist. Alternativ sind die Flächen mit unbelastetem Bodenmaterial ähnlicher Zusammensetzung (Bodenart) aufzufüllen. Die zu begrünenden Flächen sind, wenn notwendig, im Vorfeld der Pflanzung durch eine Tiefenlockerung wiederherzustellen.	Die Maßnahme V20 (UB) dient der Vermeidung von Bodenverdichtungen und damit einem Funktionserhalt der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ sowie der „Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“.
E6.4	Werden Bodenmieten aufgesetzt, die mit Samen/Rhizomen invasiver Neophyten belastet sind, sind diese mit einer licht-, wasser- und rissfesten Folie abzudecken; regelmäßige Funktionskontrollen der Mietenabdeckung sind durchzuführen; für den Ausbau, die Zwischenlagerung und den Wiedereinbau des Bodenmaterials, auf dem invasive Neophyten festgestellt wurden, gelten gesonderte Regelungen (Gefahr der Verbreitung des Neophyten über Sprosssteile/ Rhizome oder Samen im Boden).	Die Maßnahme V22 (UB) dient der Verhinderung oder Minimierung der Einbringung oder Ausbreitung von invasiven Arten gem. § 40a BNatSchG.

E6.5	Die Betankung und Reparatur von Baustellenfahrzeugen sind nur auf zu diesem Zwecke ausgewiesenen Flächen mit medienresistenten Auffangvorrichtungen zulässig. Wassergefährdende Stoffe sowie Gefäße mit Treibstoff und Öl jeglicher Art sind in dichten Wannen mit 100 % Auffangvolumen zu lagern. Auf der Baustelle ist ausreichend Bindemittel vorzuhalten sowie ein Havariekonzept aufzustellen.	V23 (UB)
E6.6	Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.	Entsprechend der gesetzlichen Regelung soll Niederschlagswasser wo möglich einer Versickerung zugeführt werden.
E6.7	Hinweis zur Nachweispflicht Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen darf nicht in vorhandene Auffüllungen versickert werden. Diese einschränkende Regelung gilt nicht, sofern durch Gutachten der oberen Bodenschutzbehörde gegenüber nachgewiesen wird, dass in der jeweiligen Auffüllung die Vorsorgewerte für anorganische und organische Stoffe der Anlage 1, Tabelle 1 und 2 der BBodSchV und die BM-0 Werte der Anlage 1, Tabelle 3 der ErsatzbaustoffV eingehalten werden.	Von einer schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser ist auszugehen, wenn die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Bei gewachsenem Boden kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden, wenn keine altlastenrelevante Nutzung der Fläche erfolgte und es keinen Eintrag in der Altflächendatei gibt. Da Auffüllungen im Boden auf eine Bodenaufbringung bzw. einen Bodenauftrag hinweisen, ist diese Einschätzung bei Auffüllungen nicht zutreffend. Daher ist die Einhaltung der Vorsorgewerte bei einer geplanten Versickerung in vorhandene Auffüllungen nachzuweisen.
E6.8	Hinweis zur Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser Für die Versickerung oder Einleitung ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Falls eine (ausreichende) Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Mörfelden-Walldorf jeweils grundstücksspezifisch eine Beschränkung der Menge vornehmen müssen und werden, die in den Kanal eingeleitet	Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder über einen Bodenretentionsfilter in den Tränkweiher ist eine Erlaubnis nach §§ 8 und 9 des WHG durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Die erforderlichen Nachweise nach DWA-A 102 und DWA-A 138-1 (Stand 2024) sind in Abstimmung mit der Behörde zu führen. Anlage von Versickerungsmulden Die Berechnung der Größe und Ausgestaltung der Versickerungsanlage hat grundsätzlich nach DWA-A 138-1 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Dabei ist insbesondere auch der Abstand zu benachbarten Gebäuden zu berücksichtigen, wenn diese unterkellert sind.

	werden kann, ohne eine hydraulische Überlastung desselben hervorzurufen. In solchen Fällen ist dann vom Grundstückseigner durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltung auf dem Grundstück mit gedrosseltem Abfluss in den Kanal) sicherzustellen, dass vorgenannte Abflussbeschränkung jeweils eingehalten wird.	
E7	Anlagenschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Frankfurt Main. <u>Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde</u> Das Plangebiet liegt ca. 4,8 km von der Radaranlage Frankfurt Süd entfernt. Aufgrund der Art und der geplanten maximalen Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt. Die Bauvorhaben sind über die Landesluftfahrtbehörde zur Begutachtung vorzulegen.	Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Frankfurt / Main. Sollten Bauwerke mit einer Höhe von über 30 m errichtet werden, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch, sofern Baukräne errichtet werden sollen.
E8	Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind. Tiefwurzelnende Bäume müssen gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Des Weiteren wird auf die Beachtung der RAS-LP4 hingewiesen.	
E9	Bauvorhaben im Schutzstreifen von Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dieser	
E9.1	110-kV-Hochspannungserdkabel der Westnetz GmbH Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Hochspannungserdkabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) dürfen keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Eine evtl. Überbauung oder Bepflanzung der 110-kV-Hochspannungserdkabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnende Sträucher kann nicht zugestimmt werden, da das 110-kV-	Aufnahme gemäß Hinweisen der Leitungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

	Hochspannungserdkabel im Störfungsfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss. Im Sicherheitsbereich der Muffen sind ferner keine Parallelführungen und Kreuzungen mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich. Es ist darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem 110-kV-Hochspannungserdkabel eingehalten werden: <table> <tr> <th></th><th>bei Parallelführung(1)</th><th>bei Kreuzungen</th></tr> <tr> <td>Gasleitungen</td><td>1,00 m</td><td>0,50 m</td></tr> <tr> <td>Wasserleitungen</td><td>1,00 m</td><td>0,50 m</td></tr> <tr> <td>Kabel</td><td>1,00 m</td><td>0,50 m</td></tr> <tr> <td>Kanal</td><td>1,00 m</td><td>0,50 m</td></tr> <tr> <td>Nachrichtenkabel</td><td>0,50 m</td><td>0,50 m</td></tr> <tr> <td>Fernwärmeleitungen</td><td>5,00 m</td><td>1,00 m</td></tr> <tr> <td>Höchstspannungskabel (2)</td><td>5,00 m</td><td>1,00 m</td></tr> </table> (1) beidseitig der Leitungsachse (2) zusätzlich thermisches stabilisiertes Bettungsmaterial (spezifischer Wärmewiderstand 1,00 mK/W) einzubringen Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Hochspannungserdkabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Hochspannungserdkabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an Stellungnahmen@westnetz.de, zu richten.		bei Parallelführung(1)	bei Kreuzungen	Gasleitungen	1,00 m	0,50 m	Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m	Kabel	1,00 m	0,50 m	Kanal	1,00 m	0,50 m	Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m	Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m	Höchstspannungskabel (2)	5,00 m	1,00 m	
	bei Parallelführung(1)	bei Kreuzungen																								
Gasleitungen	1,00 m	0,50 m																								
Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m																								
Kabel	1,00 m	0,50 m																								
Kanal	1,00 m	0,50 m																								
Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m																								
Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m																								
Höchstspannungskabel (2)	5,00 m	1,00 m																								
E9.2	Glasfaserversorgung, LWL-Netz für Telekommunikation (Lumen/ COLT und euNetworks) Bei Aufgrabungsarbeiten im Schutzstreifen der sind folgende Punkte zu beachten: - Die Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht der Tiefbauunternehmen ergibt sich aus der DIN 18300 (VOB, Teil C), Nr. 3.1.3 und 3.1.5, sowie aus der Unfallverhütungsvorschrift 20 „Bauarbeit“ (VBG 37, § 16). 2 Wochen vor Baubeginn muss die Aufgrabung angezeigt werden. - Ortungen sind im Bereich von Kreuzungen zur genauen Lagebestimmung der LWL-Trasse vorzunehmen. Ein Mindestabstand von 1 Meter zur LWL-Trasse ist bei einem Parallelverlauf einzuhalten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Bestandspläne im Maßstab 1:1000 für Kreuzungen bzw. Querungsstellen LUMEN zur Verfügung zu stellen. - Eine Überbauung der LWL-Anlagen ist nicht zulässig. Die Schächte müssen jederzeit zugänglich bleiben. - Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen sind mit der größtmöglichen Sorgfalt gemäß den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.	Aufnahme gemäß Hinweisen der Leitungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.																								

	- Die Erdarbeiten im Bereich der Kabelanlagen sind ausschließlich durch Handschachtung zu erfolgen. Der Einsatz von Baggern oder anderen Baumaßnahmen ist nicht erlaubt. - Baugruben oder Gräben, die Kabelanlagen kreuzen bzw. in deren unmittelbarer Nähe verlaufen, dürfen nur mit der Zustimmung des Fachpersonals von Lumen/ COLT verfüllt werden. Die Umhüllung von freigelegten Kabelanlagen muss mit steinfreiem Material (Sand) erfolgen. - Alle Maßnahmen, die für die Sicherung von Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, wie z.B. Ausführung einer zusätzlichen Verdichtung, Herstellen von Auflagern, Stützen, Widerlagern usw. sind auf Kosten des Unternehmens bzw. des Veranlassers nach Angaben von Lumen/ COLT respektive euNetworks auszuführen. - Im Falle eines Schadens, auch bei geringster Beschädigung eines kabelführenden Rohres, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen: - Unverzügliche Meldung an die Notfalltelefonnummer - Absicherung des Gefahrenbereiches; - Absperrung der Schadensstelle und Verhinderung des Zutritts unbefugter Personen; - Abstimmung weiterer Maßnahmen mit dem Leitungsträger Das Baustellenpersonal darf die Schadensstelle nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger verlassen.	
E10	Kampfmittel Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).	
E11	Hinweise zur Löschwasserversorgung Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 (Ausgabe 2008) ist der Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete mit einem Bedarf von 192 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden definiert. Über das bestehende Trinkwassernetz kann ein Volumenstrom von 96 m³/h sichergestellt werden. Zur Abdeckung der Differenz kann teilweise in Teilbereichen (GE1 Süd und GE2 Nord) auf die	

	vorhandene Löschwasserentnahmestelle am vorhandenen benachbarten Tränkweiher zurückgegriffenen werden. Zusätzlich sind auf den Flächen GE1 bis GE4 ober- oder unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Volumen von jeweils 192 m³ vorzusehen, um die erforderliche Löschwasserreserve sicherzustellen.	Die genaue Lage der Behälter ist im Rahmen der weiteren Planungsphasen in Abstimmung mit dem zu erarbeitenden Brandschutzkonzept festzulegen.
F.	Artenempfehlungen	
	Pflanzlisten	Die Vorschlaglisten Pflanzen enthalten die aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen erforderlichen Angaben zur Verwendung von Gehölzen und sonstigen Pflanzen im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes. Die in den grünordnerischen Festsetzungen enthaltenen Bindungen für Pflanzungen auf bestimmten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes erlauben durch die Anzahl der in der Vorschlagliste geeigneten Pflanzenarten ein ausreichendes Maß an Wahlfreiheit bei der Umsetzung der Textfestsetzungen. Somit wird zum einen den ökologischen und landschaftsplanerischen Erfordernissen entsprochen, zum anderen wird eine ausreichende Freiheit bei der Grüngestaltung öffentlicher und privater Grünflächen gewährleistet.
F1	Pflanzliste Nr. 1 Ersatzpflanzung für Heckenbrüter <u>Klein- und mittelhohe Bäume</u> Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Berg-Ahorn (<i>Aver pseudoplatanus</i>) Echte Mispel (<i>Mespilus germanica</i>) Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>) Gewöhnliche Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Speierling (<i>Sorbus domenstica</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) <u>Sträucher</u> Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Virburnum opulus</i>)	Pflanzliste entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters PGNU
F2	Pflanzliste Nr. 2 (A1-A4, private Grünfläche) <u>Sträucher (A1-A3)</u> Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Deutzia (<i>Deutzia hybrida</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>) Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Pflanzliste entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters PGNU

	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Virburnum opulus</i>) <u>kleinkronige Bäume (A3)</u> Echte Mispel (<i>Mespilus germanica</i>) Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) Gewöhnliche Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) <u>mittelkronige Bäume (A2)</u> Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Berg-Ahorn (<i>Aver pseudoplatanus</i>) Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>) Feldulme (<i>Ulmus carpinifolia</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) <u>großkronige Bäume (A1, A4, private Grünfläche)</u> Esskastanie (<i>Castanea sativa</i>) Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	
F3	Pflanzliste Nr. 3 Feuchtgehölze (M6) Purpur-Erle (<i>Alnus x spaethii</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Silber-Weide (<i>Salix alba</i>) Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>) Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>) Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>) Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>) Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Virburnum opulus</i>)	Pflanzliste entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters PGNU
F4	Pflanzliste Nr. 4 Obstbäume (M8) Echte Mispel (<i>Mespilus germanica</i>) Zwetschge (<i>Prunus domestica</i>) Birne (<i>Pyrus communis</i>) Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Libanesischer Wildapfel (<i>Eriolobus trilobatus</i> syn. <i>Malus trilobata</i>)	Pflanzliste entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters PGNU
F5	Pflanzliste Nr. 5 Fassadenbegrünung (Selbstkletterer) Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>) Akebia, immergrün (<i>Akebia quinata</i>) Knöterich (<i>Fallopia baldschuanica</i>)	Pflanzliste entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters PGNU

12. Verkehr

Das Gewerbegebiet Mörfelden-Ost liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Langen / Mörfelden mit dem Anschluss an die Bundesautobahn BAB 5 (über die B486 im Osten) und einem weiteren Autobahnanschluss an die BAB 3 (über die B 44 im Norden).

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost befindet sich zwischen der B486 im Süden und der B44 im Norden und wird vollständig über die Industriestraße erschlossen, welche die beiden Bundesstraßen miteinander verknüpft.

Bezüglich der **Verkehrsflächen Belange** wird auf die dieser Begründung beigelegten Ausarbeitungen des Büros R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt (siehe **Anlagen 3a bis 3c**) verwiesen.

- **Anlage 3a:** R+T Verkehrsplanung GmbH: „Verkehrsuntersuchung GE Mörfelden Ost B-Plan Nr. 54“, 25.06.2025
- **Anlage 3b:** R+T Verkehrsplanung GmbH: „Verkehrsuntersuchung Gesamtbetrachtung GE Mörfelden Ost“, 01.04.2026
- **Anlage 3c:** R+T Verkehrsplanung GmbH: „Leistungsfähigkeitsbetrachtung erste kurzfristige Entwicklungsstufe GE Mörfelden Ost“, 30.10.2025

Verkehrliche Erschließung für die Erweiterung

Zwischen den bestehenden gewerblichen Bauflächen und der neuen Entwicklung ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße als Fortführung der Rheingaustraße geplant, welche im Norden an die bestehende Kurhessenstraße, im mittleren Bereich an die Dreieichstraße und im Süden über die bestehende Rheingaustraße an die B486 angebunden werden soll. Die neue Anbindung an die B486 ist essentiell für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes und seine Entwicklung, und wird eng mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil abgestimmt.

Für die bisherige Gebietserschließung waren der bestehende Knotenpunkt B486/ Industriestraße und die nachfolgenden Einmündungen von der Industriestraße maßgebend. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost, Teil Süd“ wurden Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Deren Prognosen ergaben, dass bis 2030 bereits ohne die in Planung befindliche Gebietserweiterung mit einem allgemeinen Verkehrszuwachs zu rechnen ist, der die Industriestraße und den Knotenpunkt über die Grenzen der Leistungsfähigkeit bringen wird. Als Ergebnis der Untersuchung wurden Ertüchtigungsmaßnahmen und Signalprogramme empfohlen, um eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

Seit 2014 wurden durch die R+T Verkehrsplanung GmbH kontinuierlich Untersuchungen und Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet erstellt.

Mit der weiteren geplanten Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen werden Maßnahmen zum Ausbau von betroffenen Straßen und Knoten notwendig, sofern dies nicht durch den neuen Anschluss an die B486 kompensiert werden kann.

Ziel der Stadt ist es, eine attraktive und leistungsfähige Erschließung des gesamten bestehenden Gewerbegebiets sowie der neuen Erweiterungsflächen auch zukünftig zu gewährleisten. Die zusätzliche Anbindung an die B486 soll die Industriestraße mit ihren stark frequentierten Knotenpunkten entlasten, da hier nur noch geringe Kapazitätsreserven vorhanden sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet mit den laufenden Abstimmungen mit Hessen Mobil sind die bestehenden Anbindungen an die B486 und die verkehrlichen Auswirkungen geprüft worden und sollen nun neu geordnet werden: der neue Anschluss an die B486 kann umgesetzt werden, wenn die bestehenden Zufahrten zum Hotel, zum Logistik-Fuhrpark, sowie zum Zeltplatz und Kalksandsteinwerk (An der Schnepfenschneise, Am Zeltplatz und Am Bornbruch) geschlossen und auf den neu zu planenden Anschluss an die B486 umgelegt werden.



Abb. 24: Entwurfsplanung – Ausschnitt neuer Anschluss an die B486 und veränderte Verkehrsführung
Quelle: IGW Idstein GmbH, Mai 2026

Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich im Zuge der Entwurfsplanung angepasst: Er zeigt den möglichen Verlauf der neuen Erschließung des Recycling Fuhrparks und des Hotels (östlich des Plangebietes, nördlich der B486) sowie des Campingplatzes und der Zufahrt zum Kalksandsteinwerk (südlich der B486). Gleichzeitig erfolgt hier ein Rückbau der bestehenden Verkehrsflächen zu einem Fuß- und Radweg. Südlich der zukünftig in diesem Bereich durchgehend vierspurigen B486 plant Hessen Mobil einen Radweg von Mörfelden nach Langen, der auch im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche berücksichtigt wird.

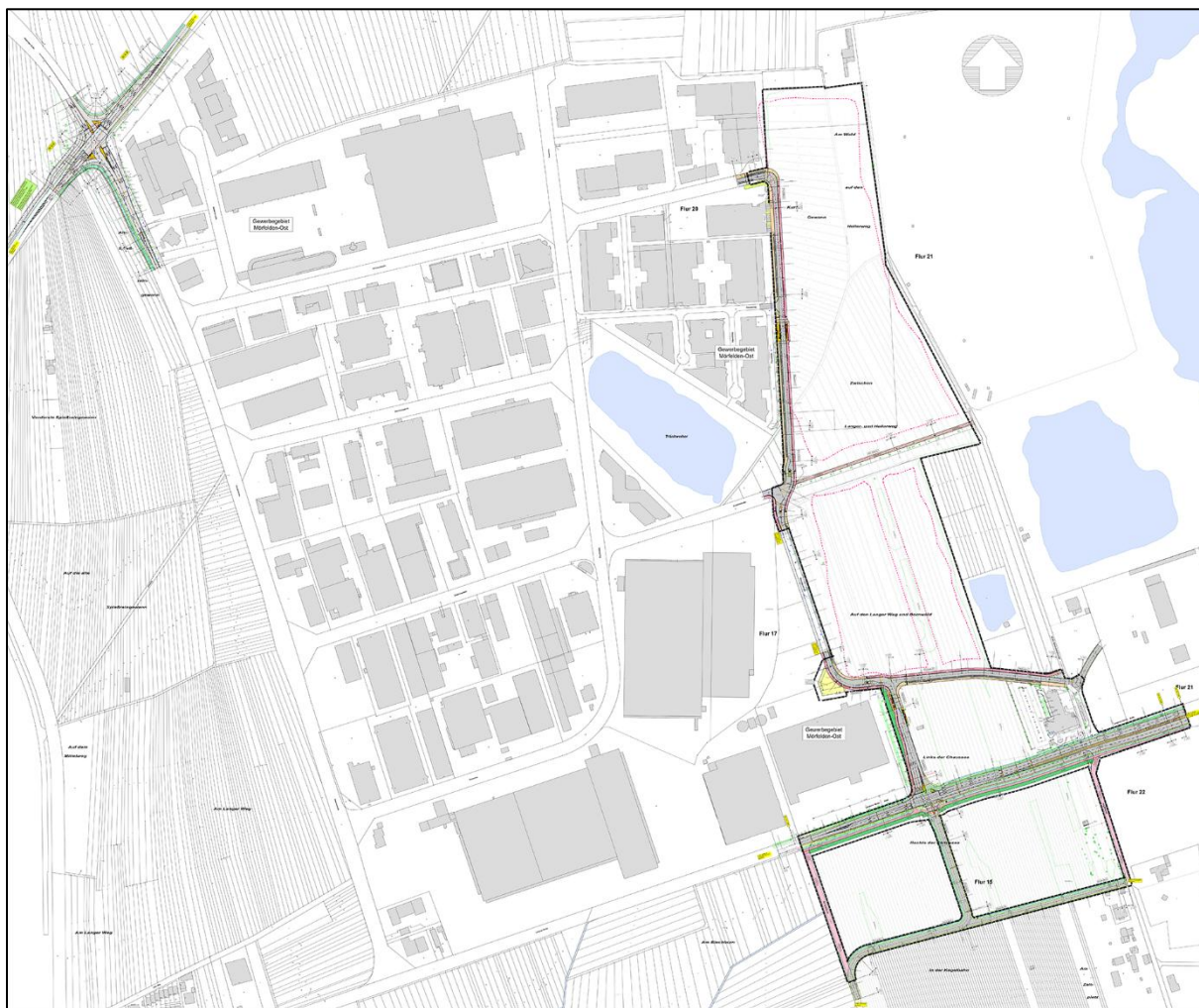


Abb. 25: Entwurfsplanung – Übersicht Straßenplanung inklusive „Wagener Knoten“
Quelle: IGW Idstein GmbH, Mai 2026

Herauszustellen ist, dass Verkehrsuntersuchungen der R+T Verkehrsplanung GmbH auch eine Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Entwicklung im Gewerbegebiet Ost beinhalten. Dazu wurden auch die sich aktuell parallel in Verfahren befindlichen Bebauungspläne nicht nur einzeln, sondern auch in Summation betrachtet (siehe **Anlage 3b**).

Es zeigte sich, dass langfristig (Prognosehorizont 2035) Ertüchtigungen am Straßennetz erforderlich werden, um die prognostizierten Gesamtverkehrsmengen leistungsfähig abwickeln zu können. Hierzu wird einerseits die vorstehend beschriebene zusätzliche Anbindung des GE-Ost an die B486 entwickelt, die auch eine Durchbindung des vierstreifigen Ausbaus der B486 in Richtung Autobahnanschluss vorsieht.

In dem Zusammenwirken von mehreren Faktoren, wie eine Zunahme der Verkehrsmengen im umliegenden Netz allgemein, im bestehenden Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sowie bei vollständiger Entwicklung aller geplanten Nutzungen im GE-Ost inklusive zu Spitzenzeiten verkehrsintensiver Büronutzung ist zudem eine Ertüchtigung am Knoten B44/ Industriestraße, genannt „Wagener Knoten“, im Norden des GE-Ost vorgesehen. Die Stadt wird hierzu in Abstimmung mit Hessen Mobil über ein jährliches Monitoring die Belastbarkeit des Knotenpunktes nachgehalten. Wenn die

Leistungsfähigkeit aufgrund der Verkehrszunahmen nicht mehr gesichert ist, wird über eine zusätzliche Abbiegespur der Knotenpunkt Industriestraße/B44 ertüchtigt.

Um die in Zukunft erforderlichen Kapazitäten zu sichern, wurde der „Wagener Knoten“ als Teilplan C“ mit dem Ausbau von Abbiegespuren in den Bebauungsplan Nr. 54 aufgenommen.

Planfeststellungsersetzende Verkehrsflächen im Bebauungsplan

Der vierspurige Ausbau der B486, der entlang der Bundesstraße B486 verlaufende Radweg sowie die Ertüchtigung des „Wagener Knotens“ an der Bundesstraße B44 werden als Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan Nr. 54 planfeststellungsersetzend baurechtlich gesichert.

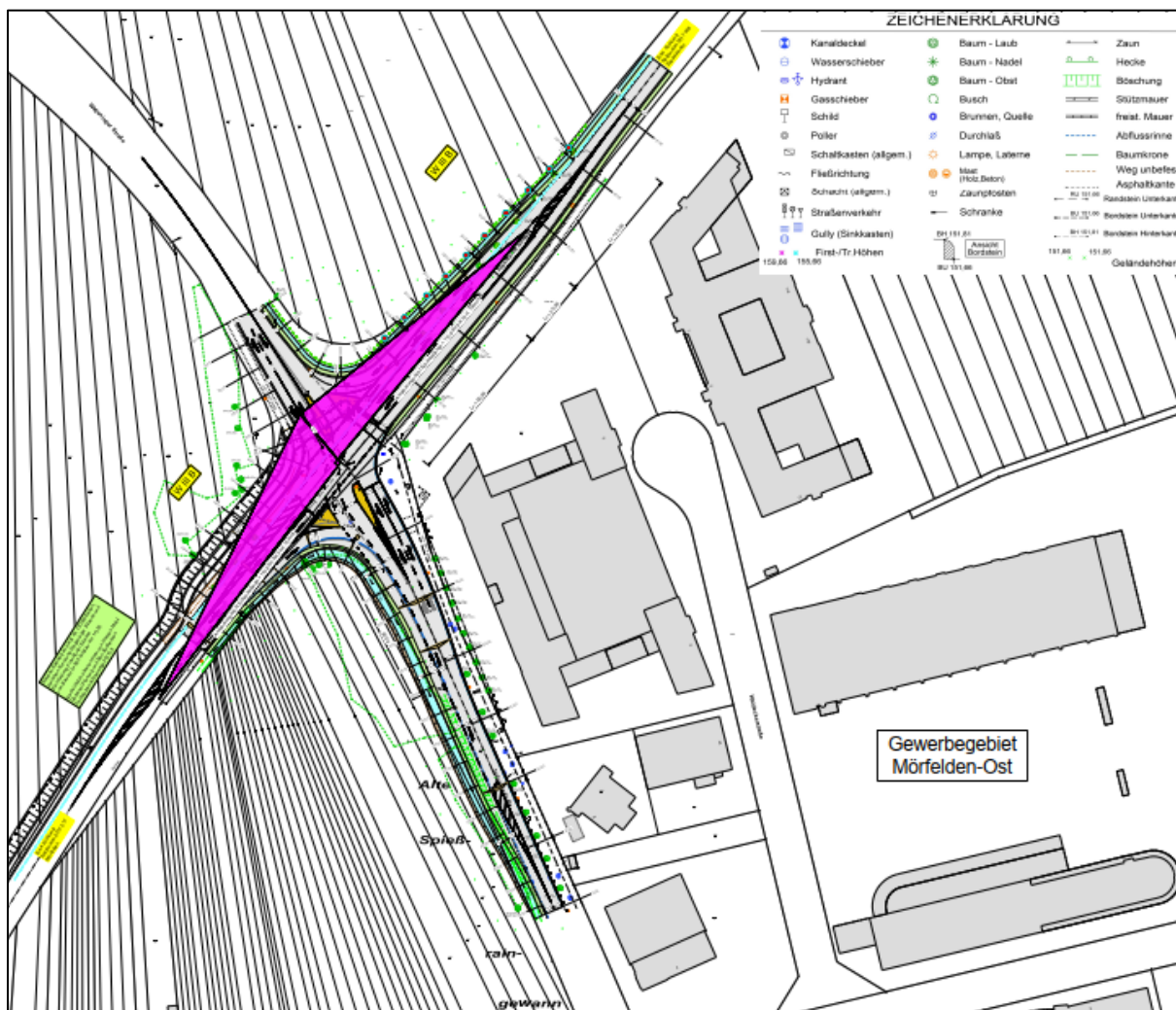


Abb. 26: Entwurfsplanung – Ausschnitt „Wagener Knoten“ inkl. Sichtfelder (pink) und Ersatz der Baumreihe
Quelle: IGW Idstein GmbH, Juni 2026

Nachrichtlich: Auch im Bereich des „Wagener Knotens“ wird über ein abgeschlossenes Plangenehmigungsverfahren ein begleitender Radweg vorgesehen. Dieser befindet sich bereits teilweise in Umsetzung, so dass einige der Gehölze an der Kreuzung im Zuge dieses Verfahrens schon gerodet worden sind. Der bereits genehmigte Radweg ist somit nicht Teil des Umgriffs des Bebauungsplans (Teilplan C), wurde jedoch in seiner Lage/ Ausführung berücksichtigt.

Stufenweiser Ausbau

Der Gutachter geht gemäß **Anlage 3a** davon aus, dass nach einer vollständigen Entwicklung der Gebietserweiterung GE-Ost im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 ca. 1050 neue Mitarbeiter auf den Flächen GE1 bis GE4 angesiedelt werden.

Zusätzlich wurde durch die R+T Verkehrsplanung GmbH gutachterlich überprüft, ob und in wie weit eine Teil-Entwicklung des GE-Mörfelden Ost in Betrieb verkehrlich möglich ist, während der Knotenpunkt B486 / Planstraße noch nicht fertiggestellt ist, ohne den kritischen Knoten Industriestraße/ B486 zu überlasten (siehe **Anlage 3c**).

Für die in der 1. Stufe definierten Nutzungen/ Verkehrsmengen ist das bestehende Straßennetz noch für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf ausreichend. Hierzu muss die geplante innere Erschließung nicht vollständig fertiggestellt sein. Voraussetzung für einen leistungsfähigen Kfz-Verkehrsablauf ist in erster Linie, dass für Nutzungen der 1. Stufe die Erreichbarkeit der Kurhessenstraße oder Dreieichstraße im Westen des bestehenden GE-Mörfelden Ost hergestellt wird.

Im Fazit kann als **Stufe 1** eine Teil-Entwicklung von 33% der Entwicklungsflächen des B-Plan 54 in Betrieb gehen, während der im B-Plan 54 geplante entlastende Anschluss B486 / Planstraße noch im Bau befindlich ist, respektive seine Herstellung noch nicht abgeschlossen ist. Die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Netzes bleibt nichtsdestotrotz gewahrt. Auch eine Ertüchtigung des Knotens B44 / Industriestraße ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich. Stufe 1 entspricht somit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit ca. 344 Mitarbeitern (33%) – respektive den dazugehörigen Verkehrsbewegungen:

„33 Prozent Teil-Entwicklung im B-Plan 54 bedeutet, dass von ursprünglich ermittelten knapp 1.050 Beschäftigten (bei Vollentwicklung) in einer ersten Entwicklungsstufe rechnerisch 344 Beschäftigten angesiedelt werden könnten. In Summe induziert die Teil-Entwicklung damit folgende Neuverkehre:

- *vormittägliche Spitzenstunde (gemäß Bestand 07:15 – 08:15 Uhr)
90 Kfz / h Zielverkehr und 21 Kfz /h Quellverkehr*
- *nachmittägliche Spitzenstunde (gemäß Bestand 16:45 – 17:45 Uhr)
20 Kfz / h Zielverkehr und 55 Kfz /h Quellverkehr“*

Gleichzeitig hat R+T Verkehrsplanung GmbH ermittelt, dass nach Herstellung des neuen Knotens an der B486 für die Entwicklung eine Stufe 2 mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit ca. 803 Mitarbeitern (77%) möglich ist.

Ziel ist es, die jeweils erforderliche Erschließung im Verhältnis zur Ausnutzung der Bauflächen sicherzustellen, ohne dass die gesamte Entwicklung von der vollständigen Herstellung der äußeren Erschließung abhängig wäre. Um die frühe Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wird eine regelmäßige Bewertung der Verkehrsbewegungen gemäß Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil sowie gemäß Städtebaulichem Vertrag (siehe auch Kapitel 24 hierzu) durchgeführt. Diese Kontrolle dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur. Das stufenweise Entwicklungskonzept mit Monitoring wurde mit Hessen Mobil abgestimmt.

Hieraus leitet sich für den Bebauungsplan ab, dass gemäß Verkehrskonzept die folgende stufenweise Entwicklung des Gewerbegebietes möglich ist:

In **Stufe 1 (Prognosehorizont: Bestand 2024)** gelten auf Grundlage des bestehenden Verkehrsnetzes Vorhaben als „erschlossen“, die in der Summation, die folgenden von Ihnen induzierten Verkehre nicht überschreiten:

- vormittägliche Spitzenstunde
Zielverkehr: 90 Kfz/h & Quellverkehr: 21 Kfz/h
- nachmittägliche Spitzenstunde
Zielverkehr: 20 Kfz/h & Quellverkehr: 55 Kfz/h
- ges. Werktag
Zielverkehr: 461 Kfz/24h & Quellverkehr: 461 Kfz/24h

In **Stufe 2 (Prognosehorizont: Prognosejahr 2035)** sind auf Grundlage der Herstellung des neuen Knotenpunktes an der B486 - Vorhaben zulässig, die in der Summation, die folgenden von Ihnen induzierten Verkehre nicht überschreiten:

- vormittägliche Spitzenstunde
Zielverkehr: 214 Kfz/h & Quellverkehr: 51 Kfz/h
- nachmittägliche Spitzenstunde
Zielverkehr: 48 Kfz/h & Quellverkehr: 130 Kfz/h
- ges. Werktag
Zielverkehr: 1.109 Kfz/24h & Quellverkehr: 1.109 Kfz/24h

Der Ausbau des „Wageninger Knotens“ erfolgt auf Basis der Monitoring-Ergebnisse wenn folgende Aspekte in Summation die Überlastung des Knotens auslösen/ absehbar auszulösen drohen:

- Zunahme der Verkehrsmengen im Gesamtnetz gemäß Prognose
- Zunahme der Verkehrsmengen im bestehenden Gewerbegebiet Mörfelden Ost gemäß Prognose
- Entwicklung des Plangebietes mit Umsetzung von zu Spitzenzeiten verkehrsintensiven Büronutzungen in Teilgebieten

In **Stufe 3 (Prognosehorizont: Prognosejahr 2035)** entfiele mit Fertigstellung des Ausbaus des „Wageninger Knotens“ (Knotenpunkt Industriestraße/Wageninger Straße B44) jegliche Beschränkung der induzierten Verkehrsmengen.

Die Prognose geht hierbei für die durch das Plangebiet ausgelösten Verkehre von folgenden Werten aus:

- vormittägliche Spitzenstunde
Zielverkehr: 272 Kfz/h & Quellverkehr: 62 Kfz/h
- nachmittägliche Spitzenstunde
Zielverkehr: 63 Kfz/h & Quellverkehr: 167 Kfz/h
- ges. Werktag
Zielverkehr: 1.396 Kfz/24h & Quellverkehr: 1.396 Kfz/24h

Fuß- und Radwege, Regelquerschnitt

Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz wird sichergestellt und öffentliche Wegeverbindungen entweder über die Bodenordnung (öffentliche Widmung durch Flächentausch) und/ oder über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Hervorzuheben ist besonders, dass in der Mitte des Plangebietes in Verlängerung der Dreieichstraße der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg erhalten und erneuert wird, so dass hierüber die Regionalparkroute, welche östlich entlang des Plangebietes führt, weiterhin gut erreichbar ist.

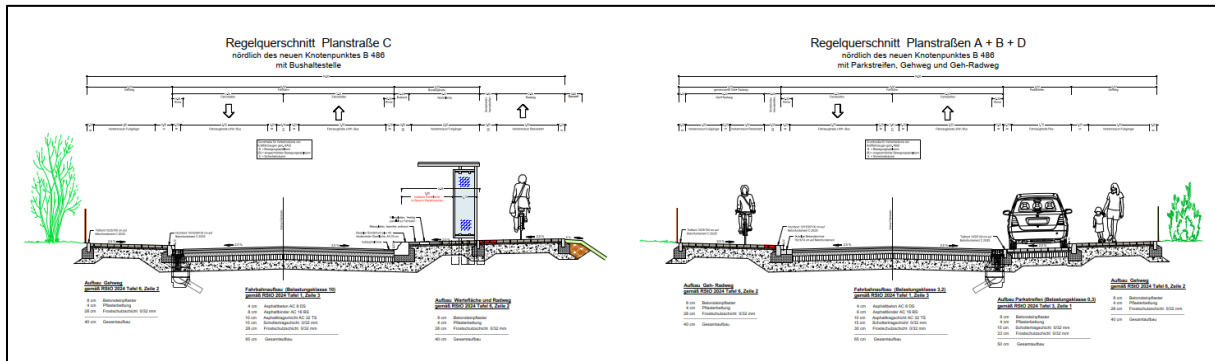


Abb. 27: Regelquerschnitte der Planstraßen

Quelle: IGW Idstein GmbH, Mai 2026

Der Regelquerschnitt der im Plangebiet geplanten Straßen enthält auf der einen Seite neben einem Parkstreifen für Längsparker mit integrierten Baumstandorten einen Gehweg und auf der anderen Straßenseite einen kombinierten Geh- und Radweg, so dass die Binnen- und Verbindungserschließung im und außerhalb des Gebietes gut mit dem Fahrrad möglich ist.

Regionalparkroute

Die neue Trassenführung der Regionalparkroute wurde mit dem Regionalpark abgestimmt. Die Regionalparkroute wird nach Umsetzung seitens des Regionalparks für die geänderte Darstellung im RegFNP an den Regionalverband zur Übernahme mitgeteilt.

Durch den Wegfall der Kreuzung am Bestandshotel wird die Route von Norden kommend westlich über die neue Wetteraustraße (ehemals Alter Weg), dann südlich zur neuen Kreuzung über die B486 geführt und folgt anschließend weiter nach Süden über den Weg Am Bornbruch um dann in Richtung Osten wieder am Campingplatz auf die originale Route zu treffen.

ÖPNV

Für das Plangebiet wurde auch die Thematik des ÖPNV betrachtet: Die neue Erschließungsstraße wird für den Busverkehr dimensioniert und erhält voraussichtlich zwei Bushaltestellen, eine im nördlichen Bereich und eine in der Nähe der neuen Anbindung an die B486.

Ruhender Verkehr - Stellplätze auf den Baugrundstücken

Die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf ist maßgeblich für das Plangebiet und sieht unter anderem gleichfalls ausreichende Stellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder vor.

Die Zahl der Stellplätze wird sich auch für Fahrräder und Lastenfahrräder an der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf orientieren. Ziel sind für den Nutzer leicht zugängliche, geschützte Anlagen, die vorzugsweise auch mit Lademöglichkeiten für E-Bikes/-Lastenräder ausgestattet werden.

13. Klima

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf das **Klima** wird auf die dieser Begründung beigefügte Ausarbeitung des Büros INKEK, Lohfelden (siehe **Anlage 2**) verwiesen:

- **Anlage 2:** INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte: „Klimagutachten Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, 21.5.2025

Die folgenden Zitate in diesem Kapitel entstammen der Anlage 2.

Bedingt durch die Änderung der Flächennutzung von primär offenlandgeprägten Flächen zu einer hochversiegelten Gewerbefläche wurde eine Untersuchung bezüglich der klimatischen Auswirkungen der Planung durchgeführt. Dabei wurden folgende klimatische Themen begutachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen ermittelt:

- Nächtliches Kaltluftgeschehen,
- Thermische Belastungen am Tag

Kaltluftgeschehen

„Die Analysen haben gezeigt, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Form von neuen Hallen und versiegelten Bereichen eine deutliche Auswirkung auf das Kaltluftgeschehen ausgeht wird. Die ehemals kaltluftproduzierende Fläche wird bebaut und verliert dadurch diese Funktion. Die Hallen wirken zudem als Hindernis für die heranströmende Kaltluft aus südlichen Richtungen.“

Das Kaltluftgeschehen wurde basierend auf dem Kaltluftabfluss und der Kaltlufthöhe ermittelt. Durch die unmittelbare Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet sowie zu den nördlich anschließenden Flächen und der Wohnbebauung des Stadtteils Walldorf kommt der nächtlichen Kaltluftbildung und dem damit verbundenen Kaltluftvolumenstrom eine besonders wichtige Funktion zu. Diese Bedeutung nimmt weiter zu, da sich im Zuge des fortschreitenden Klimawandels vor allem dicht bebaute und stark versiegelte Bereiche deutlich stärker aufheizen werden als naturnahe Flächen. Die Planung wirkt sich auf das Kaltluftgeschehen wie folgt aus:

„Bei Umsetzung der Planung findet somit eine Reduzierung des Kaltluftvolumens im Lee der Neubauten und im nördlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes statt. Dies wird durch die Anströmrichtung verursacht. Die größte Reduzierung ist erneut im direkten Umfeld der Neubauten zu verzeichnen. Da in diesem Bereich die Kaltlufthöhe am stärksten abnimmt und die Windgeschwindigkeit im Windschatten der Bauwerke auch sehr gering ist, findet hier eine Reduzierung von bis zu 18 m³/ms auf nahezu null statt.“

Durch die geplanten Hallen finden allerdings auch Umlenkungs- und lokale Beschleunigungseffekte statt. Da die Kaltluft dynamisch in das Gebiet fließt, wählt sie neue Bahnen, wenn Hindernisse der Fließrichtung entgegenstehen. Dies führt neben der Reduzierung zu einer Verstärkung des Kaltluftvolumenstroms an anderen Orten.“



Abb. 28: Kaltluftvolumenstrom im Vergleich vom Bestand zur Planung vier Stunden nach Sonnenuntergang
Quelle INKEK, Mai 2025

Thermische Belastung

„Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes finden Auswirkungen der thermischen Bedingungen auf dem Plangrundstück statt, Summationseffekte auf den Bestand wurden nicht gefunden. Dennoch findet die Reduzierung der Belüftung durch die massive Hallenbebauung statt und die versiegelten Verkehrsflächen führen zu erhöhten Temperaturwerten. Dies kann durch geeignete Maßnahmen in manchen Bereichen kompensiert werden.“



Abb. 29: Thermische Auswirkungen der Planung im Vergleich zum Bestand
Quelle INKEK, Mai 2025

Hinter den bestehenden Gebäuden wie auch hinter der geplanten Bebauung zeigt sich, dass sich das Windfeld bereits nach kurzer Distanz wieder vollständig bis zum Boden regeneriert. Besonders nördlich der geplanten Baukörper wird deutlich, dass die Strömung – im Vergleich zum heutigen Zustand – schon nach wenigen Dekametern wieder durchgreift. Gleichzeitig prägen im Bestand großflächige Wärmebelastungszonen das Gebiet, verursacht durch den hohen Versiegelungsgrad und das geringe Vegetationsvolumen eines typischen Gewerbeareals. Auch die angrenzenden offenen Flächen können aufgrund fehlender Verschattung und nur einzelner Feldgehölze keine wirksame thermische Ausgleichsfunktion übernehmen.

Durch die geplante Bebauung verändern sich die thermischen Bedingungen auf dem Grundstück, da zusätzliche Versiegelung und eine lokal verringerte Windgeschwindigkeit die kühlende Wirkung weiter abschwächen. Für die umliegenden Bereiche sind tagsüber jedoch keine relevanten negativen Effekte zu erwarten; insbesondere kommt es zu keiner nennenswerten Summation der Wärmebelastung.

Fazit

„Aus stadtklimatischer Sicht wird die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost als hinnehmbar eingeordnet. Die Reduzierung des nächtlichen Kaltluftgeschehens wird sich im geringen Maße hauptsächlich auf unbebauten Flächen auswirken und ein zusätzlicher Hitzeeintrag auf den Bestand des Gewerbegebiets konnte ebenfalls nicht ermittelt werden.“

14. Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

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. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird der Begründung dementsprechend beigelegt.

Bezüglich der **Umweltbelange** wird auf die dieser Begründung beigelegte Ausarbeitungen des Büros Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU), Frankfurt am Main (siehe **Anlage 1a**) verwiesen:

- **Anlage 1a:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „Umweltbericht“, 26.06.2026 mit folgenden Anlagen:
 - Anlage 1 Bestands- und Konfliktkarte
 - Anlage 2 Maßnahmenkarte
 - Anlage 3 Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) (Stand 2018)
 - Anlage 4 FFH-Vorprüfung
 - Anlage 5 Bodenschutzgutachten als Zusatzbewertung nach Hessischer Kompensationsverordnung
 - Anlage 6 Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG – Streuobstwiese
 - Anlage 7 Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG – Naturnahes Kleingewässer
 - Anlage 8 Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG – Baumreihe

Schutzgebiete

Auswirkungen auf benachbarte Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Das Prüfverfahren gliedert sich in drei Stufen: FFH-Prognose oder -Vorprüfung (überschlägige Prüfung), detaillierte Verträglichkeitsprüfung sowie ggf. Ausnahmenprüfung. In der FFH-Prognose erfolgt die überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius des FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307).

Die nördlichste Grenze des Plangebietes liegt in ca. 500 m Entfernung zum FFH-Gebiet. Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" lauten: „2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*

- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung“

Die für das Gebiet erstellte Prognose (siehe **Anlage 4 des Umweltberichtes**) kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden können: „In die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes wird räumlich nicht eingegriffen. Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzziele des LRT 2330, Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* (Dünen im Binnenland)“ sind auf Grund der [...] Wirkcharakteristika und Auswirkungen auszuschließen. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ kann im Sinne des § 34 BNatSchG eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile als Folge des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden. Es ist daher keine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.“

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturparke

Im unmittelbaren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein Naturschutzgebiet (NSG). Das nächstgelegene ist das NSG „Mönchbruch von Mörfelden und Rüsselsheim“ (1433005), das in 2,3 km Entfernung westlich des Eingriffsbereichs liegt. Im weiteren Umkreis von 3,5 bis 6,5 km Entfernung befinden sich die NSGs „Sauergrund“ (1433007), „Faulbruch bei Erzhausen“ (1432028) und „Kammereckswiesen, Herchwiesen, Schmale Wiesen und Belzbornwiesen von Langen“ (1438006).

Das Plangebiet liegt in 1,5 km Entfernung westlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Landkreis Offenbach“, das den gesamten Landkreis Offenbach mit seinen 13 Gemeinden umfasst und eine Größe von ca. 17.000 ha aufweist. Ein weiteres LSG, das aber mit einer Entfernung von 2,3 km eine

deutlich größere Distanz zum Plangebiet aufweist, ist das westlich des Eingriffsbereichs gelegene LSG „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ (2433007).

Wasserschutzgebiete

Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet (WSG) innerhalb des Geltungsbereichs des Teilplans A.

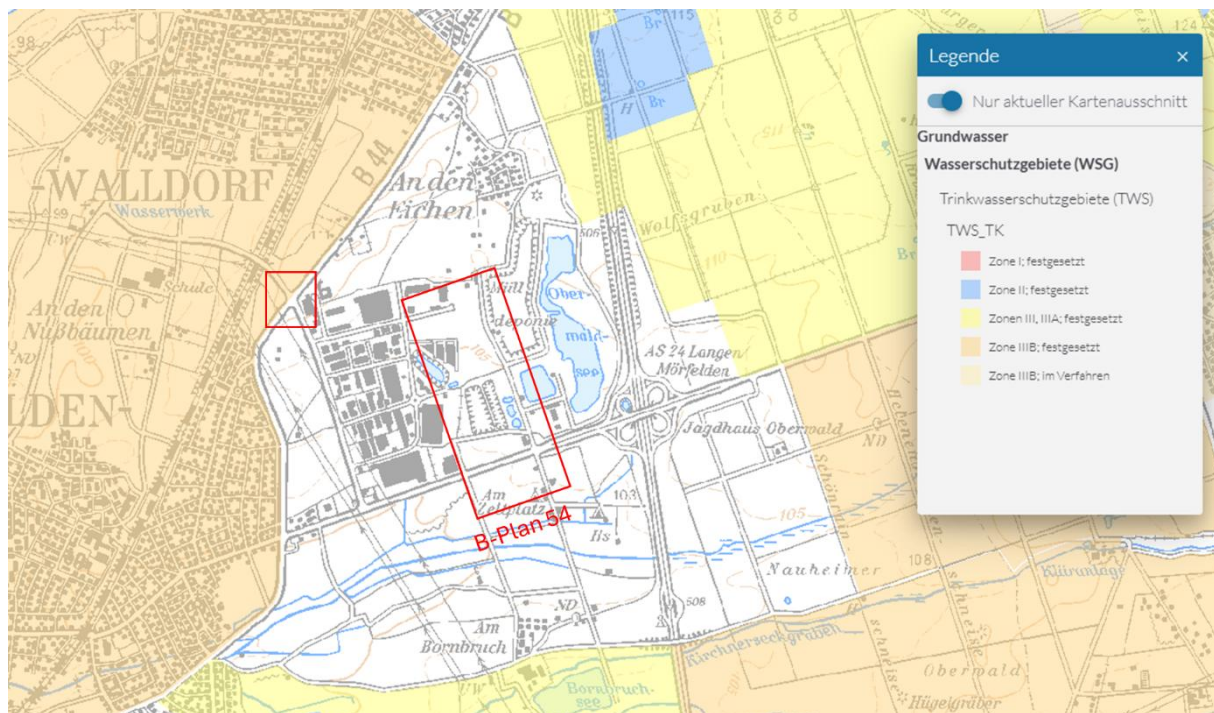


Abb. 30: Angrenzende Wasserschutzgebiete

Quelle: RegioMap, Wasserschutzgebiet © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Der Geltungsbereich des Teilplans C „Wagener Knoten“ liegt in Teilen innerhalb des festgesetzten „WSG WW Hof Schönauf, Stw Mainz“ (WSG-ID 433-008; Trinkwasserschutzgebiets Zone IIIB).

Im Osten des Plangebietes liegt in kürzester Entfernung (ca. 600 m) das festgesetzte Wasserschutzgebiet „WSG WW Walldorf, Mörfelden-Walldorf“ (WSG ID: 433-006; Trinkwasserschutzgebiet Zone II, IIIA und IIIB) mit einer Fläche von 9,4 km².

Weiter östlich bzw. nordwestlich gliedert sich an dieses Wasserschutzgebiet das festgesetzte „WSG Trinkwasserbrunnen Infraser“ (WSG ID: 433-009; Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB) an. Etwa 850 m südlich des Plangebietes befindet sich das gleichnamige festgesetzte „WSG WW Walldorf, Mörfelden-Walldorf“ (Trinkwasserschutzgebiet Zone II, IIIA und IIIB), das jedoch eine eigene WSG-ID trägt (433-005) und eine größere Fläche hat (31,71 km²).

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet (HQ100) nach Hessischem Wassergesetz ausgewiesen, befindet sich aber im nahen Umkreis (ca. 80 m nördlich) des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Geräthsbach“ und ist laut Starkregenviwer Hessen (HLNUG 2025f) als hochgefährdetes Gebiet für Starkregenereignisse ausgewiesen worden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Entwurf zu den textlichen Festsetzungen haben die Ergebnisse der Untersuchungen zur Vermeidung, zum Artenschutz, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich Eingang gefunden. Es werden Festsetzungen zum Ausgleich sowie zu ökologisch bedeutsamen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend dieser Erkenntnis vorgeschlagen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt soweit wie möglich im Plangebiet selbst. Der Teilplan B zeigt die erforderlichen Maßnahmenflächen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (**siehe Anlage 2 des Umweltberichtes**).

Geologie & Boden

Nach Sichtung historischer Unterlagen und Satellitenbildern befanden sich im Bereich der Fläche ehemals Kiesgruben. Die Grube im südlichen Teil soll nach mündlichen Aussagen lediglich bis zum Grundwasserspiegel ausgekoffert worden sein, wohingegen im nördlichen Teil Nassauskiesungen stattgefunden haben. Die genauen Aushubtiefen sind unbekannt. Das geplante Baufeld ist zudem stark anthropogen überprägt und ist durch das Vorhandensein unterschiedlicher Auffüllungsmaterialien gekennzeichnet. Das Vorhandensein von Hohlräumen innerhalb der groben Bauschuttbestandteile kann im gesamten Erkundungsbereich nicht ausgeschlossen werden (Anlage BGM 2022a). Aus diesem Grund ist für einen Großteil der Fläche 1 nicht mit dem Vorkommen natürlicher Böden zu rechnen. Für die Fläche 2 konnten keine Altlasten durch anthropogene Auffüllungen nachgewiesen werden (ISK 2024).

Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht und dem **Bodenschutzgutachten als Zusatzbewertung nach Hessischer Kompensationsverordnung (Anlage 4 Umweltbericht)** behandelt.

Aufgeteilt auf die separat ermittelten Bereiche ergibt das Gutachten folgende Bodenwerteinheiten (BWE) und Biotopwertpunkte (WP):

Tabelle 1 Aufteilung der Bodenwerteinheiten und der daraus berechneten Biotopwertpunkte auf die getrennt betrachteten Planungsflächen

Fläche	BWE _{EINGRIFF}	BWE _{KOMP}	BWE _{GESAMT}	WP
Fläche 1	5,44	6,44	-1	-2.000*
Fläche 2	8,33	3,07	5,26	10.520
Externe Ausgleichsflächen	0,16	2,88	-2,72	-5.440
B486	1,12	0,00	1,12	2.240
Radweg B486	1,04	0,00	1,04	2.080
„Wagener Knoten“	1,88	0,39	1,49	2.980
Summe	17,97	12,78	5,19	10.380

Das Defizit fließt in die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung aufgestellte Gesamtbilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung (KV 2018) mit ein, die im Umweltbericht dargelegt wird, und wird dort mit den durch Ausgleichsmaßnahmen gewonnenen Biotopwertpunkten verrechnet.

*Durch die auf der Fläche 1 integrierten bodenaufwertenden Kompensationsmaßnahmen und die Vorbelastungen durch die Auffüllungen des ehemaligen Steinbruchbetriebes entsteht für Fläche 1 kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich der Bodenschutzfunktionen. Allerdings wird das negative Bodenfunktionsdefizit nicht vom Biotopwertdefizit abgezogen, da die bodenverbessernden Maßnahmen bereits über die ausgleichende Wirkung der Biotopwertpunkte berücksichtigt wurden.

Für Fläche 2 kann der auf den externen Kompensationsflächen entstehende Punkteüberschuss für die bodenverbessernden Maßnahmen mindernd auf den zusätzlichen Bodenkompensationsbedarf angerechnet werden (siehe Umweltbericht Anlage 3 Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen).

Wasser

Relevant für das Schutzgut Wasser sind vor allem die potenziellen Beeinträchtigungen durch Versickerungen des Niederschlagswassers ins Grundwasser sowie die Ableitung in benachbarte Oberflächengewässer (Tränkweiher). Im Hinblick auf die geringe Reinigungswirkung der sandigen Böden im Plangebiet besteht eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Sämtliches oberflächlich abgeleitetes Wasser der Grundstücke wird über Retentionsbodenfilter oder anderweitige Reinigungsvorrichtungen gereinigt, bevor es außerhalb der Auffüllungsbereiche zur Vermeidung von Auswaschungen schädlicher Stoffe versickert oder über die vorhandenen und hergestellten Entwässerungsleitungen in den Tränkweiher überführt wird. Vorrangig ist das unbelastete Niederschlagswasser wieder zu verwenden und damit der Wasserverbrauch zu reduzieren.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers ist somit auszuschließen bzw. kann bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen vermieden werden.

Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die störend und visuell belastend wirkenden Gebäude der GE-Flächen ist vor dem Hintergrund der direkt angrenzenden Gewerbegebiete und die Vorbelastung durch die Autobahn und wenig strukturierte landwirtschaftliche Flächen als mittel - hoch einzustufen. Durch eine umfassende Eingrünung der Gebäude zur offenen Feldflur durch Baumreihen und Baumgruppenpflanzung großkroniger Bäume sowie eine vollständige Vorgarteneingrünung der Baugrundstücke mit mittelkronigen Baumreihen wird die Beeinträchtigung stark gemindert. Hinzu kommt die teilweise Fassadenbegrünung der Gebäude.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist daher nur von einer geringen verbleibenden Beeinträchtigung auszugehen.

Mensch und menschliche Gesundheit

Die Erholungsfunktion des engeren Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Verlärmung und Vorbelastung ebenfalls nur als gering zu bewerten und wird durch die Planung vor allem bauzeitig, d.h. temporär beeinträchtigt.

Eine relevante Auswirkung auf das Schutzgut Mensch durch erhöhte Lärmbelastung besteht nur für die zeitweiligen Bewohner des Hotelbetriebes sowie die Beschäftigten der Gewerbebetriebe. Relevante Wohnnutzungen sind im Umfeld des B-Plan-Gebietes nicht vorhanden. Die Aufenthaltsorte des Hotels werden durch passive Schallschutzmaßnahmen vor negativen Auswirkungen geschützt. Bauzeitige Lärm- und Staubemissionen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und fehlenden empfindlichen Nutzungen als gering zu bewerten. Sie treten zudem zeitlich begrenzt auf. Eine nachhaltige Verschlechterung der Lärm- und Schadstoffsituation für das Schutzgut Mensch kann daher ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter

In Teilbereichen des Geltungsbereiches, in denen Bodendenkmäler potenziell vorhanden sind, wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, um Hinweise auf archäologische Funde zu erhalten. Es konnten keine archäologisch relevanten Befunde oder datierbaren Funde festgestellt werden. Die wenigen geborgenen Objekte (Keramikfragmente, Knochenreste, Ziegelbruch) stammen aus jüngerer Neuzeit bis Moderne und besitzen keine kulturhistorische Aussagekraft. Zehn Befunde mit Bodenverfärbungen konnten als kleine Gruben erkannt werden, die in die jüngere Neuzeit bis Moderne gehören (AGDS 2025).

Auswirkungen auf Bodendenkmäler können somit ausgeschlossen werden. Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Biotope, Tiere und Pflanzen

Durch die Versiegelung und Überbauung von ca. 9,07 ha in Fläche 1 und ca. 4 ha in Fläche 2 (inkl. B486) gehen in Fläche 1 vor allem randlich Gebüsch und Ackerbrachen als höherwertige Biotope verloren. In Fläche 2 ist vor allem der Verlust der brachgefallenen Hausgärten mit den Feldgehölzen und dem Kleingewässer hervorzuheben, die neben der hohen Biotopfunktion auch eine wichtige Habitatfunktion für geschützte Tierarten innehaben. Auch der Verlust der Baumreihen entlang der B486 ist als relevante Beeinträchtigung der Biotope, aber aufgrund ihrer prägenden und klimatisch ausgleichenden Wirkung auch des Klimas und des Landschaftsbildes zu nennen.

Teile der Baumreihe am „Wageninger Knoten“ sollen wiederum lediglich nur dann entfallen und ersetzt werden, wenn der Ausbau des „Wageninger Knotens“ auf Basis der Monitoring Ergebnisse tatsächlich erforderlich wird.

Faunistisch gehen durch die Überbauung und Versiegelung der Fläche 2, teilweise aber auch der Fläche 1 vor allem Habitate hecken- und höhlenbrütender Vogelarten, wie Grün- und Kleinspecht, Baumpieper oder auch Gartenrotschwanz verloren. Die Spalten- und Höhlenstrukturen der erfassten Bäume dienen jedoch auch als Tagesquartiere verschiedener Fledermausarten (z.B. Abendsegler, Kleinabendsegler, Fransenfledermaus, Wasser- und Rauhaufledermaus), die zudem die randlichen Gehölzstrukturen im Osten des Plangebietes als Flugleitelemente verwenden. Ebenfalls in Fläche 2 geht ein Kleingewässer als Habitat des Springfrosches verloren. In den feuchten Bereichen nördlich und südlich des Kleingewässers werden zudem Habitate weiterer Amphibien, wie Molche, Grasfrosch und Erdkröten beansprucht. Auf beiden Flächen werden großflächig Habitate der Zauneidechse überbaut. Neben den Fledermäusen ist der in den Gehölzbeständen lebende Gartenschläfer ebenfalls von den Baumaßnahmen betroffen.

Die faunistischen Beeinträchtigungen werden umfassend durch die Schaffung von Ersatzhabitaten sowohl innerhalb der Grundstücksflächen auf privaten Grünflächen der Fläche 1 als auch extern auf

dem Oberwaldberg für Zauneidechsen sowie südwestlich des Gebietes in der Feldflur durch Anlage von Gebüsch, extensiven Grünlandbeständen, einem neuen Kleingewässer und der Anlage neuer Streuobstbestände ausgeglichen. Im Norden der Fläche 1 wird als Ersatzhabitat für die nach Roter Liste Hessen geschützten Ackerwildkräuter eine extensiv bewirtschaftete Ackerfläche etabliert. Zusammen mit den gestalterischen Maßnahmen rund um die Baugrundstücke mit Baumreihen zur Ortsrand- und Gebäudeeingrünung, Baumgruppen und Strauchpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen und der Bauverbotszone der B486 sowie den Baumreihen nördlich und südlich der Bundesstraße zur Fortführung der von Westen kommenden Allee wird auch ein Großteil des Biotopverlustes bereits ausgeglichen.

Aus Sicht des Schutzgutes Biotope, Pflanzen und Tiere sind die Beeinträchtigungen insgesamt als mittel-hoch einzustufen. Durch die umfangreiche Biotopneuschaffung im Eingriffsbereich und außerhalb des Plangebietes, sowie durch den Ankauf von zusätzlichen Ökopunkten, wird die Beeinträchtigung ausgeglichen.

Die Situation für das Schutzgut ist nach einer vollständigen Umsetzung der geplanten zulässigen Bebauung des B-Plan-Gebietes nicht als nachhaltige Verschlechterung zu werten.

Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (**AFB**) wird artbezogen beurteilt, ob für die prüfungsrelevanten Arten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Bei den prüfungsrelevanten Arten handelt es sich um die wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL und die Arten des Anhangs IV der FFH-RL.

- **Anlage 1b:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH:
„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, 26.06.2026

„Im Folgenden werden die wesentlichen Resultate der artenschutzrechtlichen Prüfung benannt.

a) Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Bei Rodung der in den Untersuchungsgebieten vorhandenen Bestandsgehölze können ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen flugunfähige Jungvögel freibrütender sowie höhlenbrütender Vogelarten getötet oder verletzt bzw. Gelege zerstört werden. Weiterhin können Individuen von Fledermausarten, die Höhlen- oder Spaltenstrukturen an Gehölzen beziehen (z.B. Abendsegler, Kleinabendsegler, Fransenfledermaus, Wasser- und Rauhaufledermaus), getötet werden. Im Falle eines Abrisses des innerhalb des Plangebietes der Fläche 2 befindlichen Hotelgebäudes ist weiterhin eine Betroffenheit gebäudebrütender Vogelarten (dort insb. Star) sowie gebäudebeziehender Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Bartfledermaus) zu erwarten.

Durch die Durchführung der Rodungs- bzw. Abrissarbeiten im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. werden Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen vermieden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen. Auch das Risiko der Tötung von Fledermäusen kann dadurch vermindert werden.

Da sich auch im Zeitraum nach dem 01.10. winterschlafende Fledermäuse in den Strukturen mit Quartierpotenzial befinden können, besteht trotz Bauzeitenregelung das Risiko einer Tötung oder Verletzung und Störung winterquartierbeziehender Tiere durch die Baufeldfreimachung. Zur Vermeidung der Tötung und Schädigung von Tieren sind daher unmittelbar vor der Beseitigung von Habitatbäumen eine Kontrolle der Baumhöhlen auf Besatz sowie bei negativem Befund ein Verschluss der Höhlen notwendig. Ebenso ist im Falle eines Abrisses des innerhalb des Plangebietes gelegenen Hotelgebäudes dieses im Vorfeld auf Spalten und Hohlräume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Strukturen, welche nicht im Voraus auf Besatz kontrolliert werden können (z.B. aufgrund mangelnder Erreichbar- oder Einsehbarkeit), ist das Entfernen bzw. Zerstören der Strukturen unter Aufsicht einer Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen.

Weiterhin besteht bei Integration großflächiger Fensterscheiben in die geplante Bebauung die Gefahr einer Verletzung oder sogar Tötung geschützter Vogelarten durch Kollision. Diese Gefahr lässt sich durch eine vogelfreundliche Gestaltung der Gebäudefassaden minimieren.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann es ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Tötung oder Verletzung von Individuen der Zauneidechse kommen. Durch strukturelle Vergrämuungsmaßnahmen, die eine schrittweise Herabsetzung der Habitatqualität und dadurch eine Abwanderung der betroffenen Tiere in benachbarte Gebiete bezwecken, lässt sich die Tötung und Verletzung von Individuen bei der Überbauung der besiedelten Fläche vermeiden. Ist eine Vergrämuung nicht möglich, da das Ersatzhabitat für eine eigenständige Besiedlung zu weit entfernt oder zu isoliert liegt, so können Tiere umgesiedelt werden, um eine Tötung und Verletzung zu vermeiden. Die Einwanderung von Tieren in den Eingriffsbereich sowie die damit verbundene Gefahr der Tötung und Verletzung von Individuen lässt sich durch die Errichtung ortsfester, nicht überkletterbarer Kleintierschutzzäunen entlang von relevanten Lebensraumstrukturen vermeiden.

Weiterhin kann es im Rahmen der Erschließungsarbeiten ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Tötung und Verletzung von wandernden Individuen des Springfrosches kommen. Auch dies kann durch die Errichtung ortsfester, nicht überkletterbarer Kleintierschutzzäune vermieden werden.

Ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen kann es zudem im Zuge der Bauarbeiten im Bereich der Straße „Am Zeltplatz“ zur versehentlichen Beschädigung der Heldbockeiche und somit zur Tötung und Verletzung von Individuen dieser Art kommen. Durch die Errichtung einer Absperrung um die vom Heldbock besiedelte Eiche für die Zeit der Bauarbeiten kann einer versehentlichen Schädigung vorgebeugt werden.

b) Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Betriebsbedingt besteht ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen die Gefahr einer Störwirkung neu installierter Verkehrswegebeleuchtung auf lichtempfindliche Fledermäuse. Dies ist auch gemäß § 4 HeNatG bzw. § 35 HeNatG zu vermeiden. Zur Vermeidung sind sogenannte Dunkelkorridore zu bewahren. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken und es sind fledermausfreundliche Beleuchtungen einzusetzen.

Da die im UG vorkommenden Arten bereits jetzt Lebensräume in Siedlungsnähe besiedeln, ist für Arten ohne besondere Empfindlichkeit gegenüber akustischen oder optischen Störwirkungen nicht von einem Eintreten des Verbotstatbestandes nach §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszugehen.

c) Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben ist von einem baubedingten Verlust von insgesamt neun Habitatbäumen mit Brutplatzpotenzial für höhlenbrütende Vogelarten auszugehen. Ebenso ist mit einem baubedingten Verlust von insgesamt elf Habitatbäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auszugehen. Demnach gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Artgruppen verloren. Im Falle eines Abrisses des bestehenden Hotelgebäudes gehen darüber hinaus weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten und gebäudebeziehender Fledermausarten verloren. Der Verlust von Nistplätzen und Quartierstrukturen an Habitatbäumen sowie am Bestandsgebäude ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch die Anbringung geeigneter Nist- und Fledermauskästen in der Umgebung des Eingriffsbereichs zu kompensieren.

Weiterhin gehen durch das Vorhaben Bruthabitate verschiedener heckenbrütender Vogelarten verloren. Der Habitatverlust ist durch die Neuschaffung bzw. Optimierung von Lebensräumen für Heckenbrüter zu kompensieren.

Durch den geplanten Eingriff kommt es weiterhin zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse. Als Kompensation für die Entwertung und den Verlust der bestehenden Zauneidechsenlebensräume ist im Umfeld des Eingriffs oder auf den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein geeignetes Ersatzhabitat im Hinblick auf die Lebensraumansprüche der Zauneidechse zu optimieren.

Ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen kann es zudem im Zuge der Bauarbeiten im Bereich der Straße „Am Zeltplatz“ zur versehentlichen Beschädigung der Heldbockeiche und somit zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art kommen. Durch die Errichtung einer Absperrung um die vom Heldbock besiedelte Eiche für die Zeit der Bauarbeiten kann einer versehentlichen Schädigung vorgebeugt werden.

Da bei Umsetzung der genannten Maßnahmen durch das Vorhaben gegen kein Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inkl. der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen kann entfallen.“

Forstrecht

Im Zuge der Baumaßnahme soll auch die Langener Straße (B486) verbreitert und um einen Fahrradweg im Süden erweitert werden. Im Osten des Geltungsbereichs kommt es dadurch zu einem Eingriff gemäß § 2 Abs. 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) in Waldflächen nördlich und südlich der Langener Straße auf der Höhe des Truck Centers Mörfelden.

Die betroffenen Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Mörfelden-Walldorf, bewirtschaftet durch HessenForst. Zuständig für die Bewirtschaftung ist das Forstamt Groß-Gerau, das verwaltungstechnisch zum Regierungsbezirk Darmstadt (Süd Hessen) gehört.

Die betroffenen Waldflächen sind nicht in der angrenzenden Ausweisung als Schutzwald enthalten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Straßenraum kommt den Waldflächen lediglich eine Sicht- und Lärmschutzfunktion zu. Die Erholungsfunktion ist hier aufgrund der Lärm- und Schadstoffbelastung gering. Insgesamt sind die beanspruchten Flächen allerdings als Bestandteil des Egelsbacher Waldes zusammen mit dem Langener Stadtwald und dem Staatsforst Groß-Gerau

rund um Mörfelden-Walldorf zu sehen, der überregional für das Rhein-Main-Gebiet eine hohe Bedeutung für die lufthygienische und klimatische Ausgleichswirkung hat.

Insgesamt findet eine dauerhafte Waldumwandlung von ca. 1.350 m² Fläche inklusive baumfreier Straßenrandbereich statt. 926 m² bewaldete Flächen werden dauerhaft umgewandelt. 382 m² der Waldumwandlung sind dabei dem Eingriff der Bundesstraße nördlich des Straßenflurstückes zugeordnet, die übrigen 964 m² dem Eingriff für den Radwegbau und Straßennebenflächen südlich des Straßenflurstückes.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde Groß-Gerau soll der forstrechtliche Ausgleich über eine Walderhaltungsabgabe erfolgen, da auch nach eingehender Recherche bei allen angrenzenden Gemeinden, bei Mörfelden-Walldorf selbst und auch bei Hessen Forst und der HLG keine Ersatzaufforstungsfläche im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung gestellt werden können. Aufgrund der geringen betroffenen Flächengröße und in Ermangelung geeigneter Flächen im Rhein-Main-Gebiet wird daher durch die Untere Forstbehörde Kreis Groß-Gerau eine Walderhaltungsabgabe festgelegt, die aus dem generalisierten Bodenwert für Fläche der Landwirtschaft (für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau zum Stichtag 01.01.2026 3,73 EUR/m²) einem Zuschlag sowie den durchschnittlichen Kulturkosten in Höhe von 1,00 €/m² (WaldAbgV HE 2018) besteht.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) (Stand 2018) ist für die Fläche 1 in Anlage 3 Tabelle 3 (Kompensationsbedarf) und 4 (Kompensationsumfang) und für die Fläche 2 in Anlage 3 Tabelle 5 (Kompensationsbedarf) und 6 (Kompensationsumfang) zusammenfassend dargestellt. Für den Eingriffsbereich des Bundesstraßenausbaues, des südlich anschließenden Radweges sowie des „Wagener Knotens“ werden ebenfalls gesonderte Bilanzen in Tabelle 20, 21 und 22 der Anlage 3 erstellt. Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen (Wertpunkte – WP) wurde nach Anlage 3 der KV vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der gemäß den Festsetzungen maximal zulässigen Überbauungs- und Versiegelungsrate sowie der Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Eingriffe sowie der Gestaltung von Freiräumen und Grünflächen gem. Maßnahmenplan Anlage 1, entsteht bei der Umsetzung bzw. Erschließung des B-Plans Nr. 54

- für die Fläche 1 insgesamt ein Biotopwertdefizit in Höhe von 448.529 Biotopwertpunkten,
- für die Fläche 2 unter Einbezug aller nach aktuellem Planstand dargestellten Kompensationsflächen (Biotopwertgewinn von 331.004 WP) ein Biotopwertdefizit in Höhe von 124.112 Biotopwertpunkten,
- im Bereich der Erweiterung der Bundesstraße B486 ein Biotopwertdefizit in Höhe von 49.532 Biotopwertpunkten
- im Bereich des Radweges südlich der B486 ein Biotopwertdefizit von 32.117 Biotopwertpunkten und
- im Bereich des „Wagener Knotens“ ein Biotopwertdefizit von 102.379 Biotopwertpunkten.

Bereits in diesen Defiziten integriert ist ein zusätzlicher Kompensationsbedarf durch die Zusatzbewertung des Schutzgutes Boden gemäß Hessischer Kompensationsverordnung 2018 von umgerechnet 12.380 Biotopwertpunkten.

In Summe ist somit das verbleibende Biotopwertdefizit von 756.669 Biotopwertpunkten über ein Ökokonto auszugleichen. Verfügbar ist ein Ökokonto in der Gemarkung Bönstadt im Wetteraukreis, welches sich derzeit noch in der Einbuchung und Bewertung bei der UNB Wetteraukreis befindet. Nach der Einbuchung ins Ökokonto der UNB Wetteraukreis steht das Ökokonto in Höhe der benötigten Biotopwertpunkte der Fläche 1 zur Verfügung. Die verbleibenden Biotopwertpunkte der Fläche 2 sowie zur späteren Übergabe an Hessen Mobil auch die der Verkehrsvorhaben werden teilweise über das genannte Ökokonto bzw. über das Ökokonto der Stadt Mörfelden-Walldorf ausgeglichen. Die Nachweise werden nachgereicht.

Bei der genannten Ökokontomaßnahme in Bönstadt handelt es sich um eine Nutzungs-extensivierung eines intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlandes in Extensivgrünland durch Etablierung eines entsprechenden Pflegeregimes seit 2016. Teilweise kann das Grünland bereits dem Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ zugeordnet werden. Die Pflege erfolgt durch eine zweischürige Mahd Mitte / Ende Juni und im Herbst nicht vor dem 01. September mit Abtransport des Mahdgutes. Düngung erfolgt nicht.

Maßnahmenplanung

Zusammen mit den gebietsdurchgrünenden Maßnahmen rund um die Baugrundstücke werden auch extern auf ca. 7,9 ha Fläche Gebüsch und Streuobstwiesen, extensives Grünland, ein Kleingewässer sowie Habitatstrukturen für Eidechsen neu angelegt. Außerdem werden die Höhlenbaumverluste durch das Anbringen von Ersatzquartieren auf verschiedenen Gehölz- und Waldflächen rund um das Plangebiet ersetzt.

Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von Konflikten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Betroffene Arten	Fl. 1	Fl. 2	B486 + Radweg	Wageninger Knoten
V1 AFB	Bauzeitenregelung bei Gehölzrodung	Frei- und höhlenbrütende Vogelarten sowie baumbeziehende Fledermausarten	X	X	X	X
V2 AFB	Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss	Star, gebäudebeziehende Fledermausarten		X		
V3 AFB	Kontrolle von Baumhöhlen vor Fällung	Baumbeziehende Fledermausarten	1 Habitatbaum betroffen	10 Habitatbäume betroffen		3 Habitatbäume betroffen
V4 AFB	Gebäudekontrolle vor Abriss	Gebäudebeziehende Fledermausarten		X		
V5 AFB	Reduktion von Störwirkung auf lichtempfindliche Fledermäuse	Alle im Gebiet vorkommenden Fledermausarten	X	X	X	X
V6 AFB	Vogelfreundliche Verglasung	Alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten sowie Zugvögel	X	X		

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Betroffene Arten	Fl. 1	Fl. 2	B486 + Radweg	Wageninger Knoten
V7 AFB	Umsiedlung und Vergrämung der Zauneidechse	Zauneidechse	X	X	X	X
V8 AFB	Ökologische Baubegleitung	Alle im Gebiet vorkommenden Vogel-, Fledermausarten, Zauneidechse	X	X	X	X
V9 AFB	Sicherung der Heldbockeiche	Heldbock		X		
V10 AFB	Errichtung temporärer Schutzzäune	Zauneidechse, Springfrosch, weitere Reptilien- sowie Amphibienarten	1.100 m	160 m		180

Vermeidungsmaßnahmen nach §15 BNatSchG

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Betroffene Arten	Fl. 1	Fl. 2	B486 + Radweg	Wageninger Knoten
V11 UB	Umsiedlung von Reptilien (außer Zauneidechse)	Blindschleiche, Ringelnatter	X	X		
V12 UB	Umsiedlung Teichfrösche	Teichfrosch		X		
V13 UB	Umsiedlung des Gartenschläfers und Aufwertung eines Ersatzhabitates vor Gehölzrodung	Gartenschläfer		3 Kästen auf einer geeigneten Lebensraumfläche von 6.000 m²		
V14 UB	Erhalt der Baumstämme am Ostrand des Plangebietes zum Schutz der Haarigen Holzameise	Haarige Holzameise		X		
V15 UB	Berücksichtigung von Kleintieren bei Gestaltung der überbaubaren Flächen	Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien, Wirbellose	X	X		
V16 UB	Mindestbodenabstand bei Einfriedungen	Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien	X	X		

Vermeidungsmaßnahmen nach §15 BNatSchG – sonstige Schutzgüter

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Schutzgut	Fl. 1	Fl. 2	B486 + Radweg	Wageninger Knoten
V17 UB	Schutz zu erhaltender Biotope und Einzelbäume sowie sparsamer Umgang mit Boden und Fläche	Biotope, Boden	X	X	X	X
V18a UB	Bodenschutzmaßnahmen - Wiederverwendung anfallender Boden- und Erdmassen / Verminderung der Fahrbewegung	Boden	X	X	X	X
V18b UB	Bodenschutzmaßnahmen - Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen bei der Um- und Zwischenlagerung sowie durch Bodenbefahrung	Boden	X	X	X	X

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Schutzgut	Fl. 1	Fl. 2	B486 + Radweg	Wageninger Knoten
V19 UB	Erosionsschutzmaßnahmen	Boden	X	X	X	X
V20 UB	Bodenrekultivierung nach Bauende	Boden, Wasser		X	X	X
V21 UB	Übertrag Rote Liste Ackerarten	Pflanzen	X			
V22 UB	Schutz vor Neophytenausbreitung	Pflanzen	X	X	X	X
V23 UB	Schutz vor Schadstoffeinträgen	Boden, Wasser	X	X	X	X
V24 UB	Strahlungsabweisende Fassadengestaltung - Albedo-Wert	Klima	X	X		
V25 UB	Dachbegrünung und erneuerbare Energien	Wasser, Klima, Pflanzen	X	X		
V26 UB	Fassadenbegrünung	Klima, Pflanzen	X	X		

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	Betroffene Arten	Fl. 1	Fl. 2	B486 + Radweg	Wageninger Knoten
CEF1	Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse	Baumbewohnende Fledermausarten, höhlenbrütende Vogelarten; ggf. gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebeziehende Fledermausarten	3 Fledermauskästen + 3 Vogelnistkästen	18 Fledermauskästen + 12 Vogelnistkästen	12 Fledermauskästen + 12 Vogelnistkästen	3 Fledermauskästen + 3 Vogelnistkästen
CEF2	Neuschaffung oder Optimierung von Habitaten für Heckenbrüter	Dorngrasmücke, Klappergrasmücke; weitere freibrütende Vogelarten des gehölzreichen Offenlandes	3.000 m ²	12.000 m ²		
CEF3	Neuanlage oder Optimierung eines geeigneten Ersatzhabitates für Zauneidechsen	Zauneidechse	3.000 m ²	6.000 m ²		

Übersicht zu den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. Nr. 14, 25a und b BauGB)

Nummer der Maßnahme	Bezeichnung	Fl. 1	Fl. 2	B486 + Radweg	Wageninger Knoten
M1	Erhalt von Rote Liste Gefäßpflanzen durch extensive Bewirtschaftung einer Fläche innerhalb von M1 (Kompensationsmaßnahme)	X			
M2	Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Zauneidechsen (vgl. CEF3)	X			
M3	Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Zauneidechsen (vgl. CEF3)	X			

M4	Installation von Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (vgl. CEF1)	X	X	X	X
M5	Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Zauneidechsen (vgl. CEF3)		X		
M6	Neuanlage eines naturnahen Stillgewässers zur Kompensation des geschützten (§30 BNatSchG) Gewässerbiotopes (Kompensationsmaßnahme)		X		
M7	Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Heckenbrüter (vgl. CEF2)		X		
M8	Neuanlage Streuobstwiese (CEF-/Kompensationsmaßnahme) (vgl. CEF2)		X		

Übersicht zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB i.V.m. §35 und §44 BNatSchG)

Nummer der Maßnahme	Benennung	Bezeichnung	Fl. 1	Fl. 2
A1	Ortsrandeingrünung	Ortsrandeingrünung zum Lärm- und Sichtschutz aus Sträuchern und großkronigen Bäumen	X	
A2	Ortsrandeingrünung	Ortsrandeingrünung zum Lärm- und Sichtschutz aus Sträuchern und mittelkronigen Bäumen	X	X
A3	Vorgartenbegrünung	Vorgartenbegrünung zum Lärm- und Sichtschutz aus Sträuchern und mittelkronigen Bäumen sowie Bereiche für Zufahrten	X	X
A4	Klimaschutz: Steigerung der Biodiversität	Pflanzung von Sträuchern, großkronigen Bäumen sowie offenen extensiven Saumstrukturen	X	X
A5	Vorgartenbegrünung	Gärtnerisch gepflegte Anlage		X
Pr	Private Grünfläche	Pflanzung von großkronigen und mittelkronigen Bäumen auf gärtnerisch gepflegter Grünfläche	X	

Des Weiteren sind Einzelbaumpflanzungen und die Pflanzung von Baumreihen entlang der B486 und bei Bedarf entlang der B44 geplant (Anlage 2 Umweltbericht).

15. Schall, Immissionen & Emissionen

Bezüglich **Schall, Immissionen und Emissionen** wird auf die dieser Begründung beigefügte Ausarbeitungen des Büros Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt (siehe **Anlage 4**) verwiesen:

- Anlage 4:** Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“, 19.01.2026

Immissionen aus Verkehrslärm wirken aus der östlich verlaufenden Autobahn A 5, der südlich angrenzenden B486 und der nordwestlich des Gewerbegebiets verlaufenden B 44 auf das Plangebiet ein.

Im Plangebiet sind ausschließlich gewerbliche Flächen, die zukünftig vorrangig für Logistikunternehmen genutzt werden, vorgesehen. Angestrebt ist hierfür eine 24-Stunden Nutzung. In der südöstlichen Teilfläche, nördlich der B486 befindet sich ein bestehendes Hotel, dessen Bestand erhalten bleibt.

In der Umgebung des Plangebiets liegen schutzwürdige Nutzungen in Wohngebäuden im Außenbereich, Beherbergungsunterkünften und in weiterer Entfernung Allgemeine Wohngebiete.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets sollen nutzungsbedingten Schallimmissionskonflikte auf die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung vermieden werden.

Emissionskontingente

Hierzu erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen nach DIN 45691 im Plangebiet. Hierbei werden die Emissionskontingente so im Bebauungsplan festgesetzt, dass die gültigen Immissionsrichtwerte für den Tag und für die Nacht nach Maßgabe der TA Lärm Ziffer 6.1 an schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die Quantifizierung der zulässigen Emissionen im Plangebiet erfolgt hierbei nach einem Flächenschlüssel.

Die Kontingentierung zielt auf die dauerhaft planbare Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm ab. Bei den Immissionsrichtwerten handelt es sich um Richtwerte für die Gesamtbelastung. Im näheren Umfeld des Plangebiets bestehen Vorbelastungen durch zahlreiche weitere Gewerbebetriebe. Deshalb erfolgt die Berücksichtigung der Vorbelastung gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm, indem der zulässige Immissionsrichtwert für die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet um 6 dB(A) reduziert wird. Somit kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus der Gesamtbelastung aus Anlagenlärm an den schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet werden.

Zur Geräuschkontingentierung wird das Plangebiet dann in Teilflächen i gegliedert, für die jeweils die Geräuschkontingente bestimmt werden. Die Emissionskontingente LEK.i sind für alle Teilflächen so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der jeweilige Planwert LPI.j durch die energetische Summe der Immissionskontingente LIK,ij aller Teilflächen überschritten wird. Die Differenz zwischen dem Emissionskontingent LEK,i und dem Immissionskontingent LIK,ij einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort j. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden im Allgemeinen die Grenzen der Teilflächen festgesetzt, in den textlichen Festsetzungen werden die Werte der Emissionskontingente benannt.

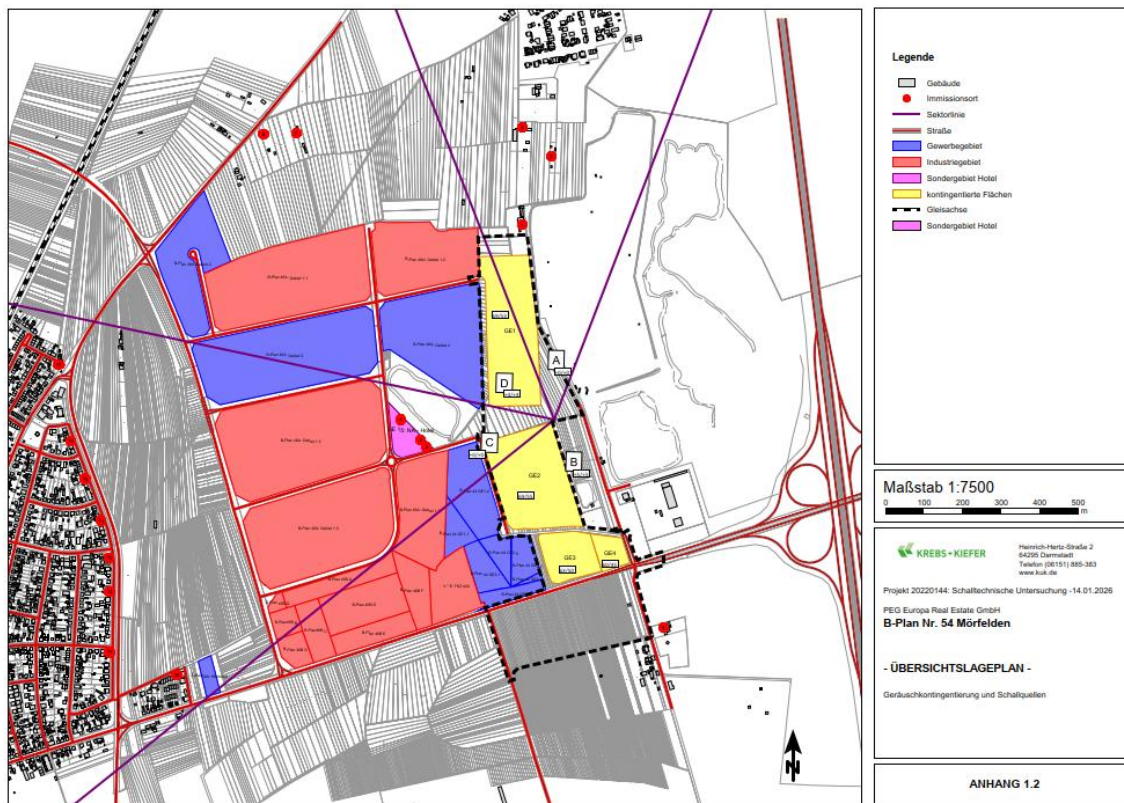


Abb. 31: Übersichtsplan zur Kontingentierung und der Sektoren
Quelle: Krebs & Kiefer 1/2026

Aus der Kontingentierung ergeben sich für die Flächen des Gewerbegebiets folgende Emissionskontingente (LEK):

Flächenbezeichnung	LEK tags/nachts [dB(A)/m²]	
	Tag	Nacht
GE1	69	53
GE2	69	55
GE3	63	50
GE4	60	45

Innerhalb der Kontingentierungsflächen ist es nach DIN 45691 nicht zulässig, Immissionsorte an schutzwürdigen Nutzungen zu verorten. Um die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Teilgebiet GE 8 (Hotel) zu berücksichtigen, erfolgte eine Reduzierung der Emissionskontingente in Teilgebiet GE 7 und GE 8. Üblicherweise kann mit einem gegenüber dem Immissionsrichtwert um 5 dB(A) reduzierten flächenhaften Schallleistungspegel, der gebietsspezifische Immissionsrichtwert eingehalten werden.

Auf Grund der unterschiedlichen Entfernungen der Immissionsorte sowie deren unterschiedlicher Schutzstandards kann die Schallabstrahlung des Plangebiets in verschiedene Richtungen ggf. höher sein als die genannten Mindest-Emissionskontingente LEK. Hierzu erfolgt eine Zuordnung der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu Sektoren, in deren Richtung die Emissionskontingente LEK um Zusatzkontingente LEK_{zus} erhöht werden können. Die Lage der Sektoren ist der vorstehenden Abbildung zu entnehmen. Die Werte der Zusatzkontingente sind nachfolgend genannt:

Sektor A: LEK, zusätzlich, tags/nachts = 0 / 0 dB(A)/m²

Sektor B: LEK, zusätzlich, tags/nachts = 5 / 5 dB(A)/m²

Sektor C: LEK, zusätzlich, tags/nachts = 0 / 0 dB(A)/m²

Sektor D: LEK, zusätzlich, tags/nachts = 4 / 4 dB(A)/m²

Schallschutz/ Immissionen im Plangebiet

In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen ist anzustreben, die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, für Gewerbegebiete, im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von **OW_{GE,Tag/Nacht} = 65 / 55 dB(A)** nicht zu überschreiten.

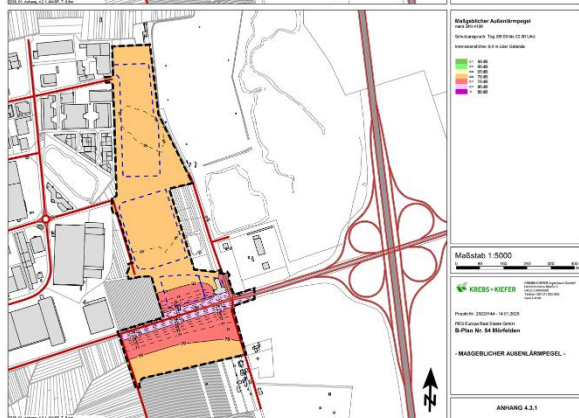
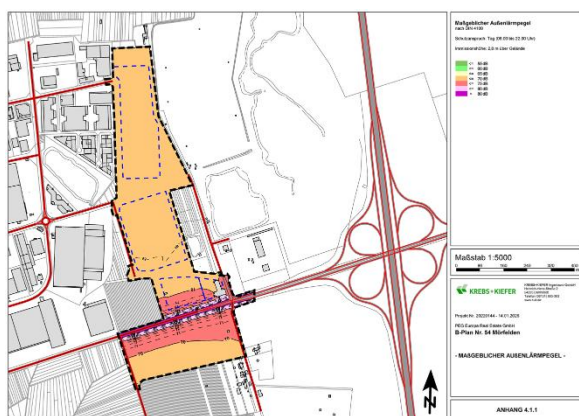


Abb. 32: Maßgeblicher Außenlärmpegeln (tags)
Immissionshöhe: 2,8, 5,6 und 8,4 m über
Geländehöhe

Quelle: Krebs & Kiefer 1/2026



Abb. 33: Maßgeblicher Außenlärmpegeln (nachts)
Immissionshöhe: 2,8, 5,6 und 8,4 m über
Geländehöhe

Quelle: Krebs & Kiefer 1/2026

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm werden in Anhang 3 anhand von Schallimmissionsplänen dokumentiert. Am Tag bzw. in der Nacht betragen die Beurteilungspegel auf Grund des Straßenverkehrslärms im Plangebiet, im Bereich der Baugrenzen $L_{r,Tag/Nacht} = 57 \dots 72 / 52 \dots 66 \text{ dB(A)}$. Der für Gewerbegebiete herangezogene Orientierungswert von $OW_{GE,Tag/Nacht} = 65 / 55 \text{ dB(A)}$ wird um bis zu $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +7 / +11 \text{ dB(A)}$ überschritten.

Auf Grund der Überschreitungen liegt ein Immissionskonflikt durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs vor. Damit ist ein Maßnahmenkonzept zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs erforderlich. Das Schallschutzkonzept wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Fazit

Im Gewerbegebiet werden schützenswürdige Nutzungen wie

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausgeschlossen.

Im Plangebiet können die gewerblichen Flächen mit einer 24-Stunden Nutzung unter Einhaltung der Kontingentierung verträglich mit den umliegenden schützenswürdigen Nutzungen umgesetzt werden. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen wie bspw. Büro ist unter Beachtung möglicher Auflagen für die Fassadengestaltung möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

16. Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung

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

Bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser und der Löschwasserversorgung, die im Rahmen der Herstellung der Erschließung respektive auf den privaten Grundstücken sicherzustellen sind, siehe das folgende Kapitel „Wasserwirtschaftliche Belange“.

Leitungsträger ENTEGA AG/ e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH: Strom und Straßenbeleuchtung

Die **Stromversorgung** wird durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung bzw. Stromaufnahme von im Planungsgebiet erzeugten Strom wird durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Verteilnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Anschlussnehmer und Einspeiser realisiert. Voraussetzung für die Anbindung von Bezugs- und Erzeugungsanlagen ist eine Anmeldung entsprechend der einschlägigen Normen durch den zukünftigen Anschlussnehmer bzw. Anlagenbetreiber. Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

In Bedarfsfällen können auch **Stationsflächen für die Stromversorgung** benötigt werden. Der Energiebedarf für Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Ladesäulen ist im Bezug auf benötigte Transformatorenstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von Stationen und Kabelverteilerschränken resultieren. Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen stehen im Bereich der 7m tiefen Vorgartenzonen zur Verfügung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich **Betriebsmittel** der e-netz Süd Hessen AG bzw. der ENTEGA AG. Vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden. Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu unseren Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6m. Falls die Erdüberdeckung der Leitung zu gering sein sollte, muss eine Tieferlegung unserer Leitungen durchgeführt werden. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen und Grundstück sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.



Abb. 34: Darstellung der geplanten Umspannanlage südlich der B486, östlich der „Bruchschneise“

Quelle: Anlage zur Stellungnahme der e-netz Süd Hessen AG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Planstand Juni 2024)

Angesichts des steigenden Energiebedarfs ist der **Bau einer neuen Umspannanlage** in Mörfelden-Walldorf geplant, um die Versorgungssicherheit auch zukünftig gewährleisten zu können. Die Umspannanlage wird dem Transformieren der elektrischen Energie von der Hoch- (110KV) in die Mittelspannungsebene (20KV) dienen sowie das Einspeisen lokal erzeugten Stroms (insbesondere EEG-Anlagen wie z.B. Photovoltaik) ermöglichen. Die Lastprognose im Rahmen der Energiewende

der e-netz Süd Hessen AG zeigt den Bedarf einer Umspannanlage mit bis zu drei Transformatoren auf. Die geplante Umspannanlage besteht im Wesentlichen aus einem Gebäude (dem Schalt haus), einer Freiluftschaltanlage, sowie bis zu drei Transformatoren. Eine Reservefläche für den künftigen Ersatzneubau oder Erweiterungsbau des Schalt hauses ist ebenfalls eingeplant.

Um die verschiedenen Elektrizitätsversorgungsanlagen im gleichen räumlichen Bereich zu bündeln, hatte die e-netz Süd Hessen AG in gemeinsamen Erörterungen mit der Stadt Mörfelden-Walldorf einen geeigneten Standort südlich der B468 identifiziert (siehe obenstehende Flurkarte vom 19.06.2024). Der Zielbereich erstreckt sich dabei über die Flurstücke Gemarkung Mörfelden, Flur Nr. 15, Flur 707-690. Dieser liegt außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 54.

Da im Zuge der Erarbeitung des Aufstellungsbeschlusses eine geplante Verbreiterung der B468 ergänzt wurde, wovon auch der ursprünglich angedachte Zielbereich für das Umspannwerk betroffen wäre, könnte sich das geplante Umspannwerk an gleicher Stelle räumlich weiter nach Süden verschieben.

Leitungsträger Westnetz GmbH: 110-kV-Hochspannungserdkabel

Im Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt ein 110-kV-Hochspannungserdkabel des Leitungsträgers Westnetz GmbH.

Die 110-kV-Leitung der Westnetz GmbH verläuft im Bereich der B486 sowie unter der Straße „Bruchschneise“ südlich der B486. Die „Bruchschneise“ wird im Rahmen der vorliegenden Planungen lediglich für eine übergeordnete Pkw-/Lkw-Nutzung stillgelegt, es erfolgt jedoch kein Rückbau der Verkehrsfläche, da sie weiterhin als Geh-/ Radweg genutzt wird.

Im Rahmen der Arbeiten zur Verbreiterung der B486 sind die Hinweise des Leitungsträgers zu beachten.

Leitungsträger NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH: Gas

Bezüglich der **Gasversorgung (Gas-Nieder-/Mitteldruck)** befindet sich in der angrenzenden Dreieichstraße eine neuverlegte Erdgasversorgungsleitung.

Gas-Hochdruck: Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, Bruchschneise/ Langener Straße, liegt die seit 12/2015 stillgelegte Gas-Hochdruckleitung HD-0133 DN 100 PN 16.

Leitungsträger Telekom Deutschland GmbH: Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen im Rahmen der Gebietsentwicklung durch den Grundstückseigentümer vor Beginn von Baumaßnahmen verlegt werden. Dies ist mit dem Leitungsträger rechtzeitig abzustimmen.

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Leitungsträger Lumen/ Colt/ euNetworks: Glasfaser

Die Firma LUMEN Technologies Germany GmbH/ CenturyLink/ Level3, an entity of the COLT Group of companies, sowie die euNetworks GmbH betreiben private Glasfasernetze zur Versorgung von Geschäftskunden mit Telekommunikationsdiensten.

Die Glasfaser-/ LWL-Leitungen verlaufen im Bereich der B486 sowie unter der Straße „Am Zeltplatz“. Der Verkehrsweg „Am Zeltplatz“ wird im Rahmen der vorliegenden Planungen lediglich für eine übergeordnete Pkw-/Lkw-Nutzung stillgelegt, es erfolgt jedoch kein Rückbau der Verkehrsfläche, da sie weiterhin als Geh-/ Radweg genutzt wird.

Im Rahmen der Arbeiten zur Verbreiterung der B486 sind die Hinweise der Leitungsträger zu beachten.

17. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet wird gemäß der **Starkregen**-Hinweiskarte dem Starkregen-Index von „hoch“ zugeordnet. Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Bezüglich der **wasserwirtschaftlichen Belange** wird auf die dieser Begründung beigefügten Ausarbeitung des Büros BGS-Wasser GmbH, Darmstadt (siehe **Anlage 5**) verwiesen.

- **Anlage 5:** BGS Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: „Erläuterungsbericht | Machbarkeitsstudie“ mit Plänen, 18.11.2025

Versorgung mit Trink- und Löschwasser

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Mörfelden-Walldorf und wird durch bereits vorhandene Leitungen sichergestellt. Die **Trinkwasserversorgung** kann über die Ringleitung der Rheingaustraße gewährleistet werden. Das Leitungsnetz wird im Plangebiet erweitert.

Bedarfsermittlung und Deckungsnachweis: Auf Grundlage der festgelegten Leitungsverläufe und -dimensionen wurden im Auftrag der Stadtwerke Mörfelden-Walldorf seitens der Fa. 3S-Consult eine

Messkampagne zur Aktualisierung des Hydraulik-Modells sowie Rohrnetzberechnungen durchgeführt, um das Bestandsnetz hinsichtlich der zukünftigen Gewerbegebietserweiterung zu überprüfen.

Gemäß der Stadtwerke Mörfelden-Walldorf (11.2024) kann der durchschnittliche Trinkwasserbedarf für die Erweiterungsflächen abgedeckt werden. Die max. zulässige GW-Fördermenge wird durch den zusätzlichen Trinkwasserbedarf nicht erreicht.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen des Brandschutzes werden durch die Planung erfüllt, nach Aussage der Stadtwerke kann die öffentliche Wasserversorgungsanlage lediglich eine **Löschwassermenge** von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden sicher zur Verfügung stellen. Der darüber hinausgehende Löschwasserbedarf von weiteren 96 m³/h über 2 Stunden ist daher über objektspezifische Maßnahmen, also über einen entsprechenden Objektschutz auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Hierzu zählen insbesondere die Errichtung von Löschwasserbehältern sowie gegebenenfalls die Herstellung von Löschwasserbrunnen.

Alternativ können nach weiter zu erfolgender Abstimmung mit den Stadtwerken und der Feuerwehr Mörfelden darüber hinaus gehende Bedarfe für Löschwasser, die anderweitig zu decken sind, über den Tränkweiher als Wasserentnahmestelle potentiell gedeckt werden. Über die Löschwasserentnahmestelle am Tränkweiher können innerhalb eines Radius von 300 m die zusätzlich erforderlichen 96 m³/h bereitgestellt werden.

Damit der Richtwert für den Löschwasser-Bedarf in Gewerbe-/ Industriegebieten eingehalten wird und Brandabschnittsflächen von mehr als 4.000m² bauordnungsrechtlich zulässig wären, muss der vorgegebene Bedarf an Löschwasser von 192 m³/h gedeckt werden. Aufgrund der erheblichen flächigen Ausdehnung der Gewerbefläche GE1 ist für diese zusätzlich in eigener Löschwasserbehälter (ober- oder unterirdisch) mit einem Volumen von 192 m³ erforderlich.

Teile der Gewerbefläche GE 2 liegen außerhalb des 300 m Radius der bestehenden Löschwasserentnahmestelle. Im Rahmen von Abstimmungen mit der Feuerwehr Mörfelden in der Vergangenheit wurde festgehalten, dass alternativ auch der Schnepfensee zur Löschwasserversorgung herangezogen werden kann, sodass der verbleibende Teil der Gewerbefläche GE 2 sowie die Flächen GE 3 und GE 4 hierüber mit Löschwasser versorgt werden könnten.

Da die Stadtwerke derzeit zudem die Erneuerung und gegebenenfalls Vergrößerung der Trinkwasserleitungen im Gebiet planen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, ob für jede der südlichen Gewerbeflächen ein eigener Löschwasserbehälter erforderlich wird. Der abschließende Nachweis ist im Rahmen des Brandschutzkonzepts zu führen.

Aus dem bestehenden Gewerbegebiet können die neuen Versorgungsleitungen für Lösch- und Trinkwasser als Stichleitungen zwischen die geplanten Hallen gezogen werden. Hierbei sollen Ringleitungen möglichst vermieden werden, um stagnierendes Trink-Wasser (und damit verbundene ggf. mögliche Verkeimung) zu vermeiden. Mit Hausanschlüssen nach dem letzten Hydranten (unverbaubare und gut sichtbare Überflur-Hydranten in roter Farbe) an einer Stichleitung ist ein quasi ständiger Durchfluss (ohne nennenswerte Stagnation) gegeben.

Sofern die beschriebene Ausführung im Einzelfall nicht möglich ist, dürfen Löschwasserleitungen ausschließlich mittels Systemtrenner an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Die Anforderungen des Brandschutzes werden abschließend im Bauantragsverfahren geprüft.

Entsorgung von Schmutzwasser

Die im Plangebiet üblicherweise zu erwartenden Schmutzwassermengen (ohne Niederschlagswasser) können nach Aussage der Stadtwerke in das städtische System übernommen werden.

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden Ost wird das interne Schmutzwassernetz (DN 150/DN 200) der Gewerbeflächen an das vorhandene Trennsystem in der Kurhessenstraße (Gewerbefläche GE1) bzw. an das im Jahr 2023 errichtete Trennsystem der Rheingaustraße (für die Gewerbeflächen GE2 und GE3) angeschlossen. Das Hotel im Bestand auf der Fläche GE4 ist bereits angeschlossen.

Handhabung des Regenwassers

Nicht verunreinigtes Regenwasser aus Dach- und Grünflächen oder aus Flächen der Gewerbegebiete, auf denen kein Warenumsatz stattfindet, soll in sickerfähigen Bereichen zur Versickerung gebracht werden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende zeichnerische Festsetzung getroffen, die die hierfür benötigte Fläche bestimmt.

Das vorliegende Entwässerungskonzept basiert auf einem Trennsystem und einer externen Versickerung durch Entwässerungsanlagen. Eine Einleitung von zusätzlichem Regenwasser in die Bestandskanalisation ist aufgrund bestehender Kapazitäten begrenzt. Auch eine Ableitung des Regenwassers in umliegende offene Gewässer wurde geprüft, jedoch als nicht wirtschaftlich umsetzbar bewertet - bedingt durch benötigte weitere Leitungen und Pumpwerken.

Vor diesem Hintergrund wurde ein dezentrales Regenwasserkonzept entwickelt, das auf der ortsnahen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers basiert. Aufgrund der Bodengegebenheiten ist eine Versickerung allerdings nur in den Randbereichen des Plangebiets möglich. Die gebietsinternen Regenwassernetze (DN 400 bis DN 800) der Gewerbeflächen GE1 und GE2 werden jeweils an eigenständige unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen) mit vorgeschalteter Behandlungsstufe (Regenwasserbehandlungsanlage mit Sedimentation und Substratfiltersystem (SediSubstrator und SediPipe der Fa. „Fränkische Rohrsysteme“) angeschlossen. Das Regenwasser der Grundstücke in den Bereichen GE1 und GE2 wird somit in einen zentral gelegenen Rigolenstreifen im mittleren Grünzug eingeleitet. Regenwasser aus den Dachflächen der Flächen GE3 und GE4 (ehemals als „G17“ bezeichnet) soll in eine Mulde geleitet werden. Der anstehende Boden bietet hierfür eine ausreichende Durchlässigkeit. Gemäß Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz) sind für die privaten Behandlungs- und Versickerungsanlagen die Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde (Kreis Groß-Gerau) dem Bauantrag einzureichen.

Aufgrund der künftig hohen Verkehrsbelastung ist eine direkte Versickerung auf den Straßenflächen nicht möglich. Allgemein soll das Regenwasser dem Regenklärbecken (RKB70) zukommen und anschließend in den Tränkweiher geleitet werden. Da die Reinigungsleistung des RKB70 begrenzt ist, wird ergänzend ein Retentionsbodenfilter in unmittelbarer Nähe des RKB70 errichtet. Regenwasser der Straßenflächen kann über ein Regenwasser-Pumpwerk, welches bereits existiert

und die Dreieichstraße entwässert, in den Retentionsbodenfilter geleitet werden. Durch die begrenzte Pumpleistung des Pumpwerks wird empfohlen das belastete Regenwasser zuvor in einen Stauraumkanal zu leiten und zwischenzuspeichern.

Da die Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation zu einer erheblichen Verdünnung des Schmutzwassers führt – was aus Sicht des Kläranlagenbetriebs nachteilig ist – wird seitens der Stadtwerke die bevorzugte Variante ohnehin darin gesehen, das Regenwasser über den Retentionsbodenfilter zu reinigen und anschließend in den Tränkweiher einzuleiten.

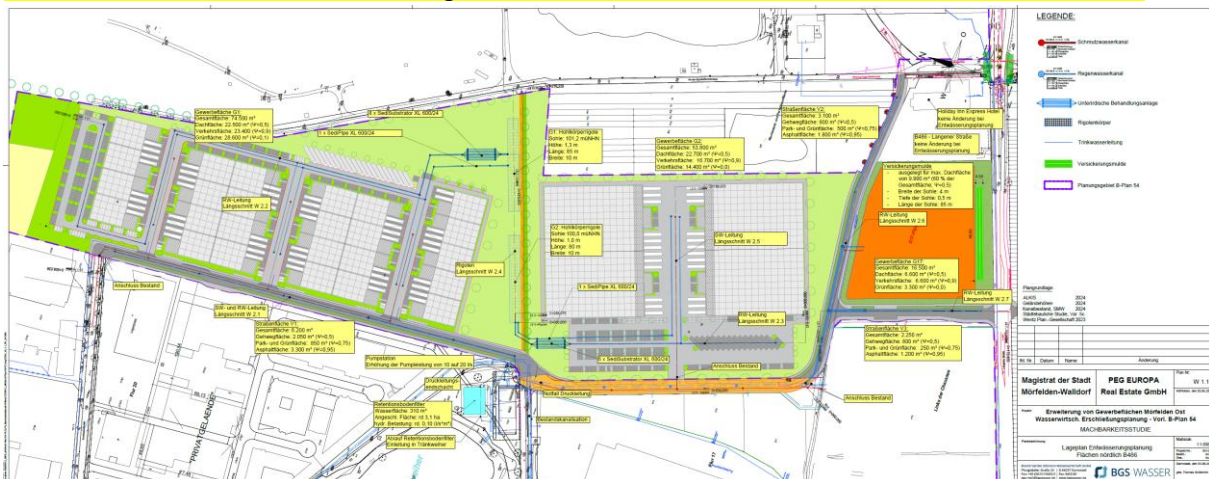


Abb. 35: Wasserwirtschaftliche Erschließungsplanung

Quelle: BGS, Juni 2025

Hinweis: Die Fachplanung wurde teilweise parallel zur Erstellung des Vorentwurfes erarbeitet, so dass hier ein beispielhaftes Planungskonzept verwendet wurde. Dieses steht nicht im Widerspruch zum Entwurf, d.h. die erarbeiteten Ergebnisse haben Gültigkeit und können als Entwässerungsplanung grundsätzlich in dieser Form oder auf andere Baukonzepte angewendet werden.

Bezüglich der Verortung der Bezeichnung der Verkehrsflächen V1 bis V6 wird auf das Gutachten selbst verwiesen:

Die Entwässerung von V1 erfolgt über die Dreieichstraße. Die Entwässerung der Flächen V2 und V3 erfolgt über die Rheingaustraße.

Das auf den Verkehrsflächen V1 bis V3 anfallende Regenwasser wird dem Pumpwerk auf dem Gelände des RKB 70 zugeführt. Von dort erfolgt die gemeinsame Ableitung – zusammen mit dem Regenwasser aus dem Bebauungsplan Nr. 44 – in einen neu zu errichtenden Retentionsbodenfilter, über den das gereinigte Wasser anschließend in den Tränkweiher eingeleitet wird. Somit entlastet das beschriebene Konzept auch das übergeordnete Kanalnetz und die Kläranlage.

Regenwasser auf den südlich der B486 liegenden Straßenflächen V5 und V6 kann grundsätzlich in eine straßenbegleitende Mulde eingeleitet werden für eine Versickerung in das Grundwasser. Aufgrund des prognostizierten geringen Verkehrsaufkommens auf V5 und V6 ist eine weitergehende Behandlung des Regenwassers nicht erforderlich.

Gemäß Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz) sind für die privaten Behandlungs- und Versickerungsanlagen die Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde (Kreis Groß-Gerau) dem Bauantrag einzureichen.

Für die Herstellung der öffentlichen Versickerungsmulden und des Retentionsbodenfilters sind die Vorgaben der Oberen Wasserbehörde zu beachten (BGS 2025).

18. Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell

Bezüglich der Thematik **Boden/ Kontamination/ Grundwasser** wird auf die dieser Begründung beigefügten Ausarbeitungen der Büros BGM und ISK (siehe **Anlage 66, 6b und 7**) verwiesen.

Für die Fläche 1:

- **Anlage 6a:** BGM Baugrundberatung: „Geotechnischer Untersuchungsbericht“, 07.04.2022
- **Anlage 6b:** BGM Baugrundberatung: „Abfall- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht“, 07.04.2022

Für die Fläche 2:

- **Anlage 7:** ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH: „Dokumentation und Bewertung umwelttechnischer Erkundungen und Erstempfehlung zur generellen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes“, 11.12.2024

Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die teils brachliegenden Flächen (der Fläche 1) befinden sich auf dem Gelände ehemaliger Kiesgruben. Die Gruben wurden 1978 im Zuge der Betriebsschließung verfüllt und in Teilen später landwirtschaftlich genutzt. Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einer Ruderalflur entwickelt.

Zur Betrachtung der Umweltbelange wurde eine „strategische Umweltprüfung“ mit dem SUP Tool des Regionalverbandes durchgeführt. Diese weist Folgendes auf:

Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 98% (16.4ha)

Versiegelungsgrad < 10 %, Versiegelungsgrad 10 - < 25 %

Altflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 67% (11.2ha)

UVF; ehem. Müllplatz), Nr. 2047, Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; Deponie f. Erdaushub – verfüllte Kiesgruben der Firma Mitteldorf), ALTIS-Nr. 433.008.010-000.003

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 19%

UVF; Deponie f. Erdaushub - verfüllte Kiesgruben der Firma Mitteldorf), ALTIS-Nr.

433.008.010-000.003, UVF; Deponie f. bes. überwachungsbed. Abfälle - Kreismülldeponie Mörfelden), ALTIS-Nr. 433.008.010-000.001, Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; ehem. Kies-, Lehm- oder Sandgrube), Nr. 2046, UVF; ehem. Kies-, Lehm- oder Sandgrube), Nr. 2048

Die Bodenverfüllung bringt für eine generelle Wiedernutzbarmachung starke Einschränkungen mit sich.

Diese werden auch anhand der Einstufung der Bodenqualität bei der Informationsabfrage Bodenviwer Hessen (<http://bodenviwer.hessen.de>) deutlich. Die Bodenfunktionsbewertung stuft das Objekt als „**sehr gering**“ ein. Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial mit „gering“ und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit „sehr gering“ deklariert.

Dies spricht für eine Nachnutzung als Gewerbeflächen mit einer Neuversiegelung.

Die Gewerbebeerweiterung-Ost kann aus der dritten Änderung des LEP (Dritte Änderung LEP – 438 Nr. 19 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, 10. September 2018) abgeleitet werden. Diese sieht vor:

„Begründung zu 4.2.2-3“

„[...] Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen sind vorrangig auszuschöpfen.

Das vorliegende Ziel dient auch der Umsetzung der hessischen Nachhaltigkeitsstrategie, die eine sukzessive Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 2,5 ha/Tag für Hessen bis 2020 zum Ziel hat.“

„Begründung zu 4.2.2-5“

Standorte mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten können nach fachgerechter Behandlung wieder Bodenfunktionen erfüllen oder Standortaufgaben (Nachnutzungen) wahrnehmen.“

Der nördlichste Teil der möglichen Zuwachsfläche Gewerbe weist laut Bodengutachten Verfüllungen bis in große Tiefen auf. Entsprechend der abgeschlossenen Untersuchungen zum Baugrund besteht der begründete Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung, die eine Bebauung erschwert / unwirtschaftlich macht, da erst in einer Tiefe unter 10 m tragfähiger Grund für Gebäudegründungen zu finden ist. Diese Fläche ist baulich nur unwirtschaftlich entwicklungsfähig.

Das aktuelle Planungskonzept sieht daher vor, den nördlichsten Bereich mit einer Fläche ca. 0,7 ha von möglicher gewerblicher Flächennutzung freizuhalten und diese in eine Fläche von 0,2 ha mit Bindungen für Natur und Landschaft als „ökologisch bedeutsame Fläche“ umzuwandeln, bzw. hier Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation und/ oder für den Artenschutz umzusetzen.

Bodenbelastungen

Die Anfrage von WP beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Auskunft hinsichtlich der Altlasten im Plangebiet wurde wie folgt beantwortet:

„In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für den angegebenen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 54 ein Eintrag einer Altablagerung ergibt. Der entsprechende Datenauszug ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.“

Auszug hieraus:

ALTIS – Nummer	433.008.010-000.003
Erfassungsdatum:	01.01.1981
Datum des Datenabrufs:	19.09.2023
Letzte Stammdatenbearbeitung:	14.07.2022
Stammdaten:	
Art der Fläche:	Altablagerung
Status der Gesamtfläche:	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Arbeitsname:	verfüllte Kiesgruben der Firma Mitteldorf
Aktenzeichen (zust. Behörde):	IV/Da 41.5 089a 63.61 -5131-
Kreis:	Landkreis Groß-Gerau
Gemeinde/Stadt:	Mörfelden-Walldorf
Ortsteil:	MÖRFELDEN

Die Bewertung der orientierenden Untersuchung von 2019 lautete: „Kein Handlungsbedarf bei gleichbleibender Nutzung; bei Nutzungsänderung ist die Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen die Entsorgungsrelevanz zu prüfen“. „Zu der Altablagerung gibt es einen bodenschutzrechtlichen Vorgang, der bei Bedarf, nach Vereinbarung eines Termins zur Akteneinsicht, eingesehen werden kann.“

Da Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorlagen, wurden Untersuchungen veranlasst.

Die Ausdehnung der Altablagerungen und Auffüllungen wird als „Aufgefüllter Bereich“ in den Lageplan des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan zeichnerisch aufgenommen. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus einen Hinweis zur Meldepflicht bei einem Fund von Bodenbelastungen. Zusätzlich soll folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden: „Bei Aushubmaßnahmen ist auf die sachgerechte Trennung der Aushubmassen entsprechend der Qualität der verschiedenen Auffüllungen und gewachsenen Böden zu achten. Die Materialien sind getrennt zu halten und entsprechend ihrer Qualität zu entsorgen.“

Kampfmittel

Die Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Auskunft hinsichtlich der Kampfmittel im Plangebiet wurde wie folgt beantwortet:

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

19. Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

Vernässungsgefährdung

Im Plangebiet ist mit Grundwasserflurabständen von 2-10 m (Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2015) zu rechnen.

Lediglich im GE3 ist in einem untergeordneten Teilbereich eines „periodischen Kleingewässers“ mit hohen Grundwasserständen von 2 bis 3 m unter Gelände zu rechnen. Dieses Kleingewässer wird im Zuge einer Bebauung trocken gelegt.

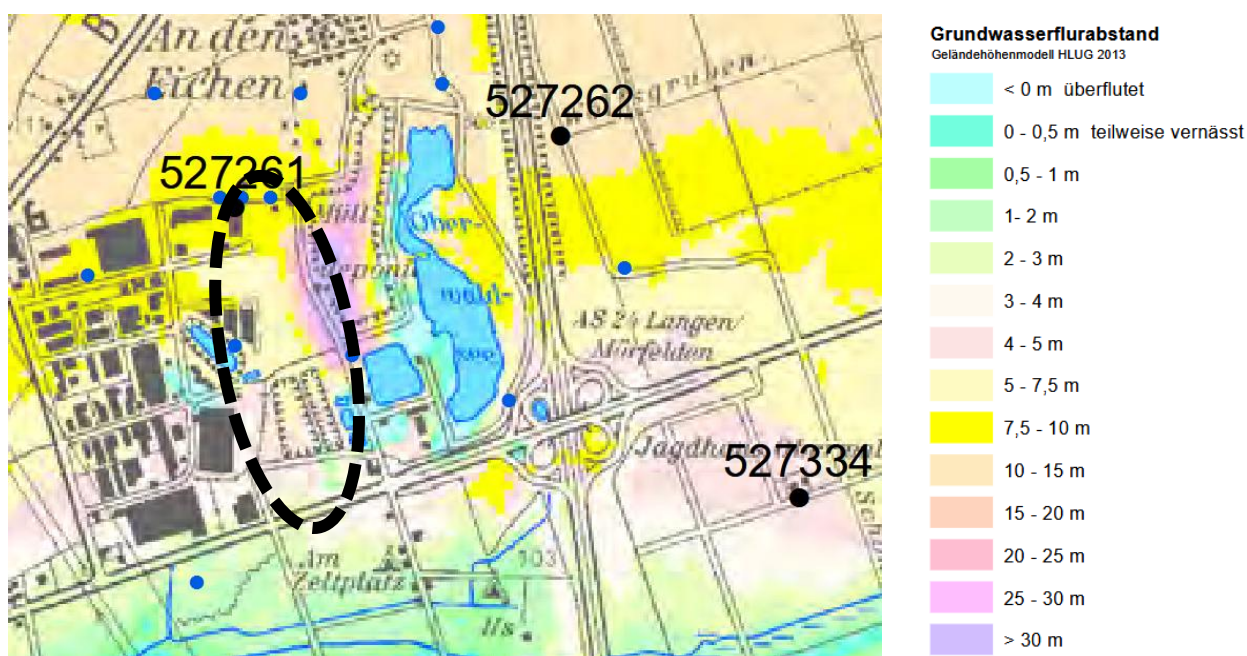


Abb. 36: Grundwasserflurabstand im Oktober 2015

Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Der Grundwasserbemessungswasserstand wurde fachgutachterlich (siehe Anlage 6a) mit 101 m ü. NN definiert.

Hieraus resultierten folgende Empfehlungen/ Kennzeichnungen /Hinweise in den textlichen Festsetzungen:

- Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.
- Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

- Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.
- Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.
- Das Einbinden von Gebäuden unterhalb des Bemessungswasserstandes von 101 m ü. NN ist zu vermeiden.
- Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) erforderlich. Eine Entschädigung für solche Schäden kann nicht verlangt werden.

20. Anlagenschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Frankfurt Main.

Das Plangebiet liegt ca. 4,8 km von der Radaranlage Frankfurt Süd entfernt. Aufgrund der Art und der geplanten maximalen Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt.

Bauvorhaben sind über die Landesluftfahrtbehörde zur Begutachtung vorzulegen.

21. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler oder denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG.

Suchschürfe

Bezüglich der **Ergebnisse der archäologischen Testgrabung** wird auf die dieser Begründung beigelegte Ausarbeitung (siehe **Anlage 8**) verwiesen:

- **Anlage 8:** AGDS Archäologische Grabung und Dokumentation: „Abschlussbericht zu archäologischen Testgrabung“, 10.10.2025

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmäler. In Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE sollten in einem Teilbereich des Geltungsbereichs eine Suchschürfe durchgeführt werden, da ein Anfangsverdacht auf das Vorhandensein archäologisch relevanter Befunde im Plangebiet bestand.

Auf Basis der Vorschädigung auf der Fläche 1 (ehemalige Kiesgrube mit Verfüllungen) ist hier nicht davon auszugehen, dass noch schützenswerte Bodendenkmäler vorhanden sind. Gemäß Rückmeldung von hessenARCHAEOLOGIE wurden diese Bereiche aus den Untersuchungen ausgenommen.

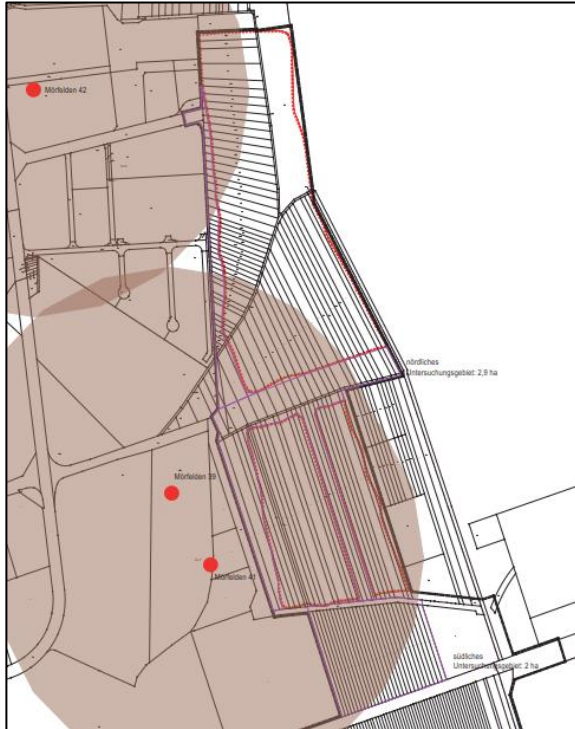


Abb. 37: Bodendenkmäler und Wirkreise 300m sowie vorhandene Auskiesungsflächen (rote Flächen-eingrenzungen) im Umgriff des Bebauungsplans

Quelle: Planer

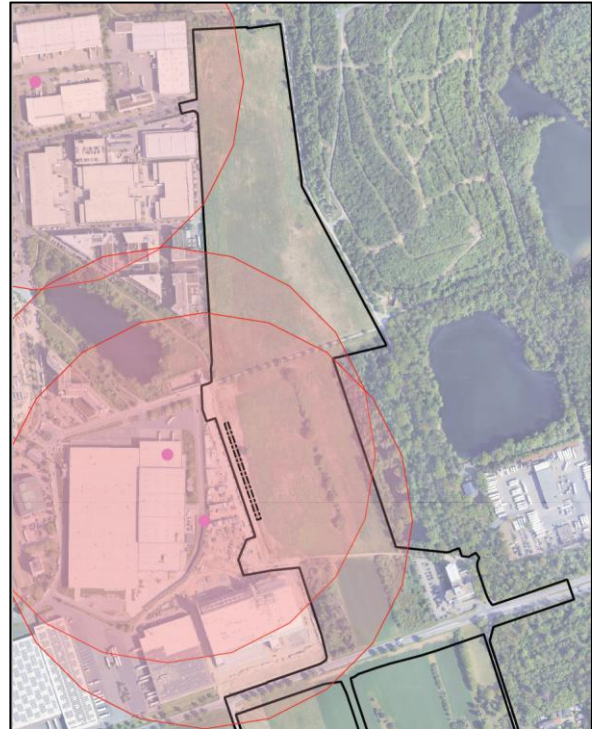


Abb. 38: gestrichelter Untersuchungsbereich Suchschürfe im Verhältnis zu vorhandenen Funden von Bodendenkmälern und deren Wirkreise von 300m
Quelle: Google Earth, Bearbeitung: Planer

Testgrabungen wurden im Zeitraum vom 19.09. bis 02.10.2025 durch die Fachfirma AGDS – Archäologische Grabung und Dokumentation durchgeführt. Der ursprünglich vorgesehene 190 m lange Testschnitt wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege auf ca. 145 m verkürzt, nachdem im südlichen Bereich Hinweise über einen bereits überformten Boden gefunden wurden.

Die Untersuchung erfolgte mittels maschinellen Abtrages in zwei bis drei Plana bis auf den gewachsenen Boden. Insgesamt wurden 48 Befundnummern vergeben. Die dokumentierten Strukturen erwiesen sich überwiegend als geologische oder biogene Verfärbungen sowie moderne Störungen (z. B. Fahrspuren, Bauschuttverfüllungen). Es konnten keine archäologisch relevanten Befunde oder datierbaren Funde festgestellt werden. Die wenigen geborgenen Objekte (Keramikfragmente, Knochenreste, Ziegelbruch) stammen aus jüngerer Neuzeit bis Moderne und besitzen keine kulturhistorische Aussagekraft. Einige unklare Verfärbungen ließen sich nicht datieren. Zehn Befunde mit Bodenverfärbungen konnten als kleine Gruben erkannt werden, die in die jüngere Neuzeit bis Moderne gehören.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass innerhalb des untersuchten Bereichs keine Hinweise auf eine archäologisch relevante Befundlage vorliegen. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern durch die geplante Bebauung ist daher nicht zu erwarten.

22. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet (GE1 bis GE5)	12,45 ha
GE1	5,11
GE2	4,89
GE3	1,65
GE4	0,67
GE5	0,13
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha (55 m²)

Grün und Maßnahmenflächen	10,36 ha
davon öffentliche Grünflächen Teilplan A	0,53 ha
davon öffentliche Grünflächen Teilplan C	0,06 ha
davon private Grünflächen Teilplan A	2,02 ha
davon Maßnahmenflächen Teilplan A	0,69 ha
davon Maßnahmenflächen Teilplan B	7,06 ha

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	4,66 ha
davon Teilplan A	3,65 ha
davon Teilplan C	0,93 ha
davon Flächen mit Wegerecht Teilplan A	0,12 ha

Gesamtes Plangebiet (gemäß Umgriff)	27,48 ha
Umgriff Teilplan A	19,43 ha
Umgriff Maßnahmenflächen Teilplan B	7,06 ha
Umgriff „Wageninger Knoten“ Teilplan C	0,99 ha

23. Bodenordnung

Für das Plangebiet wurde ein Bodenordnungsverfahren der Stadt Mörfelden-Walldorf eingeleitet.

Es wird ein Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches durchgeführt.

Die Umlegung ist erforderlich, um die bisherigen Grundstücke nach Lage, Form und Größe derart umzugestalten, damit für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Für den Teilbereich C „Wageninger Knoten“ wird ein separates Verfahren zur Bodenumlegung umgesetzt, da die für den Ausbau des Knotens erforderlichen Flurstücke lediglich untergeordnete Randbereiche tangieren sowie der Herstellung von Verkehrsflächen dienen und nicht zur Entwicklung von gewerblichen Flächen herangezogen werden.

24. Städtebaulicher Vertrag & Verwaltungsvereinbarung mit Hessen Mobil

Die Stadt Mörfelden-Walldorf schließt parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Eigentümer der „Fläche 1“ auf Basis von § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag ab. Gegenstand des Vertrages sind insbesondere Regelungen zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets sowie zur Herstellung und Finanzierung der erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen.

Der Vertrag enthält unter anderem Vereinbarungen zur Durchführung des Umlegungsverfahrens, zur Herstellung öffentlicher Straßenverkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zu naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus werden Regelungen zur Kostenübernahme und Kostenverteilung für innere und äußere Erschließungsmaßnahmen einschließlich der verkehrlichen Anbindung an die B486 getroffen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger der „Fläche 1“ zur Durchführung und dauerhaften Unterhaltung verschiedener grünordnerischer sowie naturschutzfachlicher Maßnahmen. Ergänzend werden Regelungen zur Ablösung von Erschließungsbeiträgen, zur Umsetzung erforderlicher Folgemaßnahmen der Verkehrsinfrastruktur sowie zu Fristen, Sicherungen und Rechtsnachfolgen vereinbart.

Die Stadt verpflichtet sich darüber hinaus gegenüber Hessen Mobil im Rahmen einer gesonderten Verwaltungsvereinbarung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans unverzüglich die Planung und Umsetzung des neuen Knotenpunktes an der Bundesstraße B486 einzuleiten sowie die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere Hessen Mobil, vorzunehmen.

Der städtebauliche Vertrag sowie die Verwaltungsvereinbarung dienen insgesamt der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der sachgerechten Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen und Folgekosten.