

**Stadt Mörfelden-Walldorf**  
Stadtteil Mörfelden

**Bebauungsplan Nr. 44**

**„Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost,  
Teil Süd“**

---

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PB90029-P  
Stand: Januar 2021

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine östliche Erweiterung des bestehenden „Gewerbe- und Industriegebietes Mörfelden-Ost“ geschaffen werden.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung am 10.09.2013 zur planungsrechtlichen Sicherung einer östlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Mörfelden-Ost mit Straßenanbindung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ beschlossen. Es wurde ein Vollverfahren nach BauGB durchgeführt; der Bebauungsplan wurde mit Umweltprüfung erstellt.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2013 (planungsbüro für städtebau) auf Grundlage der Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ in der Fassung von Dezember 2013.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ in der Fassung von Juli 2015 in der Zeit vom 07.09.2015 bis einschließlich 07.10.2015. Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergab sich insbesondere für den nördlichen Teil des bisherigen Plangebietes das Erfordernis weiterer Untersuchungen und Abstimmungen mit Eigentümern und Behörden.

So sind nach dem Ergebnis des faunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Prüfung im südlichen Teil des Plangebietes Zauneidechsen und im nördlichen Teil Zauneidechsen und Kreuzkröten betroffen. Für die Zauneidechse kann im räumlichen Umfeld mit geringem Aufwand ein Ersatzhabitat hergestellt werden. Die Schaffung von Ersatzlebensraum für die Kreuzkröte ist deutlich schwieriger als die Umsiedlung von Zauneidechsen, da sich die Kreuzkröte als eine sehr spezialisierte Art darstellt. Hier ist eine intensive Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den artenschutzrechtlichen Fachgutachtern notwendig.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind darüber hinaus ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Hier sind organisch auffällige Bestandteile festgestellt worden. In weiteren Verhandlungen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden und dem Eigentümer dieser Fläche ist zu prüfen, wer und in welchem Umfang die geforderten Gutachten zu den vermuteten Belastungen erstellt und welche Konsequenzen für die weitere Planung sich daraus ergeben.

Die Bauleitplanung zur Erweiterung des nördlichen Teils des Gewerbegebietes „Mörfelden-Ost“ kann daher erst weitergeführt werden, wenn entsprechende Kenntnisse zu den vermuteten Bodenbelastungen vorliegen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist nach den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zudem eine Waldneuanlage vorgesehen. Hierzu ist eine entsprechende forstrechtliche Planung zu erstellen.

Die forstrechtliche Planung zur Waldneuanlage wird daher erst mit Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Nord“ eingeleitet, da dies dem zukünftigen Waldeigentümer obliegt.

Gleichzeitig besteht im Südteil des bisherigen Bebauungsplangebietes der konkrete Bauwunsch für eine Erweiterung des sich hier befindlichen Handelsunternehmens, dem zeitnah entsprochen werden soll.

Im Hinblick auf den vorgenannten zu erwartenden Aufwand und die damit verbundene Zeitdauer war eine Teilung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens in einen Nord- und Südteil sinnvoll, um so zumindest im Südteil der Gewerbegebietserweiterung eine Bereitstellung gewerblich nutzbarer Flächen zu ermöglichen.

Am 21.02.2017 wurde daher durch die Stadtverordnetenversammlung die **Teilung des Bebauungsplanes** Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ in die folgenden zwei Bebauungspläne beschlossen:

Der nördliche Teil erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Nord“.

Der südliche Teil erhält die Bezeichnung:

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

Neben der Teilung des Bebauungsplanes wurden am 21.02.2017 auch die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur Behandlung der aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise beschlossen. Der Beschluss führte zu wesentlichen Änderungen in den Planunterlagen. Die wesentlichen Änderungen betrafen die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und die Änderung und Erweiterung (Teilplan B: Ausgleichsflächen) des räumlichen Geltungsbereiches.

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das **förmliche Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB** gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2017 auf der Grundlage des gebilligten Planentwurfs i.d.F. von November 2016 (öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Behördenbeteiligung) fand in der Zeit vom 10.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2017 (planungsbüro für städtebau).

Aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden) sind Äußerungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes nur von Behörden eingegangen. Die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Die Abwägung und die aus den Anregungen und Hinweisen resultierenden wesentlichen Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes wurden am 19.12.2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die erneute Offenlage sollte anschließend erfolgen.

In der im Oktober 2017 durchgeführten geomagnetischen Prospektion wurden vorgeschichtliche Scherben an der Oberfläche und Anomalien entdeckt, welche auf archäologische Befunde zurückzuführen sein durften. HessenARCHÄOLOGIE forderte hierzu vor Bekanntmachung der Offenlage weitere Untersuchungen im Plangebiet, ohne die keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden konnte. Weiterhin stellte sich heraus, dass ergänzende Untersuchungen im Hinblick auf den Bodenschutz (Beschaffenheit, genaue Ausdehnung der verfüllten Kiesgruben, Versickerungsfähigkeit) erforderlich wurden.

Die beschlossene Offenlage (STVV vom 19.12.2017) des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ i.d.F. von September 2017 konnte daher aufgrund der noch abzuarbeitenden Belange nicht durchgeführt werden.

Folgende wesentliche Änderungen ergaben sich seit der Billigung und Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ i.d.F. von November 2016 unter anderem durch die nachträglichen Untersuchungen:

- Die festgestellten Befunde der archäologischen Untersuchung (2019) waren von untergeordnetem archäologischen Interesse.
- Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes: Großflächige mineralische Auffüllungen wurden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ermittelt. Die Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers kann nicht über einer Versickerungsfläche erfolgen. Die Ableitung muss im Einzelnen auf den Gewerbeflächen durch den Grundstückseigentümer stattfinden. Die noch im Plangebiet liegenden Auffüllungen sind gekennzeichnet. Das belastete Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße sowie den Umschlagflächen soll über das bestehende Schmutzwassernetz abgeleitet werden.
- Verkehrliche Belange: Die Planstraße mit Anbindung an die B 486 erwies sich aufgrund der geringen Wirkung zur Entlastung des Verkehrssystems als nicht bauwürdig. Ein Teilanschluss (Rechts-Rein-Rechts-Raus) des Plangebietes an die B 486 hätte einen hohen baulichen Aufwand und Flächenversiegelung mit gleichzeitig relativ geringem verkehrlichen Nutzen bedeutet. Die kurzfristige Umsetzung der Erweiterung des Gewerbegebiets kann ohne bauliche Erüchtigungsmaßnahmen am umliegenden Straßennetz erfolgen.
- Änderung der Planstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit östlich der Baugrundstücke (aus Gründen der Versickerung) ohne Anschluss an die B 486.
- Maß der baulichen Nutzung: Um den neuesten logistischen Entwicklungen und Anforderungen für Handelsunternehmen gerecht zu werden, werden Festsetzungen in Gebiet 2 zur maximalen Gebäudehöhe vorgenommen.
- Wegfall der Ausgleichsfläche 54 B1, 55 A2 und der Streuobstwiese – stattdessen neue Waldausgleichsfläche 53 B2, 57 A1 und neue Ausgleichsfläche östlich der Frankfurter Straße aufgrund der Reduzierung des Baugebiets sowie weiterer Begrünungs- und Bepflanzungsfestsetzungen.
- Kennzeichnung von Flächen mit Verdacht auf Altablagerungen und Auffüllungen.
- Festlegung einer Dachbegrünung und einer Dachneigung.
- Festlegung zur Anbringung von Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
- Anzupflanzende Linden entlang der B 486.
- Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Das **förmliche Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB** (erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und erneute Behördenbeteiligung) gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2019 auf der Grundlage des gebilligten Planentwurfs i.d.F. von Juli 2019 fand in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2019 (planungsbüro für städtebau).

Aus dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Behörden) sind Äußerungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes nur von Behörden eingegangen. Die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und zusammen mit den Stellungnahmen aus der 1. Offenlage (10.03.2017 bis 12.04.2017) in die Abwägung eingestellt. Zu den Hinweisen und Anregungen aus der 1. Offenlage hatte die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2017 bereits Beschlüsse gefasst. Diese wurden aber durch zwischenzeitliche Planänderungen teilweise obsolet. Es wurde daher eine neue Gesamtabwägung erforderlich.

Durch die Behandlung der Anregungen und Hinweise wurden die Planunterlagen des gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ nur geringfügig redaktionell geändert und ergänzt. Eine erneute Auslegung und eine erneute Einholung von Stellungnahmen wurden dadurch nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ **als Satzung beschlossen**.

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

### 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die verschiedenen Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

Die Auswirkungen auf die verschiedenen zu beachtenden Schutzgüter wurden zu meist als „mittel“ eingestuft. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (max. 80 % der Baugrundstücksfläche können versiegelt werden) sind negative Auswirkungen zu erwarten. Hierbei kommt es durch die Versiegelung und Überbauung insbesondere zum dauerhaften Verlust sowie zu einer Beeinträchtigung des Bodens und seiner Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Filter- und Pufferfunktion, Ertragsfunktion), zur Verringerung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung sowie zum Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen. Zu berücksichtigen sind jedoch die z. T. vorhandenen Vorbelastungen auf die Schutzgüter.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ kommt es zu einem dauerhaften Verlust und einer Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Höhe in Gebiet 1 sowie 2.1 mit 18 m fest, die der umgrenzenden, schon vorhandenen Bebauung entspricht. Um jedoch ein Hochregallager zu ermöglichen, ist auf bis zu 33 % der Gebäudefläche innerhalb des Gebietes 2 eine maximale Höhe von 30 m zu erwarten. Hierdurch kommt es zu „mittleren bis hohen“ Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Teilplan A erfordern umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen unter den Aspekten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des Artenschutzes. Es ist nicht möglich, alle inso weit erforderlichen Maßnahmen im Teilplan A selbst vorzusehen. Aus diesem Grund befindet sich ein erheblicher Teil der Ausgleichsmaßnahmen in dem Teilplan B (Teilfläche B I, B II und B III). Darüber hinaus sind verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Hierbei handelt es sich z.B. um die Umsiedlung der Zauneidechsen, um das Aufstellen von Schutzzäunen oder die Untersuchung von Höhlen und Spaltenquartieren vor der Rodung.

Ebenso sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich, um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren europarechtlich geschützter Arten auszugleichen (Teilfläche B I im Teilplan B; Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen sowie Anlage von Zauneidechsenhabitaten). Diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich schon umgesetzt. Darüber hinaus ist ein spezielles Monitoring vorgesehen.

Im Hinblick auf den nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleich enthält der Bebauungsplan innerhalb des Planbereichs des Teilplanes A Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, zur extensiven Dachbegrünung sowie zur Errichtung von Solar Kollektoren und Fotovoltaikanlagen. Des Weiteren werden innerhalb der Maßnahmen B II und B III (Teilplan B) weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum einen um Stadtwaldflächen, die durch eine Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung oder die Herausnahme der Fichtenbestände zu wertvollen natürlichen Waldlebensgemeinschaften mit einem hohen Totholzanteil entwickelt bzw. erhalten werden sollen. Zum anderen wird eine zurzeit ackerbaulich intensiv genutzte Fläche im FFH-Gebiet „Sandmagerrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ festgesetzt, innerhalb derer durch eine entsprechende Ansaat und Pflege Sandmagerrasen bzw. wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren zu entwickeln sind.

Nach dem Ergebnis einer durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung können die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

#### **4. Planwahl nach Abwägung der Alternativen**

Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine östliche Erweiterung des bestehenden „Gewerbe- und Industriegebietes Mörfelden-Ost“ sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht erkennbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Flächen aus dem rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der Fassung der vorliegenden 1. Änderung für das Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf entwickelt sind.