

**Satzung über den  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
für die Errichtung eines Kühllagers  
der ALDI GmbH & Co. KG  
in Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden**

---

**B e g r ü n d u n g**

**planungsbüro für städtebau  
basan neumann bauer**

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
telefon (0 60 71) 4 93 33  
telefax (0 60 71) 4 93 59

Auftrags-Nr. P 440095-B  
Bearbeitet: März 1998



## **1      Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Der Vorhabenträger, das Einzelhandelsunternehmen ALDI GmbH & Co. KG hat östlich seines bestehenden Betriebsgeländes im Industriegebiet Mörfelden-Ost weitere Flächen erworben und will dort ein Kühl- bzw. Tiefkühlager neu errichten, um die ALDI-Filialen im Rhein-Main-Gebiet zukünftig mit Kühl- bzw. Tiefkühlwaren beliefern zu können.

## **2      Plangebiet**

Das Satzungsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt östlich der bestehenden Bebauung des Industriegebietes Mörfelden-Ost. Unmittelbar an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes angrenzend befindet sich das Zentrallager der ALDI GmbH & Co. KG. Nach Norden hin schließen sich weitere gewerblich genutzte Grundstücke an, nach Osten grenzen an das Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes hauptsächlich ackerbaulich genutzte Flächen an. Unmittelbar südlich verläuft die Langener Straße (B 486). Jenseits der Bundesstraße schließen sich primär weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet selbst ist heute weitgehend intensiv ackerbaulich genutzt, wobei die vielen schmalen Parzellen in Form einiger weniger zusammenhängender Ackerschläge genutzt werden. Dazwischen ist an einer Stelle eine Brachfläche vorhanden, die durch eine Ruderal- und Ackerwildkrautflur gekennzeichnet ist, welche auf eine frühere Ackernutzung hindeutet. Auf diesem Streifen und eingestreut in die Ackerflächen sind noch einige Hochstamm-Obstbäume, meist als kleinkronige Exemplare, z. T. abgängig, vorhanden. Ebenfalls als Ackerbrache zu beschreiben ist eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes mit hochwüchsiger Gras- und Hochstaudenflur und wenigen lückigen Reihen von Obstbäumen. Im Randbereich zwischen den heute schon gewerblich genutzten Flächen und der Ackerflur befindet sich ein Streifen mit Hochstauden- und Grasflur, der in Folge des Sandbodens verhältnismäßig viele Trockenheitszeiger enthält. Stellenweise kommen hier Weißdorn-, Brombeer- und Ginsterbüsche auf. Auf der Böschung zu den gewerblich genutzten Flächen befindet sich dagegen eine Vegetation aus Bodendeckern und Ziersträuchern. Die Grundstücksfreiflächen zwischen dem bestehenden ALDI-Zentrallager und der B 486 sowie die Straßenböschungen der Straße sind durch eine regelmäßig gemähte Rasenvegetation und junge Laubbäume und Koniferen gekennzeichnet. An der Langener Straße (B 486) ist ebenfalls eine beidseitige Reihe junger Laubbäume vorhanden.

Im Planbereich stehen bis in größere Tiefe sandig-kiesige Ablagerungen von mittlerer, ab wenigen Metern Tiefe vorwiegend gute Tragfähigkeit an. Die Grundwasseroberfläche kann auf 1 bis 2 Meter Flurabstand ansteigen. Sie ist derzeit infolge Grundwasserentnahmen auf 2 bis 3 Meter unter Flur abgesenkt.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen trifft für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Aussage „Industrie- und Gewerbefläche - Zuwachs“. Die im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesene „Industrie- und Gewerbefläche - Zuwachs“ setzt sich darüber hinaus nach Osten fort.

Für den östlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Bereich stellt die Stadt Mörfelden-Walldorf den Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost - östliche Erweiterung und Straßenanbindung“ auf. Nach diesem Bebauungsplanentwurf soll unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Erschließungsstraße verlaufen, die im südöstlichen Bereich auf die Langener Straße (B 486) einmündet. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Errichtung des Kühl- bzw. Tiefkühllagers der ALDI GmbH & Co. KG ist mit dieser Straßenplanung insoweit abgestimmt, als die zukünftige Straßenfläche für diese neue Erschließungsstraße vollständig im Bereich des von der Stadt aufzustellenden Bebauungsplanes liegt und sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich auf die Grundstücksteile beschränkt, die für die Errichtung des Kühllagers benötigt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Mörfelden stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer zusätzlichen Straßentrasse für die seinerzeit hier geplante Ostumgehung im Zuge der B 44 dar. Eine solche Ostumgehung im Zuge der B 44 wird aus städtischer Sicht seit längerer Zeit nicht mehr verfolgt. Parallel zu der Aufstellung dieses Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher der Flächennutzungsplan teilbereichsbezogen geändert, um so für den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan herzuleiten.

### **4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben und Erschließungsplan**

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sind gegeben.

Das vorgesehene Kühl- bzw. Tiefkühlhaus könnte ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zugelassen werden, weil die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 oder § 35 BauGB nicht möglich wäre. Der Vorhabenträger hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag, die vorgesehenen baulichen Anlagen sowie die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten bzw. anzulegen.

Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben zu realisieren. Da der Vorhabenträger auch über die Grundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes verfügen kann, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes.

Das Vorhaben ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

## 5 Planinhalt

Entsprechend der Zielsetzung, nämlich hier die Errichtung eines Kühl- bzw. Tiefkühllagers zu ermöglichen, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches getroffen, um den Nutzungsrahmen für diese Flächen auch für die Zukunft klar zu bestimmen. Das Plangebiet wird als Industriegebiet im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Mörfelden-Ost Industriegebiet“, in dessen Geltungsbereich sich auch die übrigen Betriebsgebäude der Firma ALDI GmbH & Co. KG befinden.

Durch die Festsetzung eines Industriegebietes entsteht auch keine immissionsschutzrechtliche Problematik, da der Vorhaben- und Erschließungsplan gleichzeitig eine weitere Festsetzung enthält, wonach die für ein Kühl- bzw. Tiefkühlhaus notwendigen Kondensatoren in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, daß für in der Nähe liegende Hotels durch den Betrieb der Kühlkondensatoren keine zusätzlichen Lärmimmissionen entstehen.

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist durch eine äußerst verkehrsgünstige Lage gekennzeichnet und stellt mittelfristig bis zur Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost - östliche Erweiterung und Straßenanbindung“ den Ortsrand des vor dem Stadtteil Mörfelden liegenden großflächigen Industriegebietes dar. Vor diesem Hintergrund wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen auf höchstens 12 m zuzüglich notwendiger technischer Anlagen begrenzt. Dieses Maß wurde auf die Oberkante der Bundesstraße 486 bezogen. Durch die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl wird so sichergestellt, daß kein, den Maßstab der bisherigen Bebauung im Industriegebiet Mörfelden-Ost überschreitendes Gebäude entstehen kann.

Entsprechend den bisherigen Regelungen im Industriegebiet Mörfelden-Ost soll hier auch weiterhin die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m zulässig sein, so daß vor diesem Hintergrund die Festsetzung zur Bauweise so formuliert wird, daß Gebäude zwar grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, Einzelhäuser aber mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist weiterhin die Ausrichtung von Baukörpern bzw. die Stellung von Gebäuden festgelegt. Entsprechend der bisherigen Ausrichtung ist das Kühl- bzw. Tiefkühlager auf dem neuen Betriebsgrundstücksteil der Firma ALDI rechtwinklig anzuordnen. Hierbei ist eine Ausrichtung entweder parallel zur Bundesstraße 486 oder aber zu der geplanten neuen Erschließungsstraße unmittelbar östlich des Geltungsbereiches möglich, um auch vor diesem Hintergrund das entstehende Gebäude in den baulichen Zusammenhang der bisherigen Bebauung des Industriegebietes Mörfelden-Ost einzubinden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherstellung eines aus dem Straßenrecht gebotenen Abstandes zur Bundesstraße 486 - analog zu den bisherigen Festlegungen im Bebauungsplan „Mörfelden-Ost Industriegebiet“ - und den gebotenen Abständen zu der neu geplanten Erschließungsstraße östlich des Geltungsbereiches. Während zur Bundesstraße ein Abstand zwischen der Baugrenze und der Straßenparzelle der Bundesstraße von 20 m festgelegt wurde, ist zu der neuen Erschließungsstraße (= östliche Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes) ein Abstand zwischen Baugrenze und dieser geplanten Straße von 10 m vorgesehen. Im nördlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die zukünftige Zufahrt bzw. Ausfahrt des Firmengeländes ALDI zu der geplanten neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

Im Westteil des Plangebietes greift der Vorhaben- und Erschließungsplan auf einen Teil des bestehenden Betriebsgeländes der Firma ALDI über. Dieser Teil umfaßt zunächst den südöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans „Mörfelden-Ost Industriegebiet“, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit besonderen Auflagen zur Bepflanzung festgesetzt ist, wobei hier zu der seinerzeit geplanten Straßentrasse hin eine ca. 15 m tiefe Anpflanzungsfläche vorgesehen war. Im Hinblick auf den notwendigen Rangierraum zwischen der Laderampe des bestehenden Zentrallagers der Firma ALDI und der vorgesehenen Laderampe des neuen Kühl- bzw. Tiefkühlagers und der damit verbundenen notwendigen Verkehrsfläche für das Rangieren von Lastzügen ist die Durchführung einer solchen Pflanzung nicht mehr möglich. Die entsprechende Fläche wird daher in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen und als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt.

Im Hinblick auf die für das Vorhaben angemessene Grünordnung wurde zunächst geprüft, inwieweit zur Verringerung negativer klimatischer Auswirkungen eine Dach- oder Fassadenbegrünung des entstehenden Gebäudes möglich ist. Wegen der besonderen hohen hygienischen Anforderungen an ein Kühl- bzw. Tiefkühlager, das der Lagerung von Lebensmitteln dient, wurde aber im Hinblick auf die hier geltenden Vorschriften und Normen auf solche Festsetzungen verzichtet. Die Minimierung des Eingriffes und dessen Ausgleich mußte daher über andere grünordnerische Festsetzungen erfolgen.

Hierzu werden größere Anteile der bestehenden Grundstücksfreiflächen des bereits bestehenden Betriebsgeländes der Firma ALDI in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen, um hier Vorgaben zu machen, die bestehenden, intensiv gepflegten und artenarmen Rasenflächen durch eine trockenheitsgeprägte Kräuterwiese zu ersetzen. Die Kräuterwiese ist entsprechend den Hinweisen im Plan durch eine grundlegende Umgestaltung mit Oberbodenabtrag und der Aussaat trockenheitsverträglicher Gräser und Kräuter anzulegen und durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten. Dadurch wird gewährleistet, daß es zu einer deutlichen Erhöhung des Arten- und Biotoppotentials der Fläche kommt. Diese Maßnahme dient somit der Kompensation von Eingriffen durch den Bau des Kühlagers.

Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch die vorgenannte Festsetzung innerhalb der Satzung; die Durchführung der Maßnahme ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

Auch für die neu anzulegenden Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen, so daß bei der Neuanlage dieser Flächen bereits von vornherein eine höhere ökologische Wertigkeit erreicht wird und ein Beitrag zur Eingriffsminimierung bzw. -kompensation erfolgt. Um einen Spielraum bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zur Berücksichtigung vorhandener Leitungen oder sonstiger technischer Einrichtungen bzw. des Wurzelraums vorhandener Laubbäume zu gewähren, machen die Festsetzungen lediglich Vorgaben für die Gestaltung von 80 % der Grundstücksfreiflächen bzw. der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - trockene Kräuterwiese. Die Vorgaben zur Gestaltung der neu anzulegenden Grundstücksfreiflächen sparen zudem die Flächenanteile der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus, weil hier bereits andere Festsetzungen getroffen werden. Für die übrigen Grundstücksfreiflächen gelten darüber hinaus die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, wonach diese Bereiche grundsätzlich zu bepflanzen sind.

Zwischen dem Firmengelände von ALDI und dem nördlich angrenzenden Gelände mit weiteren großflächigen Lagereinrichtungen (Gelände Nürnberger Bund) sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche für Anpflanzungen vor, um so eine gewisse Durchgrünung zwischen den großflächig versiegelten Bereichen dieses Geländes und dem Betriebsgelände der Firma ALDI sicherzustellen. Dabei wird die Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorgegeben, wodurch neben einer gliedernden und eingrünenden Wirkung für die gewerblichen Bauflächen auch eine möglichst hohe Biotopqualität gesichert werden soll. Zur Konkretisierung dieser Vorgabe ist eine Auswahlliste mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen beigefügt, wobei durch die Vielzahl der aufgeführten Gehölze eine unnötige Einschränkung bei der Gehölzauswahl vermieden werden soll. Die Vorgabe einer Pflanzqualität soll sicherstellen, daß die vorgesehene Hecke möglichst bald nach ihrer Anpflanzung eine entsprechende Eingrünungswirkung entfalten kann. Darüber hinaus ist zur Sicherstellung der Durchgrünungswirkung ein Mindestanteil von Bäumen an der Anpflanzung von 15 % vorgegeben.

Während die Flächen zwischen dem bestehenden Zentrallager der Firma ALDI westlich des Plangebietes und der im Planbild gekennzeichneten überbaubaren Fläche als Rangier- und Aufstellflächen für den Lieferverkehr benötigt werden, ist neben der vorgesehenen Anpflanzung im Norden auch im Osten und Südosten des Plangebietes zur Bundesstraße 486 bzw. der vorgesehenen neuen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes hin eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche soll eine Eingrünung zu den angrenzenden Straßenflächen hin ermöglichen, ohne daß eine aus Sicherheitsgründen erforderliche Einsehbarkeit des Geländes allzusehr herabgesetzt wird. Aus diesen Gründen ist hier die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Nach den Festsetzungen, daß je angefangener 100 m<sup>2</sup> ein standortgerechter einheimischer Laubbaum anzupflanzen ist, sind hier insgesamt 37 solche Bäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Auch hier wird eine Auswahlliste vorgegeben, die zum einen die Verwendung überwiegend großkroniger und standortgerechter Laubbäume sichert und zum andern einen gewissen Spielraum bei der Auswahl der Arten einräumt. Die Vorgabe einer Pflanzqualität stellt auch hier sicher, daß eine großzügige Eingrünung des Kühlhauses schon bald nach der Anpflanzung erreicht wird.

Während des Verfahrens wurde angeregt, auf dem Straßenabschnitt der B 486 (Langener Straße) zusätzlich eine Alleebepflanzung vorzusehen. Diese Anregung konnte nicht berücksichtigt werden, da das Straßengrundstück der Bundesstraße nicht im Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan liegt und im übrigen auf der angrenzenden Straßenfläche bereits eine ausreichende straßenbegleitende alleinartige Bepflanzung besteht.

## **6 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Zulieferverkehrs und des abfahrenden Verkehrs von und zu dem geplanten Kühl- bzw. Tiefkühlagers erfolgt mittelfristig über den Hessenring und die Industriestraße und beinhaltet damit eine Anbindung an die Bundesstraße 486 (Langener Straße). Nach endgültiger Fertigstellung der geplanten Straßenanbindung für das geplante Gewerbegebiet östlich des Geltungsbereiches ermöglicht die geplante Zufahrt im nördlichen Teil des Plangebietes eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 486 und damit an die Autobahn A 5.

Die Ver- und Entsorgung des zu errichtenden Kühlhauses erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Systeme auf dem Betriebsgelände der Firma ALDI. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach technischer Prüfung über den vorhandenen Kanal im Hessenring. Aufgrund der Errichtung eines Lagerhauses für Kühl- und Tiefkühlartikel ist mit einem äußerst geringen Schmutzwasseranfall aus dem Sozialtrakt von maximal 3,8 l/sek. zu rechnen. Die Einleitung dieser Menge in den vorhandenen Kanal ist problemlos möglich. Das anfallende Niederschlagswasser von der Dachfläche des Tiefkühlagers wird in einer neu zu erstellenden Mulde mit einem Volumen von 2,5 cbm im Grünbereich zwischen Kühlhaus und Langener Straße eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund ist bereits bei der zuständigen Behörde beantragt.

Durch den Neubau des Kühllagers entsteht jedoch keine wesentliche Siedlungszunahme, so daß auf eine ausführliche Darlegung der Belange der Wasserwirtschaft in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan verzichtet werden kann.

Die für das Vorhaben benötigten Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Der nächstgelegene ÖPNV-Anschluß, in Form einer Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Industriestraße, Einmündung Hessenring in einer Entfernung von ca. 500 m. Diese Bushaltestelle wird von den RMV-Linien 973 bzw. 977 bedient. Diese beiden Buslinien ermöglichen eine gute Anbindung des Betriebsgeländes von ALDI sowohl an den Stadtteil Walldorf als auch nach Mörfelden.

## **7 Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Durch den Neubau eines Kühllagers werden einige neue Arbeitsplätze geschaffen. Die direkten Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind allerdings geringer zu werten im Gegensatz zu der damit erreichten Stärkung des Standortes Mörfelden innerhalb der ALDI GmbH & Co. KG, so daß hierdurch mittelbar eine Reihe von Arbeitsplätzen am Standort Mörfelden gesichert werden.

Die Verkehrsmenge zu den ALDI-Liegenschaften wird sich durch das neue Kühllager erhöhen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr durch Lastkraftfahrzeuge kann dabei bis zu einem Drittel gegenüber dem bisherigen Verkehrsaufkommen zunehmen. Der Hessenring und die Industriestraße sowie die Autobahnanschlußstelle Langen-Mörfelden stellen jedoch eine hervorragende leistungsfähige Anbindung an die Bundesautobahn A 5 dar, ohne daß durch zusätzlichen Verkehr die Ortslagen belastet werden. Insbesondere durch die Errichtung der östlich angrenzend, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebietes Mörfelden-Ost - östliche Erweiterung und Straßenanbindung“ vorgesehene neue Erschließungsstraße wird eine neue direkte Anbindung an die Langener Straße (Bundesstraße 486) und damit eine noch leichtere und attraktivere Anbindung dieses Geländes an die Bundesautobahn A 5 gewährleistet.

Fahrten in bzw. aus Richtung Rüsselsheim und Mainz können über die Industriestraße, die neue Querspange (Wageningerstraße) und den Vitrollesring erfolgen, um so den innerörtlichen Bereich von Mörfelden vor zusätzlichem Lkw-Verkehr zu schützen. Eine entsprechende Anweisung der Firma ALDI an ihre Fahrer besteht bereits.

Für den Betrieb des Kühllagers wird als Kältemittel Ammoniak verwendet. Da der Gesamthalt an Kältemitteln allerdings weit unter 3 Tonnen liegt, ist eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für diese Anlage nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt nach Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt in einem Gebiet, in dem im Rahmen der geologischen Datenerhebung zum Grundwassermodell „Hessisches Ried“ mit erhöhten Setzungsempfindlichkeiten bei außergewöhnlicher Abnahme des Wassergehaltes zu rechnen sei. Von dem Vorhabenträger wurde daher ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Hieraus ergeben sich allerdings keine Hinweise auf eine entsprechend erhöhte Setzungsempfindlichkeit im Plangebiet. Das Baugrundgutachten wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Im unmittelbaren Planbereich des geplanten Kühl- bzw. Tiefkühlhauses sind zwar nach Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege keine vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmäler bekannt, in der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird aber vorsorglich auf die Meldepflicht nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beim Fund von Bodendenkmälern hingewiesen.

Im Hinblick auf § 8a BNatSchG ist festzustellen, daß die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Begrenzung der versiegelbaren Flächen, zur Nutzung und Versickerung des von den baulichen Anlagen abfließenden Niederschlagswassers und zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Grundstücksfreiflächen sowie Festsetzungen zu Detailfragen (etwa zur insektenverträglicheren Beleuchtung des Geländes) zur Minimierung von Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung des Planes anzunehmen sind, beitragen. Weitergehende Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen betreffen die Grundstücksfreiflächen im Bereich des Kühllagers sowie die Anteile der Grundstücksfreiflächen des bestehenden ALDI-Geländes, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - trockene Kräuterwiese in den Geltungsbereich des Planes aufgenommen werden. Durch diese Festsetzungen kann eine weitgehende Kompensation der zu erwartenden Eingriffe angenommen werden. Dies wird durch die beigelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bestätigt, die die aufgrund der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erwartenden Eingriffe rechnerisch ermittelt. Danach verbleibt zunächst ein geringfügiges Defizit von ca. 104 Wertpunkten, bezogen auf die Flächeneinheit Ar, was etwa 2 % des rechnerischen Voreingriffszustands entspricht. Darüber hinaus ist jedoch vertraglich eine Anpflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen auf dem bestehenden Betriebsgelände der Firma ALDI gesichert, die damit in die Abwägung zum Eingriff und Ausgleich einbezogen werden können. Unter Berücksichtigung dieser Anpflanzungen reduziert sich das rechnerische Defizit weiter auf ca. 42 Wertpunkte (bezogen auf die Flächeneinheit Ar) oder ca. 1 % des rechnerischen Voreingriffswertes. Die Festsetzungen zielen darüber hinaus auf einen möglichst weitgehenden räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen möglichen Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen ab (etwa durch Vorgaben zur Verwendung des von den baulichen Anlagen abfließenden Niederschlagswassers oder zur Schaffung von Biotopstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen).

Durch die Wahl des Planverfahrens, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, ergeben sich im übrigen für die Stadt Mörfelden-Walldorf keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

#### Anlagen

Bestandskarte  
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
Baugrundgutachten

