Mörfelden-Walldorf
natürlich mittendrin

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

Begründung
Vorentwurf

Vorbereitet im Auftrag der Stadt Mörfelden-Walldorf durch:

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

Stand: 23.07.2025

Inhaltsverzeichnis

0. Anlagenverzeichnis 3
1. Anlass und Ziele der Planung 4
2. Plangebiet - Lage und Geltungsbereich 7
3. Rechtsgrundlagen 14
4. Verfahren 14
5. Umliegendes Planungsrecht 17
6. Vorhandenes Planungsrecht 20
7. Plangrundlage 21
8. Übergeordnete Planung 22
9. Planung 28
10. Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen 30
11. Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung 30
12. Verkehr 33
13. Klima 36
14. Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz 36
15. Schall, Immissionen & Emissionen 38
16. Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell 41
17. Grundwasserbewirtschaftungsplan 44
18. Denkmalschutz 45
19. Städtebauliche Daten 46
20. Bodenordnung 46

0. Anlagenverzeichnis

- **Anlage 1aa:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „Umweltbericht“, 21.07.2025
- **Anlage 1ab:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „Anlage 1 Bestands- & Konfliktplan zum Umweltbericht“, 27.06.2025
- **Anlage 1b:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“, 03.03.2023
- **Anlage 1c:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, 04.07.2025

- **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“, 17.07.2025

- **Anlage 4:** Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“, 26.06.2025

- **Anlage 5:** BGS Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: „Erläuterungsbericht | Machbarkeitsstudie“, 03.06.2025

- **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

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.

Demographische Entwicklung und Bedarf an Gewerbeflächen

Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf in den Gewerbegebieten Walldorf-Nord, Gewerbegebiet Mörfelden-Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost ist abgeschlossen. Hier gibt es keine ausreichend großen Flächenangebote mehr im Bestand und somit sind bis auf die Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost keine anderen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf als Teil der Metropolregion RheinMain hat einen erheblichen Standortvorteil mit ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt BAB 5 und BAB 3 sowie dem Frankfurter Flughafen. Um diesen Vorteil der Stadt zu erhalten, zu stärken und auszunutzen, müssen neue Perspektiven für den Standort geschaffen werden, die sich durch ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen auszeichnen.

Anlass der Gewerbegebietserweiterung

Um sowohl ortsansässigen Gewerbebetrieben als auch Betrieben mit Interesse an einer Neuansiedlung Gewerbeflächen anbieten zu können, beabsichtigt die Stadt Mörfelden-Walldorf das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden nach Osten zu erweitern. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet. Die Weiterentwicklung erfolgt damit städtebaulich klar und geordnet an diesem Standort.

Alternative Planungslösungen

Im Rahmen der Prüfung wesentlich unterschiedlicher Lösungsansätze gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass innerhalb des Stadtgebiets keine geeigneten Alternativen zur Entwicklung des Vorhabens bestehen. Die geplante Fläche umfasst zum Teil die letzten im Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für eine gewerbliche Nutzung (Gewerbe Planung) vorgesehenen Bereiche in Mörfelden-Walldorf, weshalb die vorliegende Planung weiterverfolgt wird.

Wiedernutzung anthropogen veränderter Flächen

Aus dem Grundsatz der vorrangigen Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen sowie sinnvoller Arrondierungen entlang vorhandener Erschließungen heraus, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 54 die Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost

und neue Ortsrandausbildung „Am Oberwaldberg“ abgesichert und in die Wege geleitet werden. Bei einem Großteil der Flächen im Plangebiet, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbaufläche, die inzwischen verfüllt ist und als Ackerbrache ungenutzt bleibt und somit dem Anspruch der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen entspricht.

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. Die Fläche 1 beinhaltet im Wesentlichen die ehemalige Kiesabbaufläche. 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 hierauf noch beziehen können.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wird 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.

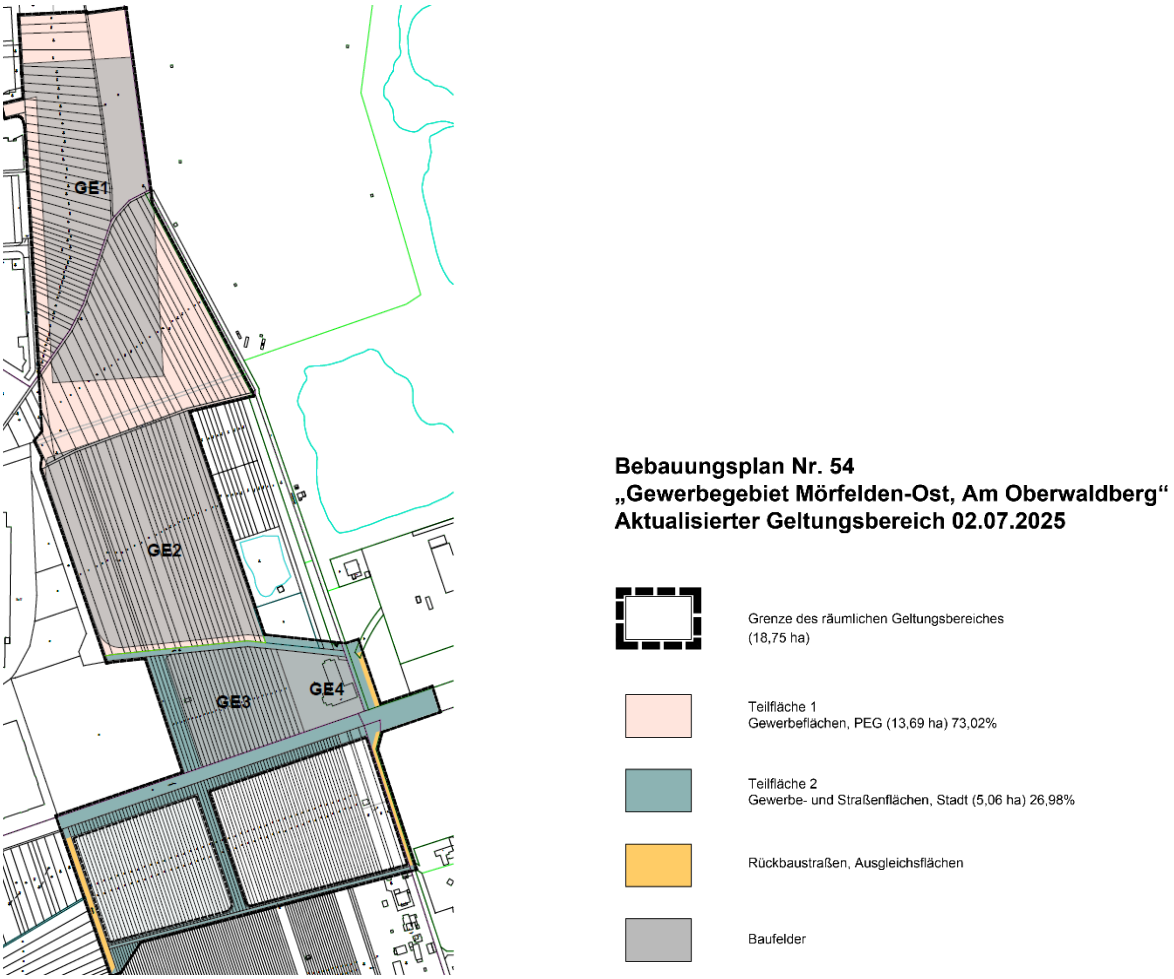

Abb. 1 Geltungsbereich mit Teilflächen und Baufeldern, Quelle Planer 7/ 2025

Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss 2022 und Vorentwurf 2025

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 B 486 in Fläche 2 vorzubereiten. In Gesprächen mit HessenMobil wurde seitens des Straßenbaulastträgers HessenMobil gefordert, dass bestehende PKW/LKW Aus-/Einfahrten südwestlich und östlich/süd-östlich auf die neue Straßenanbindung umzuleiten sind.
- 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.

Hierbei ist zu prüfen, welche der Planungsziele im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gesichert werden können und welche Planungsziele im Rahmen abzuschließender städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern erzielt werden.

2. Plangebiet - Lage und Geltungsbereich

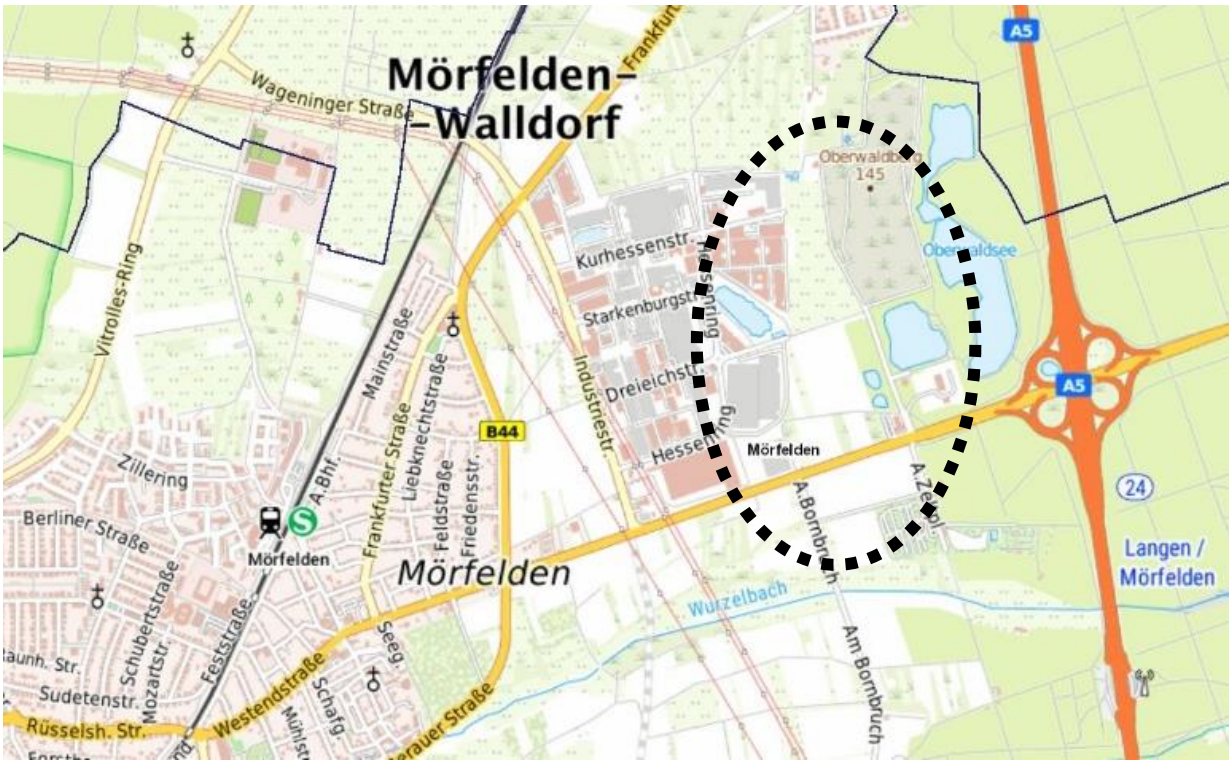

Abb. 2 Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf, genordet ohne Maßstab.
Quelle: Open Street Maps, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023

Lage des Plangebietes in der Stadt

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Mörfelden-Ost' nordöstlich von Mörfelden zwischen den Siedlungsflächen dieses Stadtteils und dem Anschluss der B 486 an die BAB A 5 (Frankfurt - Heidelberg) (siehe Abbildungen). Das Plangebiet liegt ca. 400 m Luftlinie entfernt westlich der Bundesautobahn A5.

Während das Plangebiet im Westen unmittelbar an bestehende gewerblich genutzte Flächen angrenzt bzw. eine Verbindung mit den dort bestehenden Verkehrsflächen herstellt, schließt es im Süden mit der B 486 ab. Südlich der B 486 wiederum erfolgen lediglich von Maßnahmen für die Neuordnung der Erschließung.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

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

Bestandssituation in der Umgebung

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost schließt bislang über die Industriestraße an die B 486 im Süden und die B 44 im Norden an. Beide Bundesstraßen bieten Anschlüsse an Bundesautobahnen – die B 486 im Osten an die BAB 5, die B 44 im Norden an die BAB 3 – sodass das Gewerbegebiet im Bestand 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.

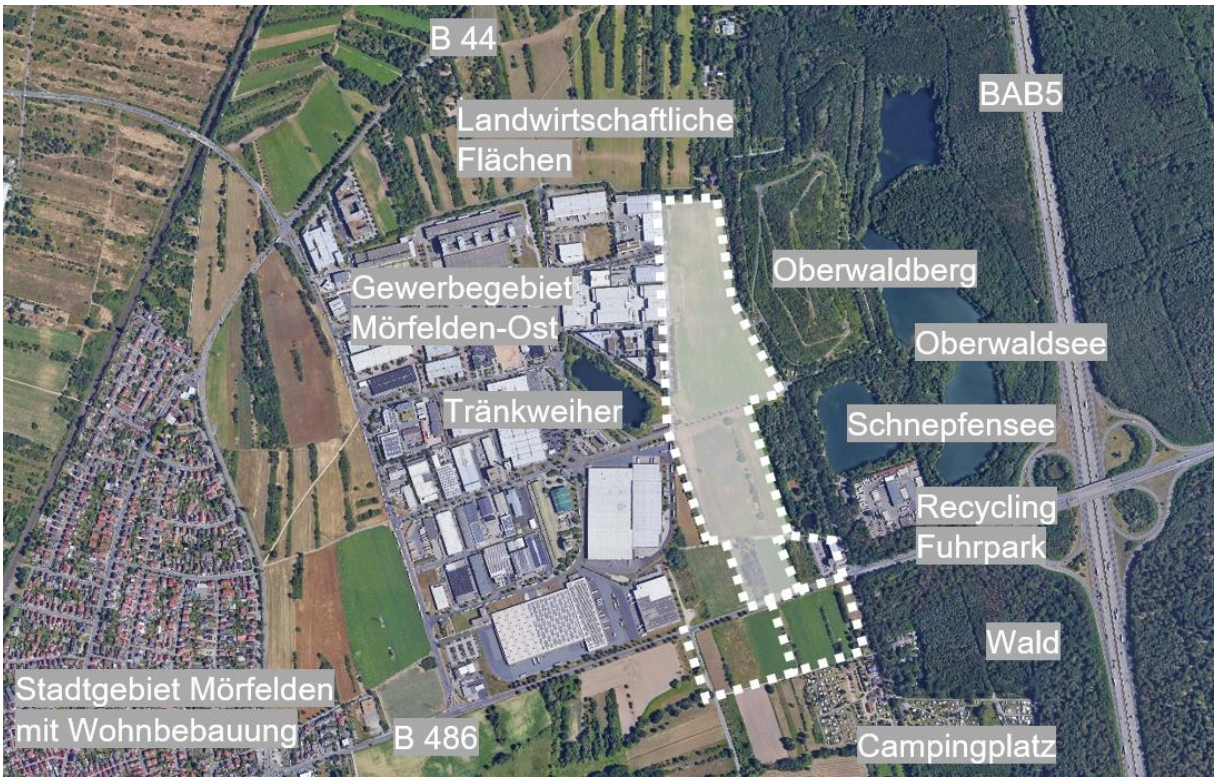

Abb. 3 Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Stand 2023), genordet, ohne Maßstab
Quelle: Open Street Maps, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023

Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewebegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" beträgt insgesamt ca. 18,7 ha.
Wie bereits beschrieben teilt sich das Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse in zwei Teilbereiche: 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 Verbindung 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 angebunden werden.

Für die Planfläche des Bebauungsplan Nr. 54 und den sich in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 44 (Südteil) wird derzeit eine neue, zusätzliche Straßenanbindung an die B 486 mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil abgestimmt.

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

Umgriff Bebauungsplanverfahren Nr. 54

Der Geltungsbereich wurde zum Zeitpunkt der **Aufstellungsbeschlusses** wie in der nachstehenden Abbildung definiert: Der Erläuterungsplan zeigt den Geltungsbereich differenziert in die Flächen 1 und 2 inklusive der Flächen südlich der B 486 zur Herstellung des neuen Straßenanschlusses nach Forderungen des Straßenbaulastträgers HessenMobil. In Gelb die vorhandenen Wege, die im gleichen Zuge für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgebaut werden. Diese bleiben jedoch als Fuß- und Radverkehrsverbindungen erhalten.

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.

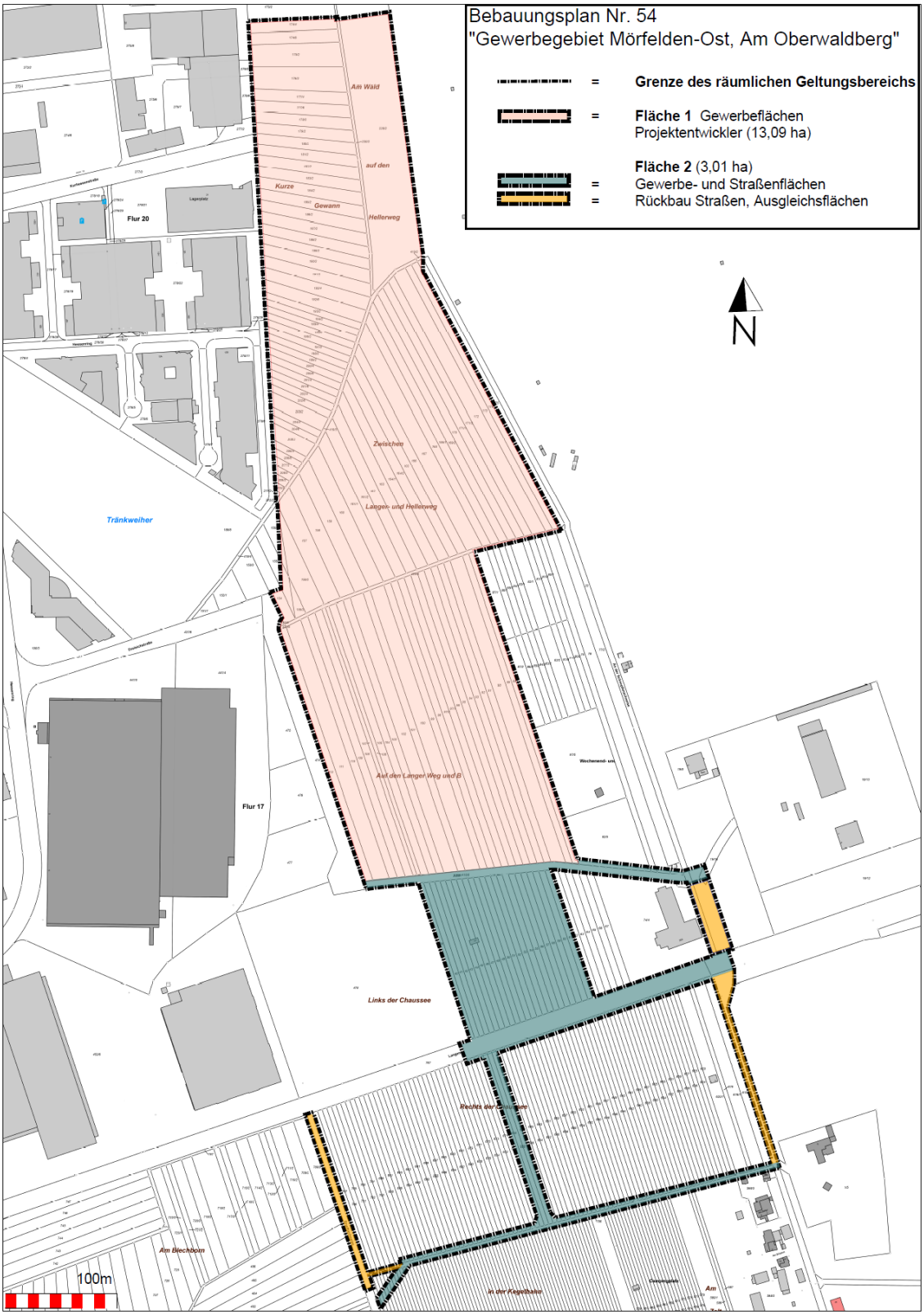

Abb. 4 Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2022

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs zum Zeitpunkt des Vorentwurfes ergibt sich aus der folgenden Planskizze:

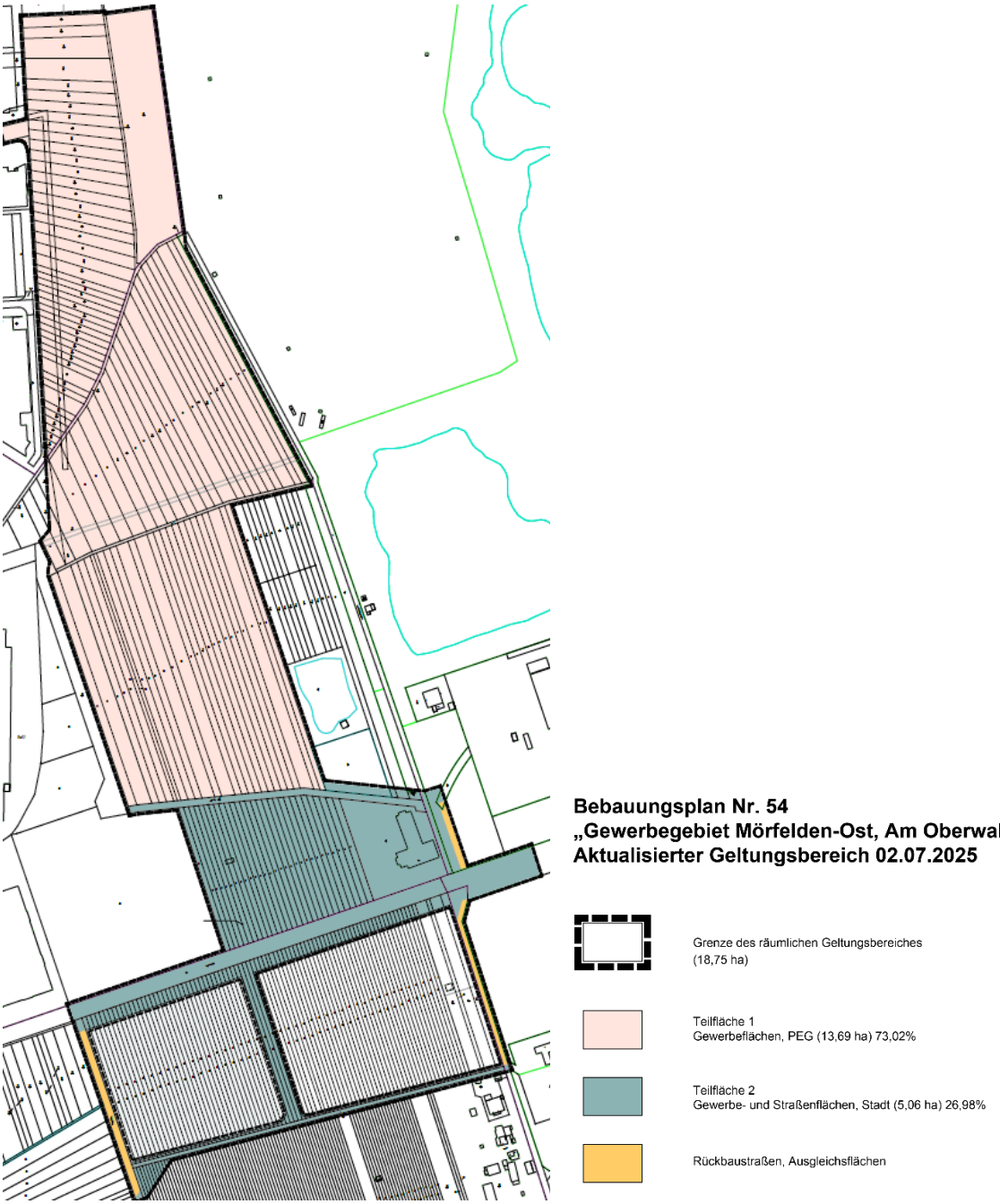

Abb. 5 Geltungsbereich Vorentwurf Bebauungsplanverfahren Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“
Quelle: Wentz Planungsgesellschaft, Stand 03.07.2025

Aufstellung der betroffenen Flurstücke im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 54

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke. Gelb markierte Flurstücke liegen in Gänze im Umgriff des Bebauungsplangebietes, orangen markierte Flurstücke liegen nur teilweise im Plangebiet.

	Flur 15
15	487 (tlw.)
15	488 (tlw.)
15	489 (tlw.)
15	490 (tlw.)
15	491 (tlw.)
15	492 (tlw.)
15	493 (tlw.)
15	494 (tlw.)
15	495 (tlw.)
15	496 (tlw.)
15	497 (tlw.)
15	498 (tlw.)
15	615/1 (tlw.)
15	616/1 (tlw.)
15	619 (tlw.)
15	620/1 (tlw.)
15	623 (tlw.)
15	624 (tlw.)
15	625 (tlw.)
15	626 (tlw.)
15	627 (tlw.)
15	628 (tlw.)
15	629 (tlw.)
15	630 (tlw.)
15	631 (tlw.)
15	632 (tlw.)
15	633 (tlw.)
15	634 (tlw.)
15	635 (tlw.)
15	636 (tlw.)
15	637 (tlw.)
15	638 (tlw.)
15	639 (tlw.)
15	640 (tlw.)
15	641 (tlw.)
15	642 (tlw.)
15	643 (tlw.)
15	644 (tlw.)
15	645 (tlw.)
15	646 (tlw.)
15	647 (tlw.)
15	648 (tlw.)
15	649 (tlw.)
15	650 (tlw.)
15	651 (tlw.)
15	652 (tlw.)
15	653 (tlw.)
15	654 (tlw.)
15	655 (tlw.)
15	656 (tlw.)
15	657 (tlw.)
15	658 (tlw.)

	Flur 15
15	659 (tlw.)
15	660 (tlw.)
15	661 (tlw.)
15	662 (tlw.)
15	663 (tlw.)
15	664 (tlw.)
15	665 (tlw.)
15	666 (tlw.)
15	667
15	668
15	669
15	670 (tlw.)
15	671 (tlw.)
15	672 (tlw.)
15	673 (tlw.)
15	674 (tlw.)
15	675 (tlw.)
15	676 (tlw.)
15	677 (tlw.)
15	678 (tlw.)
15	679 (tlw.)
15	680 (tlw.)
15	681 (tlw.)
15	682 (tlw.)
15	683 (tlw.)
15	684 (tlw.)
15	685 (tlw.)
15	686 (tlw.)
15	687 (tlw.)
15	688 (tlw.)
15	689 (tlw.)
15	690 (tlw.)
15	691 (tlw.)
15	692 (tlw.)
15	693 (tlw.)
15	694 (tlw.)
15	695 (tlw.)
15	696 (tlw.)
15	697 (tlw.)
15	698 (tlw.)
15	699 (tlw.)
15	700 (tlw.)
15	701 (tlw.)
15	702 (tlw.)
15	703 (tlw.)
15	704 (tlw.)
15	705 (tlw.)
15	706 (tlw.)
15	707 (tlw.)
15	767 (tlw.)
15	776 (tlw.)
15	786

	Flur 17
17	39
17	40
17	41
17	42
17	43
17	44
17	45
17	46
17	47
17	48
17	49
17	50
17	51
17	52
17	53
17	54
17	55
17	56
17	57
17	58
17	59
17	60
17	61
17	62
17	63
17	64
17	65
17	66
17	67
17	74/4
17	77/1 (tlw.)
17	77/2 (tlw.)
17	78 (tlw.)
17	79 (tlw.)
17	82/5 (tlw.)
17	88
17	89
17	90
17	91
17	92
17	93
17	94
17	95
17	96
17	97/1
17	97/2
17	98
17	99
17	100
17	101
17	102
17	103

	Flur 17
17	104
17	105
17	106
17	107
17	108
17	109
17	110
17	111
17	112
17	154 (tlw.)
17	155/1 (tlw.)
17	155/2
17	156/1 (tlw.)
17	156/2
17	157
17	158
17	159
17	160
17	161/1
17	161/2
17	162
17	163
17	164/1
17	164/2
17	165
17	166
17	167
17	168
17	169/1
17	169/2
17	170
17	171/1
17	171/2
17	172
17	173
17	174
17	175 (tlw.)
17	418/6
17	419/2
17	419/3
17	419/4 (tlw.)
17	420/6
17	474/1 (tlw.)

	Flur 20
20	174/4
20	174/6
20	175/2
20	176/2
20	177/4
20	177/6
20	178/2
20	179/2
20	180/2
20	181/2
20	182/2
20	183/2
20	184/2
20	185/2
20	186/2
20	187/2
20	188/2
20	189/2
20	190/2
20	191/2
20	192/4
20	192/6
20	193/2
20	194/2
20	195/4
20	195/6
20	196/2
20	197/2
20	198/2
20	199/2
20	200/4
20	200/6
20	201/4
20	201/6
20	202/4
20	202/6
20	203/2
20	204/4
20	204/6
20	205/2
20	206/4
20	206/6
20	207/2
20	208/2
20	209/2
20	210/2
20	211/2
20	212/2
20	228/2
20	230/2
20	277/3 (tlw.)
20	278/21 (tlw.)

	Flur 21
21	22 (tlw.)
21	19/15 (tlw.)
21	19/13
21	19/16 (tlw.)
21	32/4 (tlw.)

	Flur 22
22	4/3 (tlw.)

3. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:
Der Bebauungsplan beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen (Stand 12.05.2025):

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)
- **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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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)

4. Verfahren

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt; der Bebauungsplan wird mit Umweltprüfung erstellt.

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:

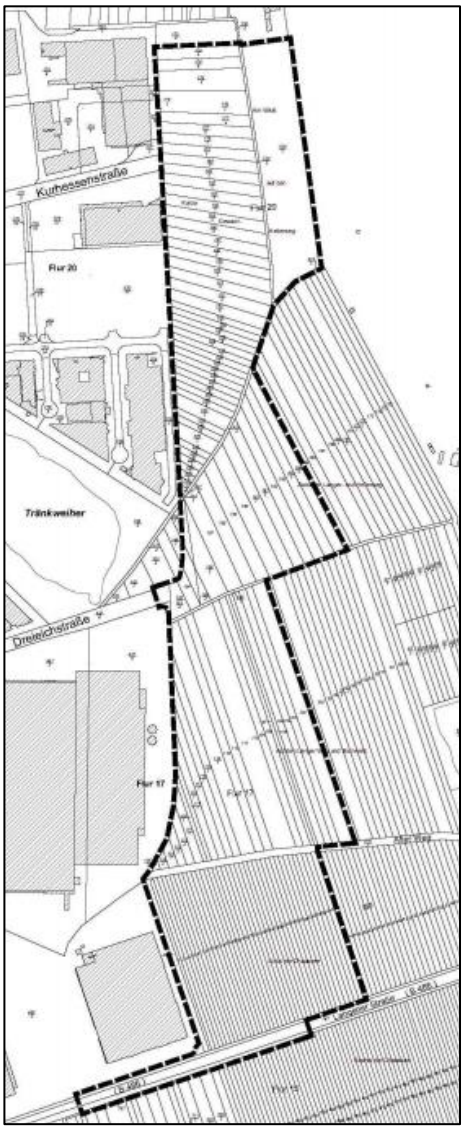

Abb. 6a Ursprünglicher Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren Nr. 44
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss

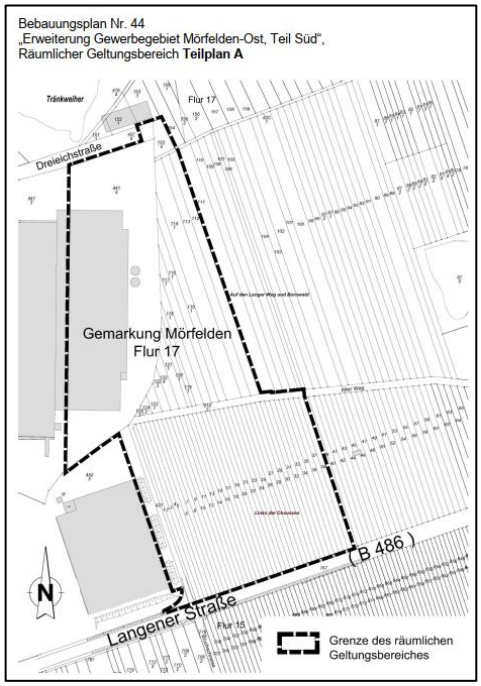

Abb. 6b Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren Nr. 44 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

- 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 zum Januar 2021 in Kraft getreten.

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" wurde per Aufstellungsbeschluss am 19.07.2022 als Verfahren nach § 2 Abs. 1, §§ 3 und 4 BauGB eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss und der Planumgriff mit Lageskizze wurden ortsüblich im Freitagsanzeiger der Stadt Mörfelden-Walldorf am 28.07.2022 veröffentlicht.

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.

5. 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.

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.

Abb. 7 Übersicht Bebauungspläne, Stadtteil Mörfelden
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

- Bebauungspläne rechtskräftig
- Bebauungspläne in Aufstellung
- weitere Geltungsbereiche für Ausgleichsmaßnahmen

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

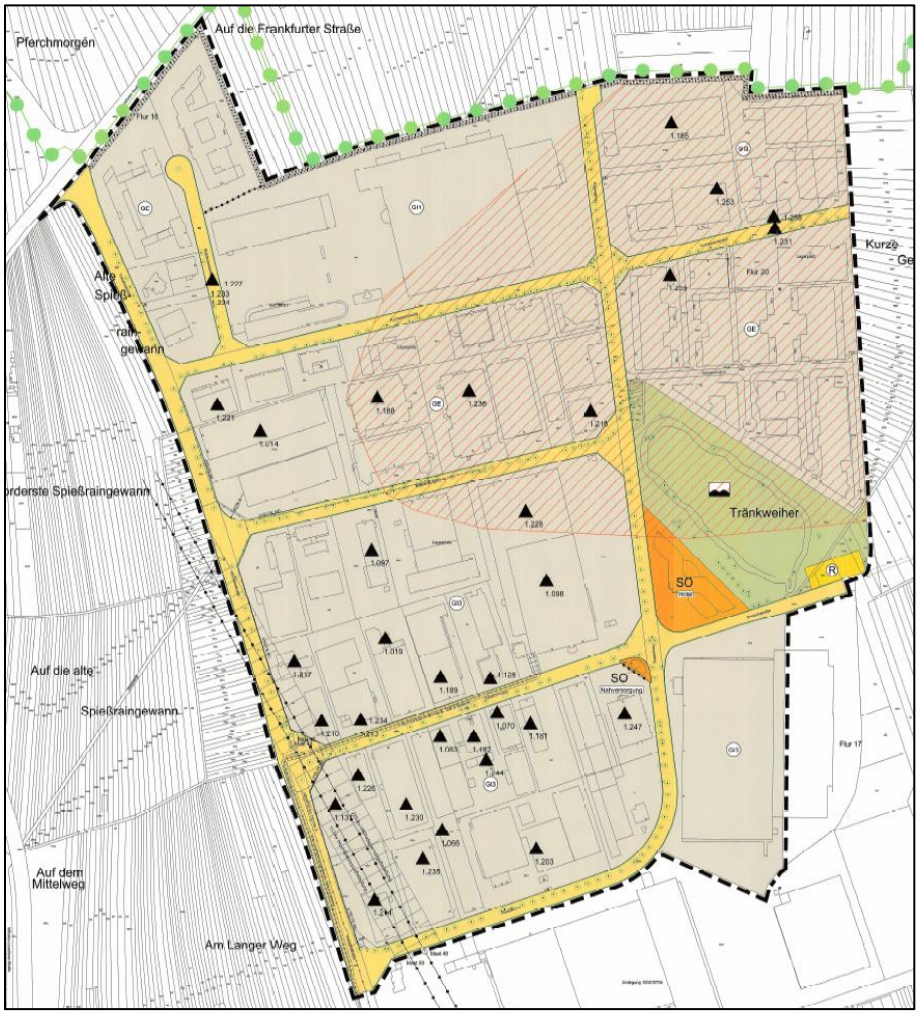

Abb. 8 Bebauungsplan Nr. 46.1, Satzungsfassung
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

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“

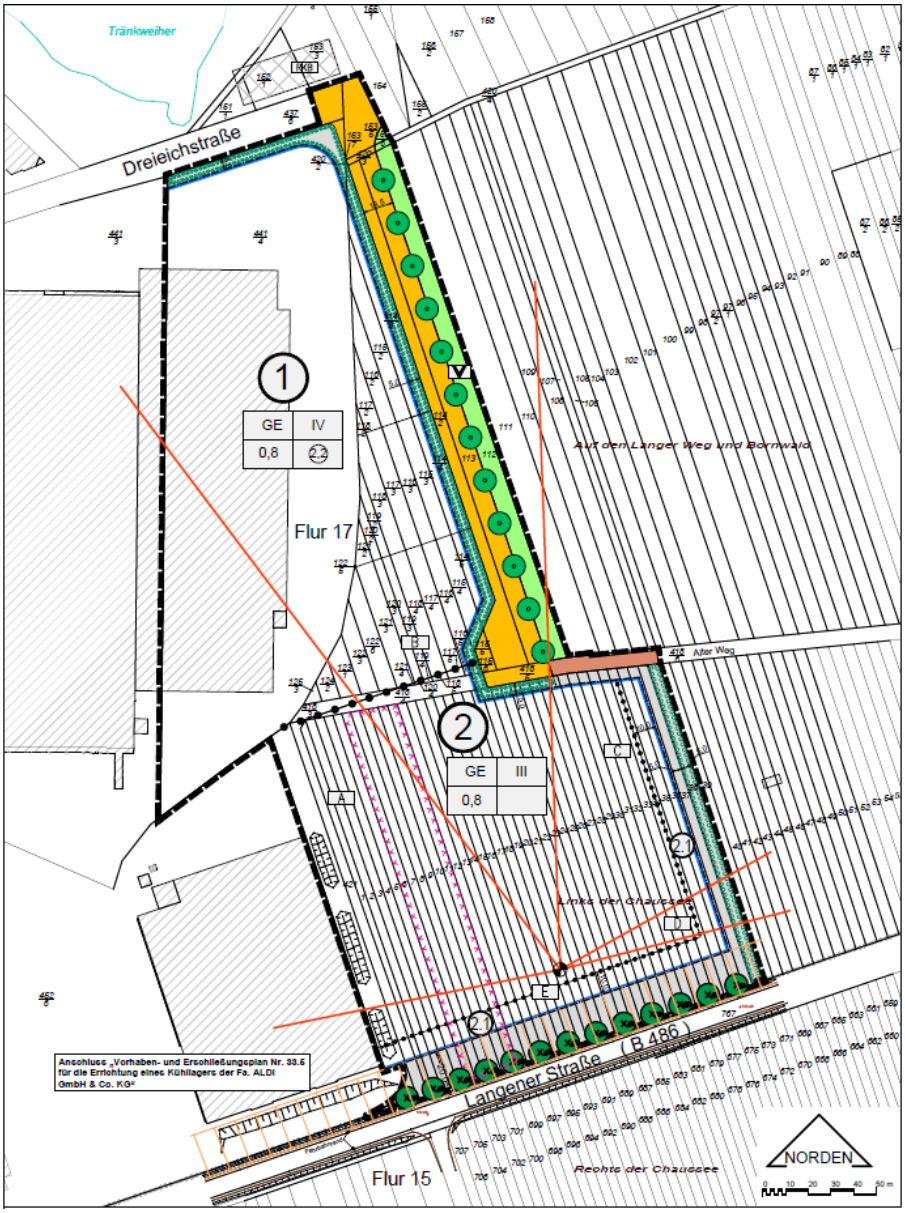

Abb. 9 Bebauungsplan Nr. 44, Satzungsfassung
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

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.

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

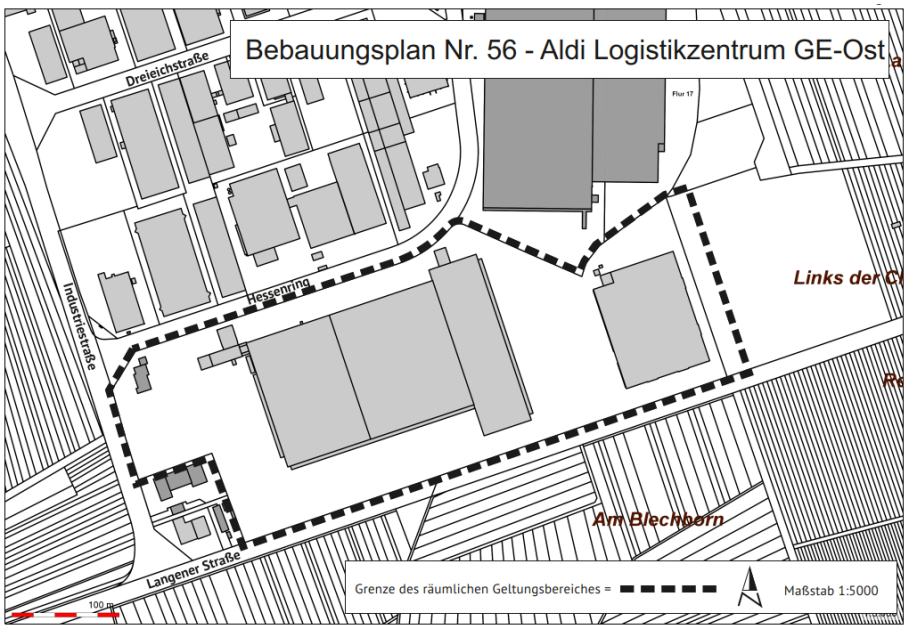

Abb. 9 Bebauungsplan Nr. 56, Geltungsbereich laut Aufstellungsbeschluss
Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bebauungsplan 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.

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.

6. Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan; das Plangebiet gehört zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung des Planungsrechts ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans **Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd"**“. Innerhalb des Geltungsbereiches wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen ersetzt (siehe in Magenta umrandete Teilfläche in der folgenden Abbildung).

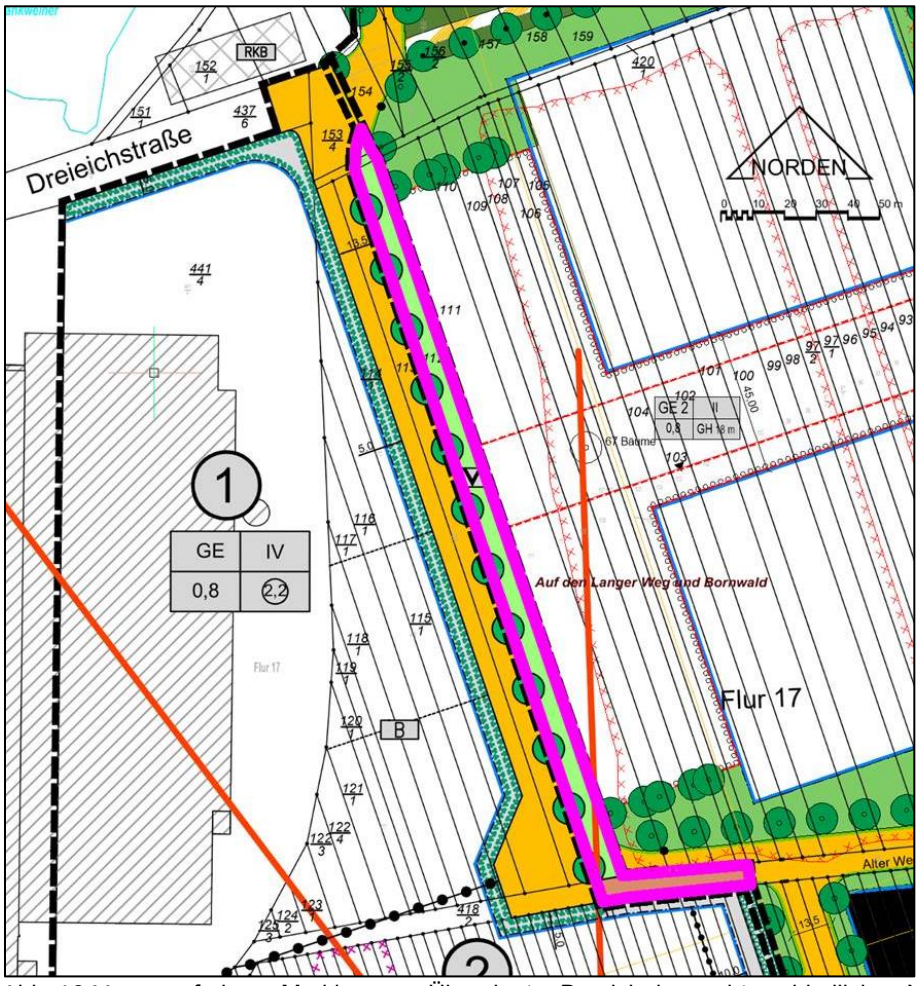

Abb. 10 Magenta-farbene Markierung = Überplanter Bereich des rechtsverbindlichen Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd"
Quelle: Grafik durch Planer, September 2023 (Hinweis: Darstellung mit altem Planstand in Fläche GE2)

Die überplante Fläche mit einem Umfang von ca. 2.300 m² betrifft die Flurstücke 112 und 418/2 in der Flur 17. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd" setzte hier 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.

7. 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 hoch) ist ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 PlanzV.

8. Übergeordnete Planung

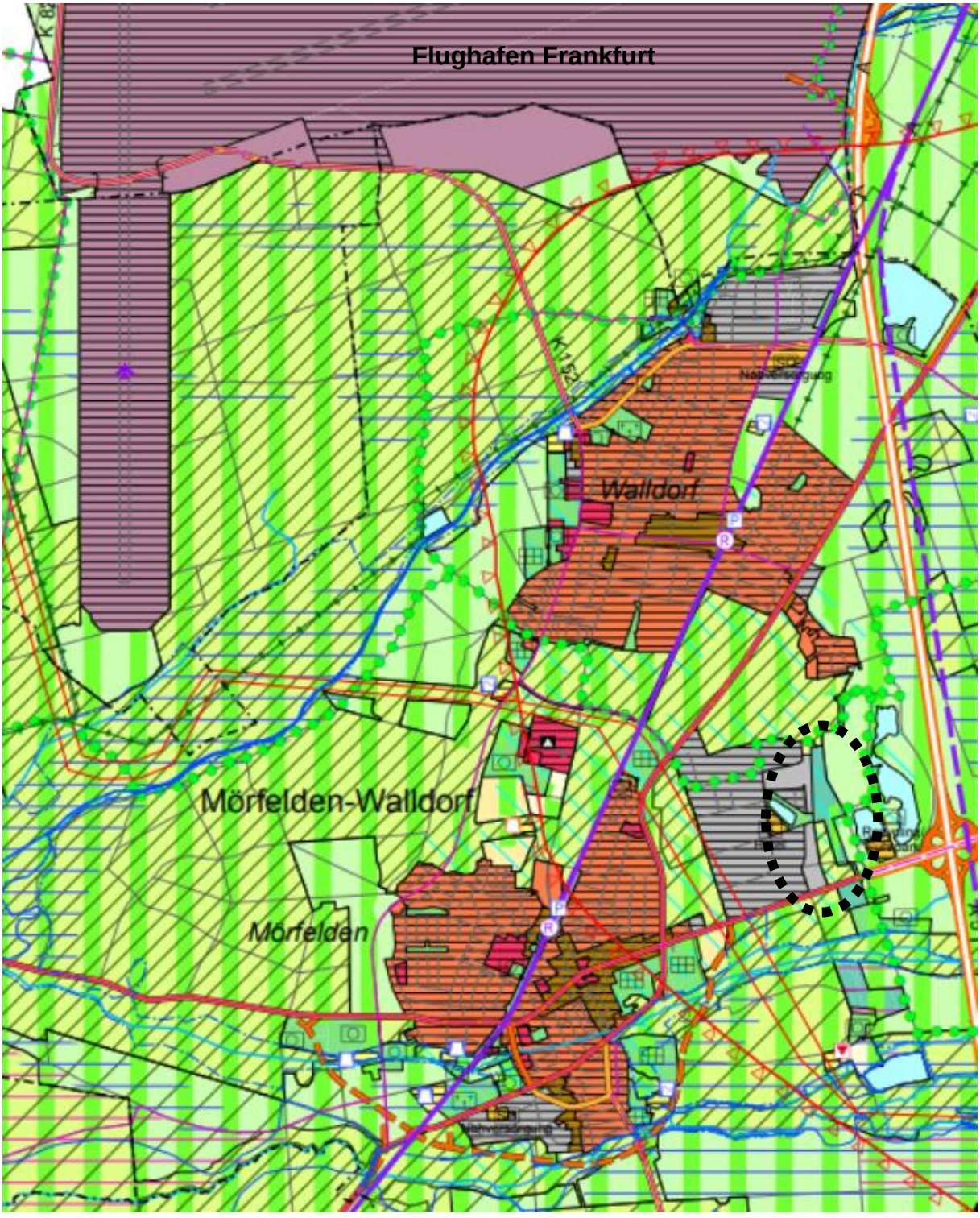

Abb. 11 Lage Mörfelden-Walldorf, Ausschnitt aus der Hauptkarte, genordet, ohne Maßstab
Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Gemeindeteil, Zusätzliche Markierung durch Planer, April 2023

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 (siehe schwarz gestrichelt in den nachfolgenden Grafiken) 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).

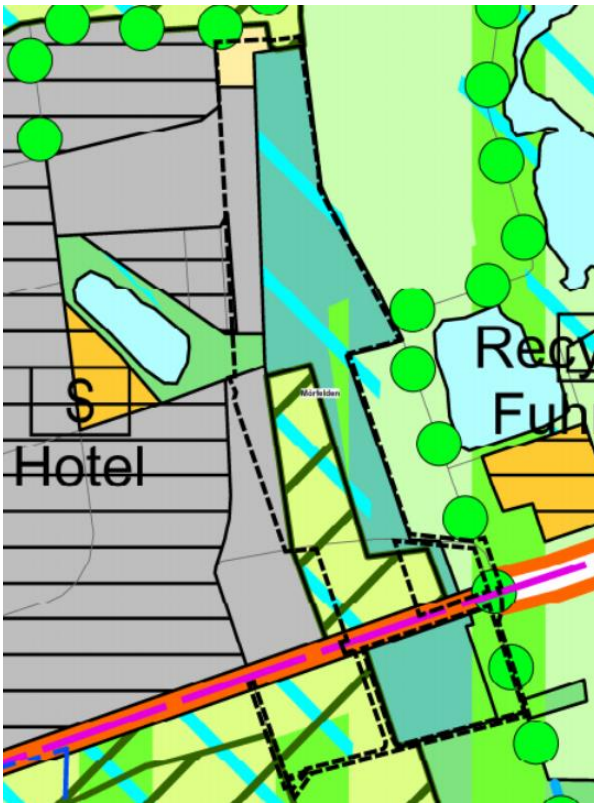

Abb. 12a Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan - Umgriff Bebauungsplan Nr. 54 schwarz gestrichelt Quelle: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan **Hauptkarte 2010 (Planstand Genehmigung 17.10.2011)**- Zusätzliche Plangrafik/ Beschriftung durch Planer, April 2023

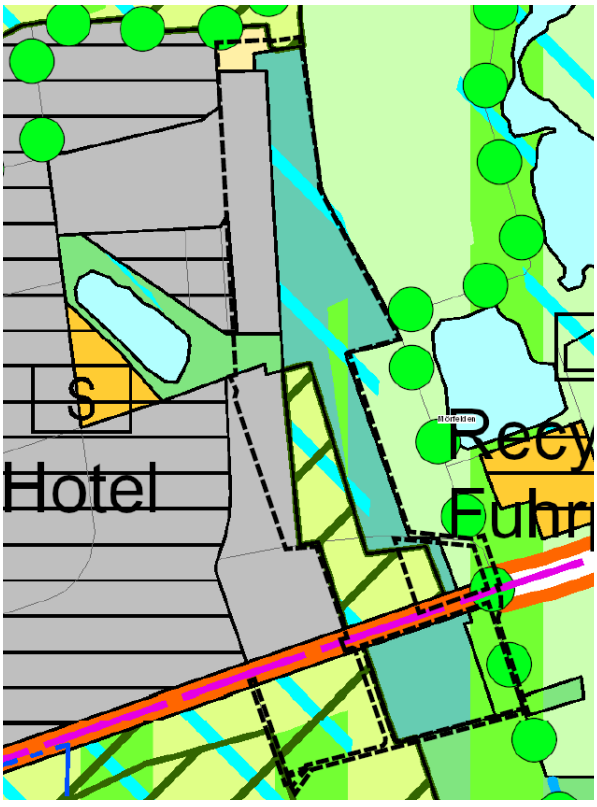

Abb. 12b Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan - Umgriff Bebauungsplan Nr. 54 schwarz gestrichelt Quelle: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan **(Planstand 31.12.2021) nach 1.Änderung für Stadt Mörfelden** - Zusätzliche Plangrafik/ Beschriftung durch Planer, April 2023

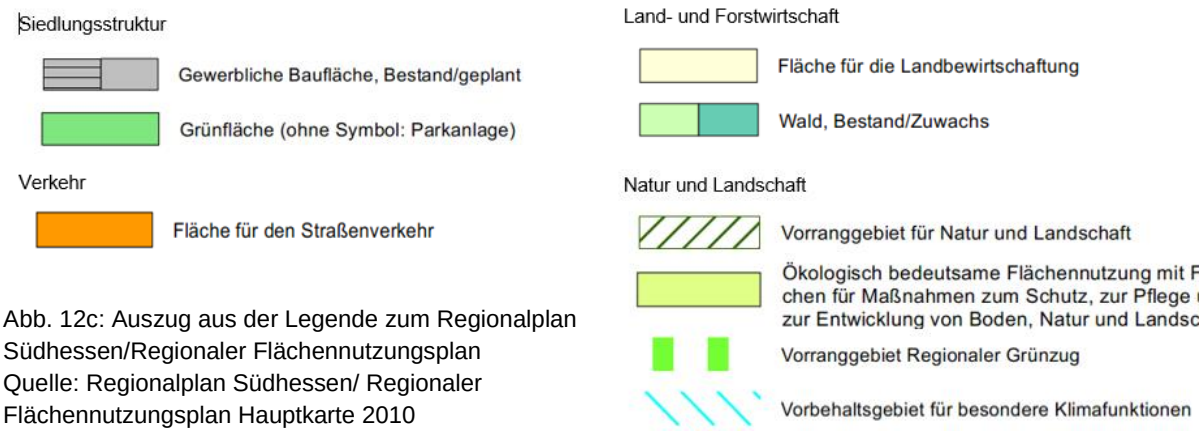

Abb. 12c: Auszug aus der Legende zum Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan Quelle: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan Hauptkarte 2010

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" (B 486).

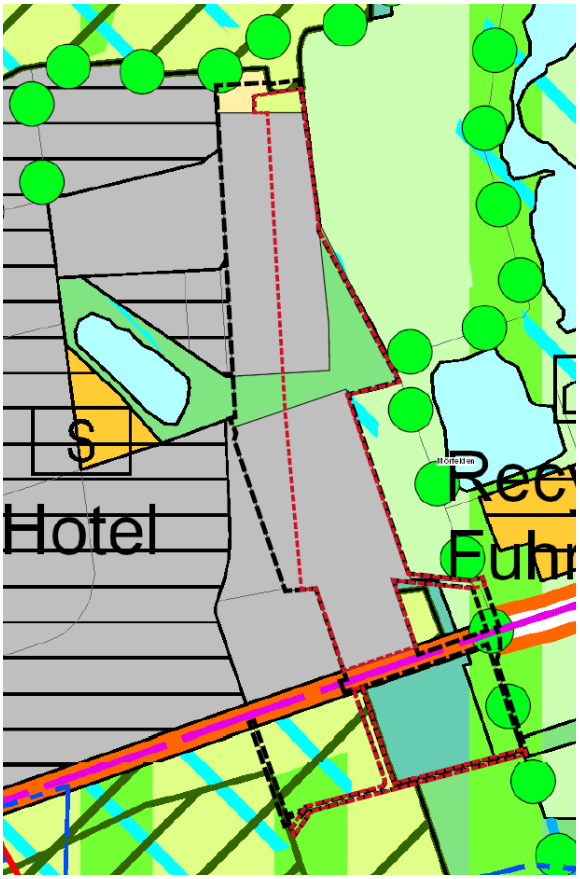

Abb. 13a Geplante Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan nach Änderung - Grenze des Änderungsbereiches rot gestrichelt

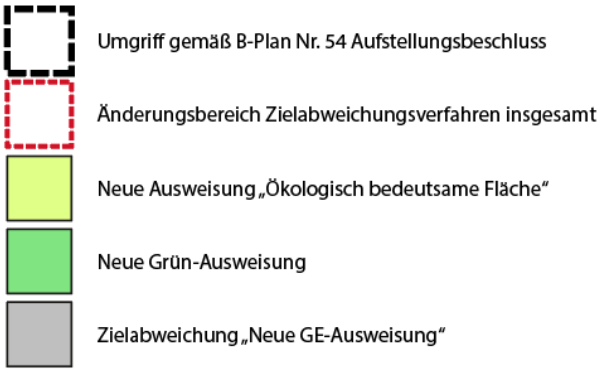

Abb. 13b Eigene Legende
Quelle: Planer, April 2023

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.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist gemäß folgender Abbildung lediglich der Regionalpark-Korridor eingetragen.

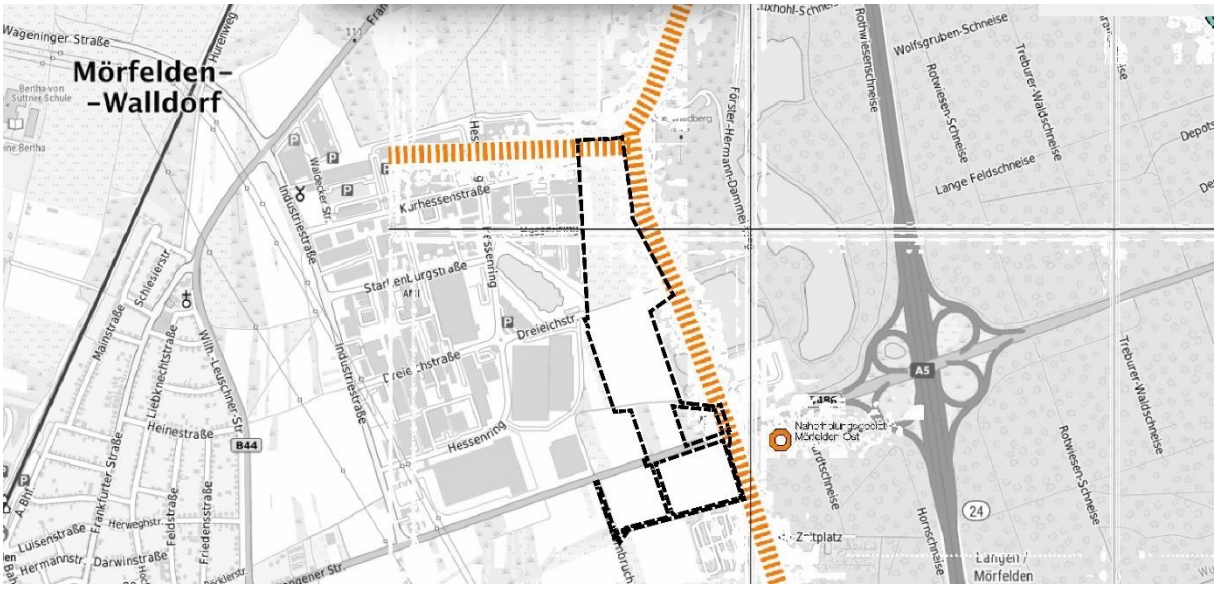

Abb. 14 „Landschaftsplan“ mit Darstellung des Regionalpark-Korridors in orange; Grenze der betroffenen Flächen gestrichelt
Quelle: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap - Zusätzliche Plangrafik/ Beschriftung durch Planer, März 2023

9. Planung

Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 54 umfasst eine Fläche von ca. 18 ha. Die Fläche 1 (respektive GE1 und GE2) nimmt hiervon ca. 13,0 ha in Anspruch, die Fläche 2 ca. 5 ha (respektive GE3 und GE4). Auf der Fläche GE4 ist im Bestand ein Hotel angesiedelt.

Die Entwicklungstiefen des neuen Gewerbegebiets betragen im GE1 ca. 102 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 (also ohne GE4, der Fläche des bestehenden Hotels).

Der Standort Mörfelden-Walldorf weist mit seinen Bestandsnutzungen in den Gewerbegebieten bereits viele bestehende großflächige Logistikflächen auf und bildet damit im Bestand schon einen Schwerpunkt Logistik. Ziel ist es, dass sich neben Logistiknutzungen auch kleinere und mittlere Unternehmen sowie Unternehmen mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen wie beispielsweise auch Büros in der Gebietserweiterung ansiedeln können, die von der Anbindung an die A5 gleichfalls profitieren.

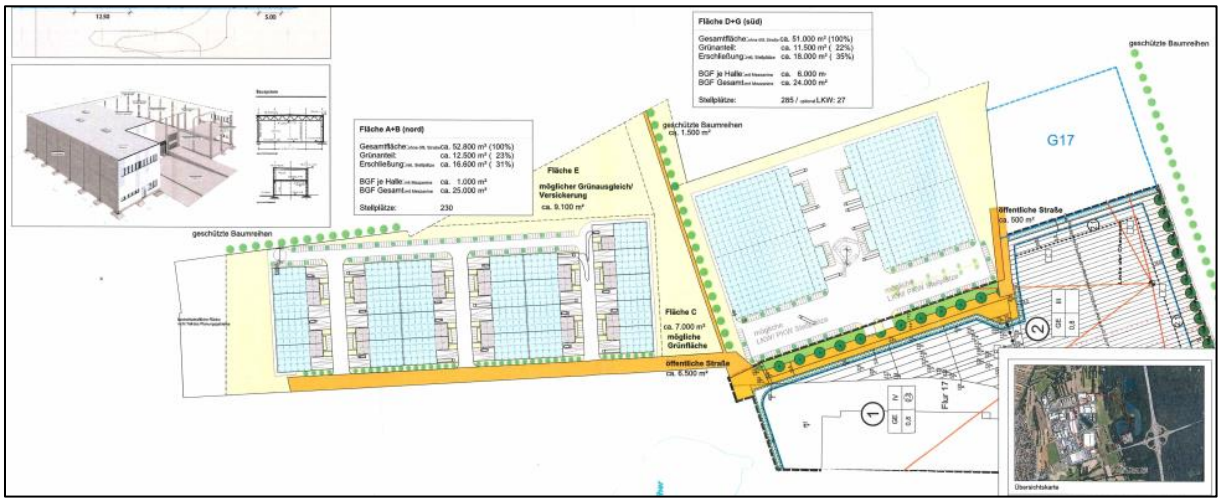

Abb. 14 „Projektplan“ als Anlage zum Aufstellungsbeschluss
Quelle Planer, Dezember 2021

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lag ein städtebaulicher Entwurf entsprechend der vorstehenden Abbildung vor, der eine Machbarkeitsstudie bezüglich umsetzbarer Hallengrößen und der Gliederung und Ausnutzung der Fläche 1 darstellte.

Zum inzwischen vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans bildet dieses städtebauliche Konzept nur noch eine grobe Orientierungsgrundlage. Während hier noch geplant war, die kleinteilige Bebauung im GE1 durch „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ und eng gefasste Baugrenzen zu definieren, sollen nun im GE1 wie im GE2 große zusammenhängende überbaubare Flächen (definiert durch Baugrenzen) geschaffen werden, die flexible planerische Lösungen für zukünftige Bedarfe an gewerblichen Nutzungen erlauben.

Hinweis: Die Gutachten und fachplanerischen Stellungnahmen, welche als Anlagen zu dieser Begründung beiliegen, wurde in einem Zeitraum ab Anfang 2022 bis Juni 2025 teilweise parallel zur Erstellung des Vorentwurfes erarbeitet, so dass hier unterschiedliche und teilweise inzwischen „veraltete“ Plandarstellungen verwendet wurden. Diese Plandarstellungen stehen jedoch nicht im Widerspruch zum Vorentwurf, d.h. die erarbeiteten Ergebnisse haben weiterhin Gültigkeit. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes werden die Plandarstellungen zur Vermeidung von Missverständnissen vereinheitlicht.

Ökologie & Klima

Zur Absicherung der Umsetzbarkeit wurde ein eigenes Gutachten mit Bezug auf ein klimafreundliches und klimagerechtes Gewerbegebiet erstellt, dessen Empfehlungen in den Vorentwurf der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen Eingang gefunden haben.

Im gesamten Plangebiet ist eine möglichst **ressourcenschonende nachhaltige Entwicklung** der neuen Flächen mit z. B. Dachbegrünung, PV-Anlagen, Bepflanzungen etc. vorgesehen.

Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes

In der Mitte des Plangebietes entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Anbindung des westlich liegenden Tränkweihers an die östliche freie Landschaft.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen für eine neue ökologisch bedeutsame Flächennutzung eingeführt. Dort sowie östlich im Gebiet sollen ortsnah die erforderlichen Ausgleichsflächen für Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für die Fläche 1 umgesetzt werden.

Zusätzliche Ausgleichsflächen für Fläche 2 müssen noch in ihrer Lage und Ausdehnung bestimmt werden.

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes sieht die Stadt Mörfelden-Walldorf die Gestaltung eines eindeutigen Ortsrandes durch Aufforstungen sowie Anlage von Grün- und Freiflächen vor. Zum östlich liegenden Naturraum soll die Gewerbeentwicklung mit Strauch- und Baumreihen überleiten.

Gleichzeitig wird dadurch die gewerbliche Entwicklung am östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost abgeschlossen.

10. Vorgesehene Planinhalte - Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die vorgesehenen zeichnerischen Festsetzungen liegen als Vorentwurf in einem eigenen Dokument vor. Eine Begründung zu den vorgesehenen textlichen Festsetzungen ist in diesem separaten Dokument gleichfalls bereits enthalten.

11. Ver- & Entsorgung/ Bestehende Erschließung

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

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

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

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“, 03.06.2025

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.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen des Brandschutzes werden durch die Planung erfüllt, nach Aussage der Stadtwerke kann eine Löschwassermenge von 3.200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Gemäß Aussagen eines Brandschutzsachverständigen von S.A.N. Ingenieure entspricht die Löschwassermenge von 3.200 l/min einer Wassermenge von 192 m²/h. Damit wird der Richtwert für den Löschwasser-Bedarf in Gewerbe- / Industriegebieten eingehalten und es wären Brandabschnittsflächen von mehr als 4.000m² bauordnungsrechtlich zulässig.
Der vorgegebene Bedarf an Löschwasser von 192 m³/h kann durch die Entnahmestelle am Tränkweiher gedeckt werden. 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.
Die Anforderungen des Brandschutzes werden abschließend im Bauantragsverfahren geprüft.

Entsorgung von Schmutzwasser

In der Generalentwässerungsplanung der Stadt Mörfelden-Walldorf vom April 2012 ist als Prognosefläche für zukünftige Erweiterungen die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost gemäß damaligem B-Plan-Vorentwurf Nr. 44 mit einer Gewerbegebietsfläche von 8,79 ha enthalten. Es wurde ein Versiegelungsgrad von rd. 65 % angesetzt. Die Entwässerung wurde als Trennsystem berücksichtigt. Das Schmutzwasser (qs = 0,051 / (s*haAEK)) sollte an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation über ein neues Zwischenpumpwerk am RKB-Ost in der Dreieichstraße angeschlossen werden. Das Schmutzwasser aus dem Erweiterungsgebiet „Gewerbegebiet Ost" wurde ohne Entlastungsmöglichkeit bis zum Einlaufhebewerk der Kläranlage abgeleitet. Die Kläranlage war für die erwartete zusätzliche Schmutzwassermenge ausgelegt und kann das Abwasser behandeln.
Der Bebauungsplan für den Südteil des B-Plan Nr. 44 sah eine deutliche Reduzierung der Einzugsfläche vor: Die Erschließungsstraße sowie Umschlagflächen erhielten eine Regenwasser-Kanalisation als Kanalstauraum mit gedrosselter Ableitung in das bestehende Schmutzwassernetz. Dazu wurde neben dem Schmutzwasserpumpwerk ein separates Pumpwerk für das belastete Regenwasser benötigt und umgesetzt. Eine Zusammenfassung zu einem gemeinschaftlichen Pumpwerk für Schmutz- und Regenwasser schied aufgrund

der möglichen Rückstauebene bis Straßenoberkante im Regenwasserkanal für das Schmutzwassernetz aus.
Beide neuen Pumpwerke fördern nun über separate Druckleitungen in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Dreieichstraße.

Handhabung des Regenwassers

Nicht verunreinigtes Regenwasser aus Dach- und Grünflächen oder aus Flächen der Gewerbegebiete, auf denen kein Warenumschlag stattfindet, soll in sickerfähigen Bereichen zur Versickerung gebracht werden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende 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. Das Regenwasser der Grundstücke in den Bereichen G1 und G2 wird in einen zentral gelegenen Rigolenstreifen im mittleren Grünzug eingeleitet. Dieser beinhaltet zwei separate Rigolen, jeweils ausgelegt für die Ableitung der jeweiligen Flächen. Regenwasser aus den Dachflächen der Flächen GE3 und GE4 (ehemals als „G17“ bezeichnet) soll in eine Mulde geleitet werden.

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.

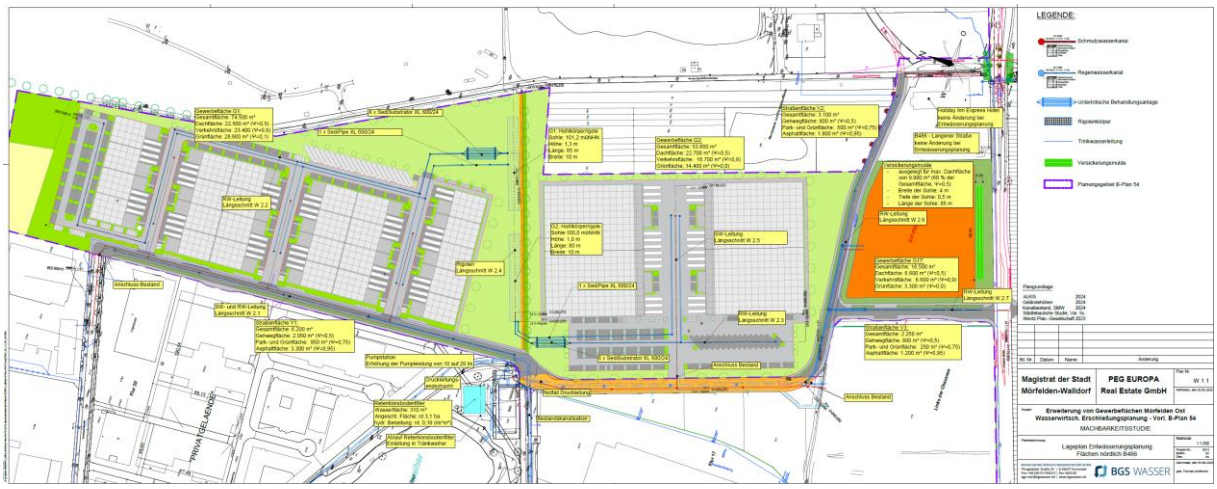

Abb. 15 Wasserwirtschaftliche Erschließungsplanung
Quelle: BGS, Juni 2025

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 Vorentwurf, 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.
Regenwasser auf den Straßenflächen V5 und V6 kann grundsätzlich in eine straßenbegleitende Mulde eingeleitet werden für eine Versickerung in das Grundwasser. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf V5 und V6 ist eine weitergehende Behandlung des Regenwassers erforderlich.

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 B 486 im Osten) und einem weiteren Autobahnanschluss an die BAB 3 (über die B 44 im Norden).

Das 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 beigefügten Ausarbeitungen des Büros R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt (siehe **Anlagen 3a und 3b**) 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“, 01.07.2025

Verkehrliche Erschließung für die Erweiterung

Zwischen den bestehenden gewerblichen Bauflächen und der neuen Entwicklung ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße geplant, welche im Norden an die bestehende Kurhessenstraße und im mittleren Bereich an die Dreieichstraße und im Süden an die B 486 angebunden werden soll. Sie ist essentiell für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes und die laufende Entwicklung der Bestandsflächen, welche aktuell mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil abgestimmt werden.

Für die bisherige Gebietserschließung waren der bestehende Knotenpunkt B 486 / 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 von 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 B 486 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 aktuellen laufenden Abstimmungen mit HessenMobil und der laufenden Bauleitplanung für das Plangebiet sind die bestehenden Anbindungen an die B 486 und die verkehrlichen Auswirkungen geprüft worden und sollen nun neu geordnet werden.

Im Zuge der parallel und nachfolgend hierzu betriebenen Planung der Stadt Mörfelden-Walldorf zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebiets-Ost,

ergaben die Abstimmungen der Stadt Mörfelden-Walldorf mit dem Straßenbaulastträger der B486, Hessen Mobil, dass unter bestimmen Rahmenbedingungen ein neuer Anschluss an die B486 genehmigt werden kann, 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.

Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich (siehe Abb. 3) gewählt: Er zeigt den möglichen Verlauf der neuen Erschließung des Recycling Fuhrparks und des Hotels (östlich des Plangebietes, nördlich der B 486) sowie des Campingplatzes und der Zufahrt zum Kalksandsteinwerk (südlich der B 486). Gleichzeitig erfolgt hier ein Rückbau von Verkehrsflächen zu einem Fuß- und Radweg.

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.

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.

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 - Stellplatze

Die Stellplatzsatzung (2022) der Stadt-Mörfelden sieht unter anderem gleichfalls ausreichende Stellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder vor.

13. Klima

Bezüglich der **Umweltbelange** 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

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

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

- **Anlage 1a:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „**Umweltbericht**“, 04.07.2025 (mit dazugehörigen Anlagen: **Bestands-/ Konfliktplan und Maßnahmenplan**)

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § la 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 beigefügt.

- **Anlage 1b:** PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „**FFH-Vorprüfung** für das FFH-Gebiet 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“, 03.03.2023

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 erstellt Prognose (siehe **Anlage**) 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 Wall-dorf* 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.“*

- **Anlage 1c**: PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH: „**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**“, 04.07.2025

Artenschutz

Im Vorentwurf 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 bedeutsame 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.

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“, 26.06.2025

Immissionen aus Verkehrslärm wirken aus der östlich verlaufenden Autobahn A 5, der südlich angrenzenden B 486 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 B 486 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 LPl.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.

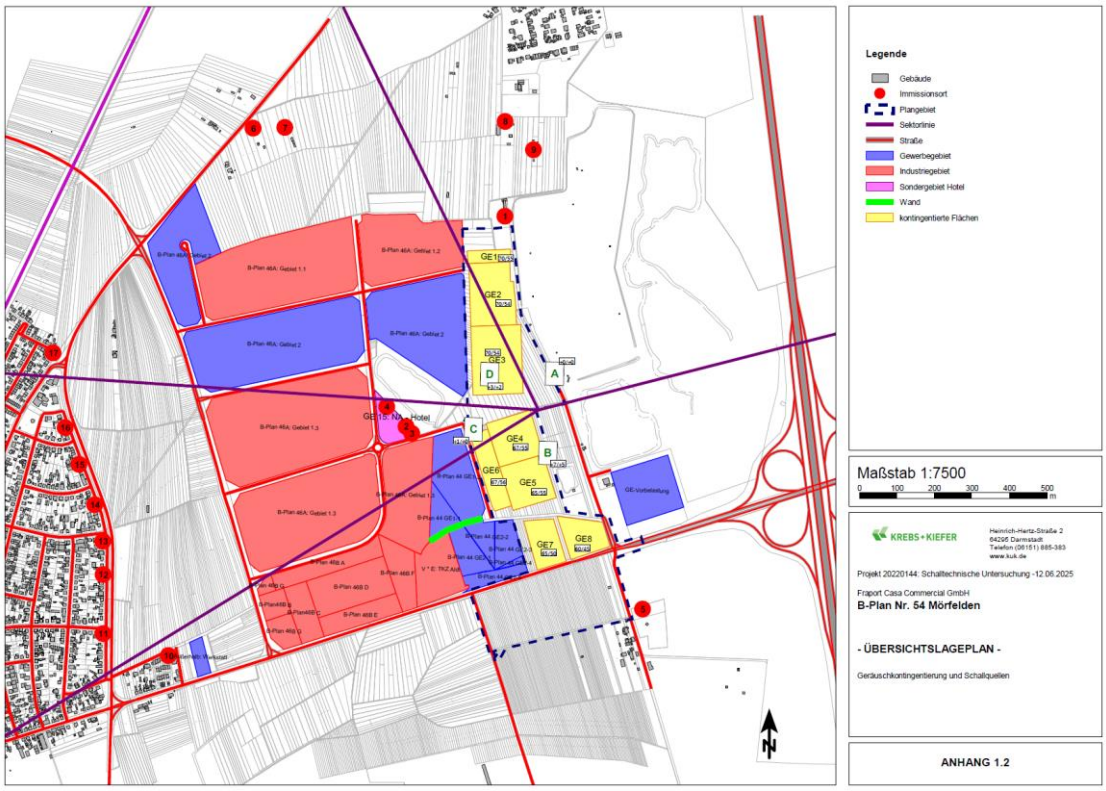

Abb. 16 Übersichtsplan zur Kontingentierung und der Sektoren, Quelle: Krebs & Kiefer

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

		L_{EK} tags/nachts [dB(A)/m²]	
Flächenbezeichnung Planzeichnung	**Flächenbezeichnung Schallgutachten**	**Tag**	**Nacht**
GE 1 a	Fläche GE1	70	55
GE 1 b	Fläche GE2	70	54
GE 1 c	Fläche GE3	70	54
GE 2 a	Fläche GE4	67	55
GE 2 b	Fläche GE5	65	55
GE 2 c	Fläche GE6	67	56
GE 3	Fläche GE7	65	50
GE 4	Fläche GE8	60	45

Hinweis: Die Fachplanung wurde parallel zur Erstellung des Vorentwurfes erarbeitet, so dass hier ein beispielhaftes Planungskonzept als Grundlage für die Flächen zur Kontingentierung verwendet wurde. Dieses steht nicht im Widerspruch zum Vorentwurf, d.h. die erarbeiteten Ergebnisse haben Gültigkeit und können in dieser Form oder auf andere Baukonzepte angewendet werden. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes werden die Plandarstellungen und Flächenbezeichnungen zur Vermeidung von Missverständnissen vereinheitlicht.

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: $L_{EK,\ zusätzlich,\ tags/nachts}$ = 0 / 0 dB(A)/m²
Sektor B: $L_{EK,\ zusätzlich,\ tags/nachts}$ = 7 / 5 dB(A)/m²
Sektor C: $L_{EK,\ zusätzlich,\ tags/nachts}$ = 1 / 0 dB(A)/m²
Sektor D: $L_{EK,\ zusätzlich,\ tags/nachts}$ = 3 / 2 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.

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 … 72 / 52 … 66 dB(A).** Der für Gewerbegebiete herangezogene Orientierungswert von **$OW_{GE,Tag/Nacht}$ = 65 / 55 dB(A)** wird um bis zu **$\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ = +7 / +11 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.

16. 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 einem 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 Bodenviewer Hessen (http://bodenviewer.hessen.de) deutlich, wo nach einer Bodenfunktionsbewertung das Objekt als „**sehr gering**“ eingestuft wird. 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 Gewerbeerweiterung-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 Flächenneuinanspruchnahme 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 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 beigefügt:“

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 werden. 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.“

17. Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Darauf wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Vernässungsgefährdung

Im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstand 1-3 m) zu rechnen. Hier soll das Einbinden von Gebäuden unterhalb des Bemessungswasserstandes von 101 m ü. NN vermieden werden. Es ist zu prüfen, ob gleiches für den Bebauungsplan Nr. 54 anzunehmen ist und ob in den Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen werden sollte, die auf die Vernässungsgefährdung durch die hohen Grundwasserstände hinweist.

Als mittleren höchsten Grundwasserstand wird empfohlen für die Bemessung von Versickerungsanlagen den MHGW mit 100,00 m NHN (gemäß Angabe BGM April 2022 **Anlage 6a**) anzusetzen.

18. Denkmalschutz

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

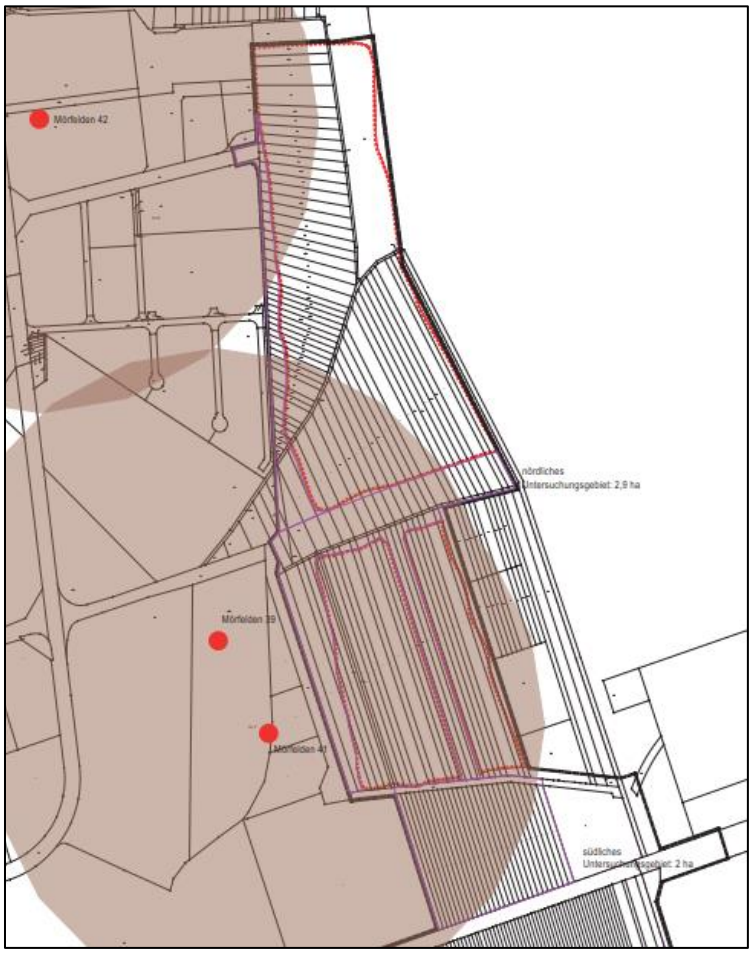

Abb. 17 Bodendenkmäler und Wirkreise 300m, Quelle Planer

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmäler. In Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE sollen in Teilbereichen des Geltungsbereichs Suchschritte durchgeführt werden.
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 werden diese Bereiche aus den Untersuchungen ausgenommen.
Die Ergebnisse der Grabungsberichte werden für den Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen und zu diesem Zeitpunkt erläutert.

19. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet (GE)	**Ca. 12,4 ha**
Grün	**Ca. 2,4 ha**
davon Öffentliche Grünfläche	Ca. 2,2 ha
davon Private Grünfläche	Ca. 0,2 ha
Verkehrsfläche	**Ca. 3,5 ha**
Rückbau Verkehrsflächen	**Ca. 0,4 ha**
Gesamtes Plangebiet (gemäß Umgriff)	**Ca. 18,7 ha**

20. 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.