

Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan Nr. 46.1

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

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Oktober 2023

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT	SEITE
1. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	3
1.1 Erfordernis	3
1.2 Ziele der Planaufstellung	3
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsgrundlagen	5
3.1 Rechtsgrundlagen.....	5
3.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	6
3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
3.4 Bebauungspläne	7
3.5 Schutzgebietsausweisungen.....	9
3.5.1 Trinkwasserschutzgebiet.....	9
3.5.2 Natura 2000-Gebiete	9
3.5.3 Bodendenkmäler	10
3.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	10
4. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	10
5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die zu berücksichtigenden Belange	12
5.1 Auswirkungen auf das Ortsbild	12
5.2 Belange des Umweltschutzes	12
5.2.1 Naturräumliche Einheit.....	12
5.2.2 Klima und Luft.....	12
5.2.3 Geologie und Boden	12
5.2.4 Artenschutzrechtliche Belange.....	13
5.2.5 Immissionsschutz.....	13
5.3 Wasserwirtschaftliche Belange	13
5.3.1 Wasserversorgung.....	13
5.3.2 Bodenversiegelung, Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser	14
5.3.3 Abwasser	14
5.3.4 Oberirdische Gewässer	14
5.3.5 Grundwassermessstelle.....	14
5.4 Altlasten	15
5.5 Belange der Wirtschaft.....	16
5.6 Verkehrliche Belange	17
5.6.1 Erschließung.....	17
5.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17

5.6.3	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	17
5.6.4	Ruhender Verkehr.....	17
5.7	Hinweis auf potenzielle Kampfmittel im Plangebiet.....	17
6.	Begründung der geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	18
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.1.1	Gewerbegebiete und Industriegebiete	18
6.1.2	Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ...	19
6.1.3	Sonstiges Sondergebiet – SO „Hotel“	20
6.1.4	Sonstiges Sondergebiet – SO „Nahversorgung“	20
6.2	Garagen und Stellplätze	20
6.3	Straßenverkehrsflächen	20
6.4	Ver- und Entsorgungsflächen.....	20
6.5	Hauptversorgungsleitungen	21
6.6	Öffentliche Grünflächen	21
6.7	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrten)	21
6.8	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	21
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.9.1	Oberflächenbefestigung.....	22
6.9.2	Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser	22
6.9.3	Außenbeleuchtung.....	22
6.9.4	Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden.....	22
6.10	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.10.1	Vorgartenzone	22
6.10.2	Ortsrandeingrünung	23
6.10.3	Bäume	23
6.10.4	Straßenbäume	23
6.10.5	Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen...	23
6.10.6	Dachbegrünung	23
6.10.7	Fassadenbegrünung	23
6.10.8	Mindestanforderungen an Baum-, Rank- und Strauchpflanzungen	24
7.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	24
7.1	Dachgestaltung	24
7.2	Werbeanlagen.....	24
7.3	Einfriedungen.....	24
8.	Begründung der wasserrechtlichen Festsetzungen	24

9.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	25
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	25
10.1	Verbal-argumentative Einordnung	25
10.2	Ausgleich	25
11.	Umweltbericht	25
12.	Planungsstatistik	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)	5
Abb. 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010	7
Abb. 3: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 46 Teil A (ohne Maßstab).....	8
Abb. 4: Planausschnitt vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33.6 (ohne Maßstab)	9
Abb. 5: Dachbegrünung (grün) und Photovoltaikanlagen (blau) im Bestand (Schwarzplan ohne Maßstab, eigene Darstellung Planungsgruppe Darmstadt 2021)	11

1. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

1.1 Erfordernis

Die Stadt Mörfelden-Walldorf verfügt über begrenzte Flächen für Gewerbe. Die wenigen nicht bebauten oder zur Neunutzung zur Verfügung stehenden Grundstücke in den Gewerbegebieten sollen daher städtebaulich effektiv ausgelastet und arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden.

Das Gewerbegebiet Mörfelden Ost umfasst die einfachen Bebauungspläne Nr. 46 „Gewerbe- und Industriegebiet, Mörfelden Ost, Teil A“ (Rechtskraft 18.11.2004) und Teil B“ (Rechtskraft 13.07.2006) sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 33.6 „Vorhaben- und Erschließungsplan Volksbank“ (Rechtskraft 15.05.1999), den Bebauungsplan Nr. 33.5 „Mörfelden- Ost Industriegebiet 1. Änderung“ (Rechtskraft 17.07.1998) sowie den qualifizierte Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden- Ost“ (Rechtskraft 28.01.2021).

Der größere nördliche Teilbereich des Gebiets (Bereich der Bebauungspläne Nr. 46 Teil A und Nr. 33.6) mit einer hohen Unternehmensdichte von etwa 240 Firmen soll überarbeitet werden. Gekennzeichnet ist das Gebiet durch eine heterogene Nutzung von großen – teilweise flughafenaffinen - Firmen und Betrieben, Logistikflächen, technisch- und serviceorientierte Dienstleistungen, Hotel- und Gastronomienutzungen, aber auch kleineren inhabergeführten Betrieben sowie kirchlichen und gesundheitlich oder sportliche Anlagen. Die Gebäudestrukturen sind teilweise modern und gestalterisch anspruchsvoll. Andererseits befinden sich auch technische und gestalterisch überalterte Baustrukturen im Gebiet, die sich kurz vor baulichen Transformationsprozessen befinden. Die Regionalparkroute läuft vom Oberwaldberg und vom Langer Waldsee herkommend in Ost- Nordwest Richtung zum Mönchbruch und zum Flughafen Frankfurt RheinMain entlang des nördlichen Rands des Gewerbegebiets Mörfelden Ost. Der großräumige Klimaschutz ist als öffentlicher Belang der Bauleitplanung heutzutage deutlich höher zu bewerten und zu berücksichtigen und wurde durch die Stadt Mörfelden-Walldorf durch den Beitritt im Jahre 2009 zur Charta „Hessen aktiv - 100 Kommunen für den Klimaschutz“ bekräftigt. Es ist daher notwendig, den Bebauungsplan u.a. bezüglich klimarelevanter Festsetzungen zu überarbeiten.

Aus den genannten Gründen besteht für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 46.1 ein Planungserfordernis.

1.2 Ziele der Planaufstellung

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans sollen vor allem folgende Ziele verfolgt werden:

Unter der Zielsetzung der Optimierung der baulichen Nutzung des Gewerbe- und Industriegebiets Mörfelden-Ost sollen durch ergänzende Festsetzungen die Gebäude und die städtebaulichen Räume sowie deren Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Anforderungen gestaltet und die städtebauliche Attraktivität des Gebiets gefördert bzw. aufrechterhalten werden.

Durch die Zonierung in Gewerbegebiete und in Industriegebiete sind derzeit die meisten der nach BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe im Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden Ost zulässig. Wohnnutzungen, insbesondere Betriebswohnungen, sind wegen der Immissionskonflikte im bestehenden Bebauungsplan Nr. 46 Teil A bereits ausgeschlossen, ebenso ist die Hotelnutzung nur in einem einzelnen Bereich, dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“, zulässig. Einzelhandelsflächen sind nicht zulässig.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücke im GE Ost sollen zukünftig gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, die weitere Arbeitsplätze schaffen sowie keine zusätzlichen Konflikte mit Verkehren (auch in den Anschlusspunkten zu den beiden übergeordneten Straßen B 44 und B 486) ins Gebiet bringen. Nutzungen, die auch in anderen Gebieten untergebracht werden könnten und daher im Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden Ost nicht zwingen untergebracht werden müssen, sollen ausgeschlossen werden.

Um dem Klimawandel (Überhitzungen der Städte, Verlust der biologischen Vielfalt oder Starkregenereignissen etc.) zu begegnen, soll im Gewerbegebiet Mörfelden Ost, das durch

hohe Versiegelungen von Flächen, Auswirkungen der Mobilität und gewerbliche Anlagen (Luft, Lärm, Verkehrsdichte) gekennzeichnet ist, durch die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen als wichtige Elemente die Arbeitsraum- und Lebensqualität gefördert werden. Insbesondere in Gewerbegebieten sind beispielsweise große ungenutzte Dachflächenpotenziale vorhanden.

Die Straßenverkehrsflächen, insbesondere die Kreuzungsräume und der Verlauf der Regionalparkroute soll hinsichtlich besonderer gestalterischer Anforderungen und Nutzungen untersucht werden. Ebenso sollen durch differenzierte Festsetzungen die Übergänge, in die das Baugebiet umgebenden Landschaftsräume und Freizeitflächen aufgewertet werden.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Mörfelden-Ost, 1. Änderung, Teil A“ liegt innerhalb der Gemarkung Mörfelden, Flur 17, 18 und 20. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- In der Flur 17: 151/1, 152/1, 153/3, 154/0 tlw., 155/1 tlw., 156/1 tlw., 188/8, 190/3, 419/4, 422/3, 423/3, 425/2, 425/4, 425/5, 427/0, 428/0, 429/0, 430/0, 432/1, 434/3, 435/4, 436/5, 437/4, 437/5, 437/6, 438/2 tlw., 438/3, 440/4, 440/5, 441/3, 457/1, 464/1, 465/1, 465/2, 466/0, 467/0, 468/0, 469/0, 470/0, 471/0, 472/0, 473/3,
- In der Flur 18: 33/2, 36/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 41/1, 42/1, 456/4 tlw., 466/1, 475/1, 477/2 tlw., 477/3, 477/4, 479/4, 479/5, 480/2, 481/4, 482/1, 483/1, 483/2, 485/1, 486/1, 487/1, 488/2, 489/0, 490/1, 490/2, 491/0, 492/1, 492/2, 493/0, 494/0, 495/0, 496/0, 497/0, 498/0, 500/1, 501/0, 502/0, 503/0,
- In der Flur 20: 232/1 tlw., 271/1, 272/1, 272/2, 273/0, 274/6, 275/6, 275/7, 275/8, 276/5, 276/6, 277/2, 277/3, 278/4, 278/5, 278/6, 278/7, 278/9, 278/11, 278/12, 278/15, 278/16, 278/17, 278/18, 278/19, 278/21, 278/22, 278/23, 278/24, 278/25, 278/26, 278/27, 278/28, 278/29 und 278/30.

Maßgeblich ist die Darstellung im Übersichtsplan (Abbildung 1). Die räumliche Ausdehnung beträgt ca. 63 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

3. Planungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

3.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Da der Bebauungsplan Nr. 46.1 ebenso wie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 Teil A kein Maß der baulichen Nutzung und keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Wesentliche Merkmale des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind:

- Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.
- Es wird von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen.

Es werden weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ sowie teilweise als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ ausgewiesen. Der bestehende Hotelstandort ist als „Sonderbaufläche, Bestand“ mit Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen.

Die nördlich entlang des Plangebiets verlaufende Regionalparkroute ist als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ dargestellt. Der tatsächliche Verlauf weicht von der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 ab. Der korrekte Verlauf wurde als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung eingetragen. Der Tränkweiher ist als „Still- und Fließgewässer“ mit umgrenzender Grünfläche ausgewiesen.

Die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ innerhalb der Darstellung als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ ist geringfügig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46.1 entspricht den Vorgaben der Raumordnung und wird dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB gerecht.

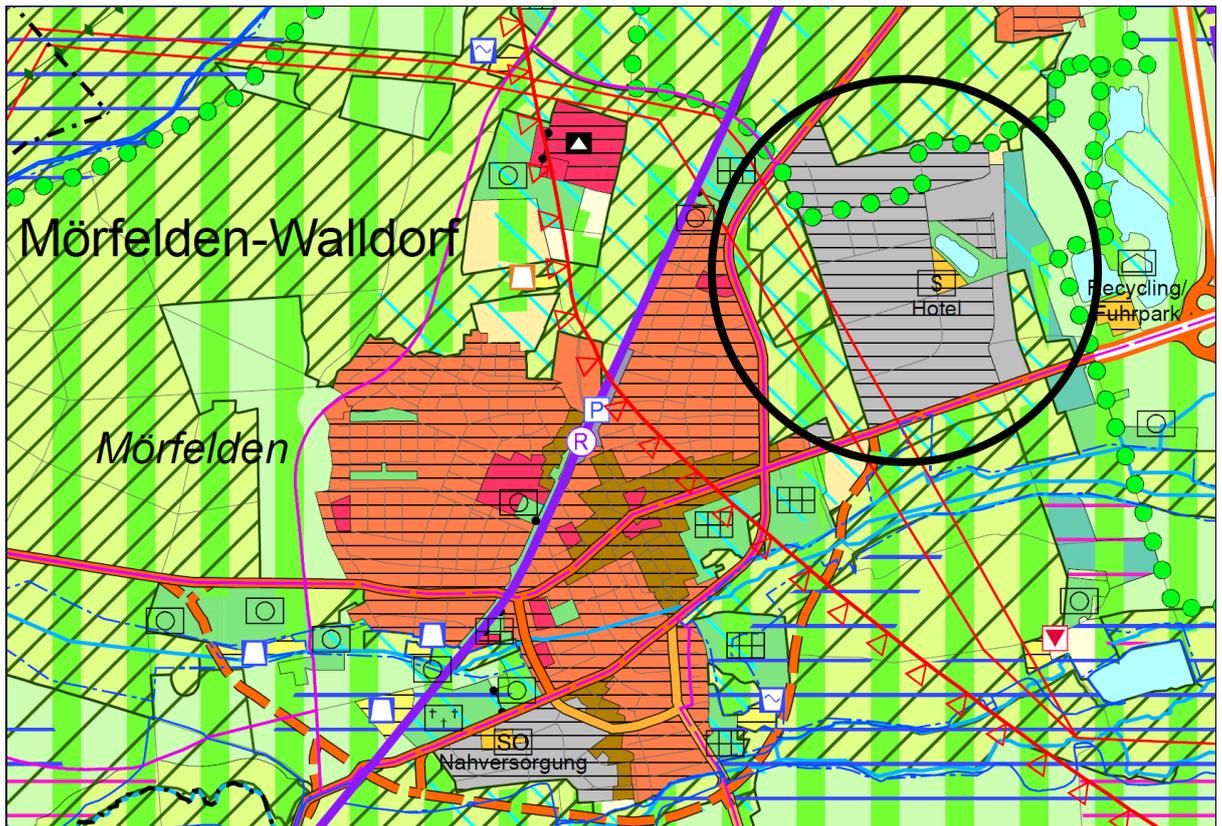


Abb. 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010

3.4 Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Industriegebiet, Mörfelden Ost, Teil A“ (Rechtskraft 18.11.2004) und den Geltungsbereich des Vorhabenbezogene Bebauungsplans 33.6 „Vorhaben- und Erschließungsplan Volksbank“ (Rechtskraft 15.05.1999).

An den Geltungsbereich grenzen zudem der Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Industriegebiet, Mörfelden Ost, Teil B“ (Rechtskraft 13.07.2006), der Bebauungsplan Nr. 33.5 „Mörfelden-Ost Industriegebiet 1. Änderung“ (Rechtskraft 17.07.1998) sowie der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Rechtskraft 28.01.2021) an.

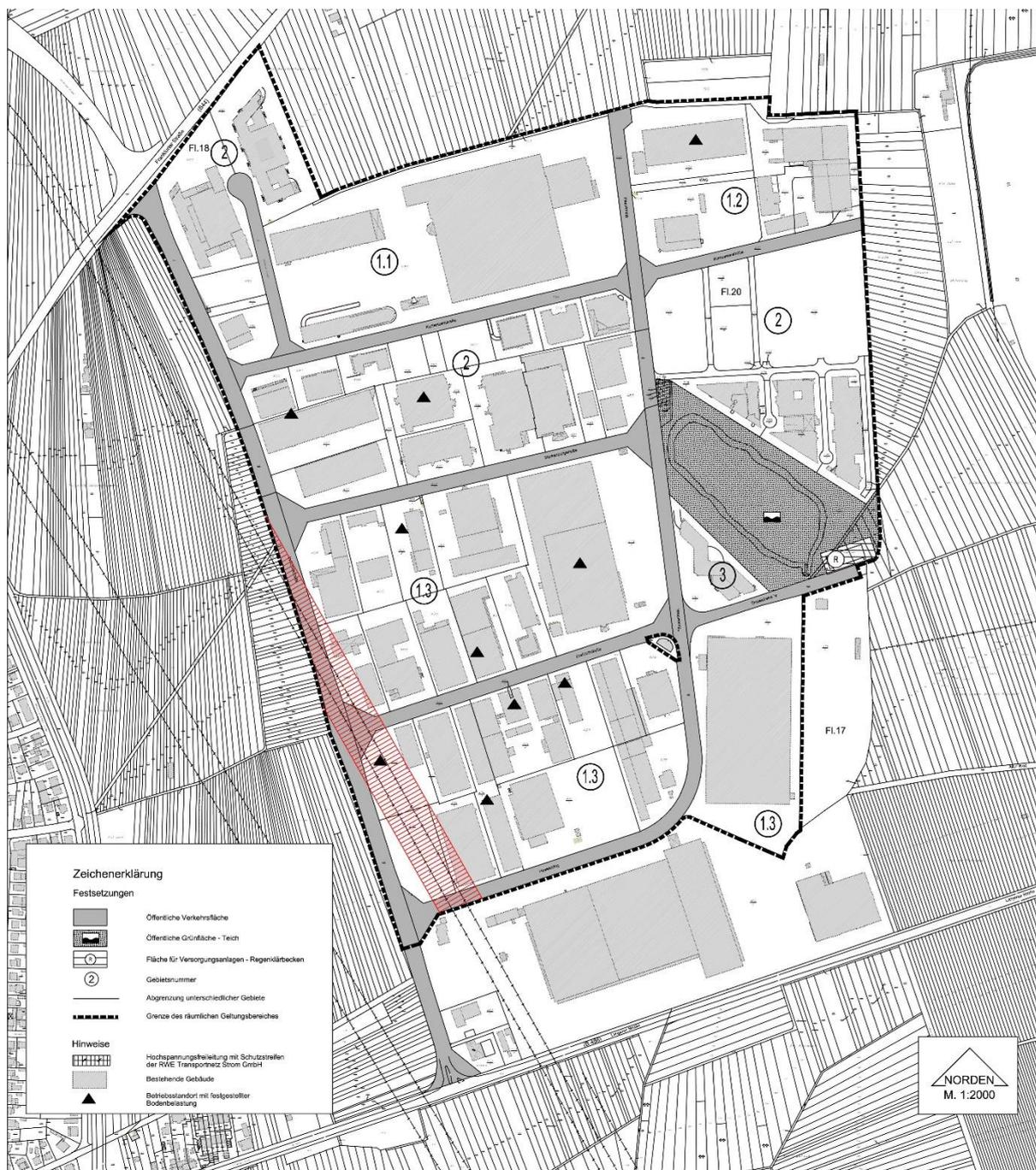
Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 Teil A:

Abb. 3: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 46 Teil A (ohne Maßstab)

Die Zonierung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Industriegebiet, Mörfelden Ost, Teil A“ unterscheidet zwischen Gewerbegebieten, Industriegebieten“ (mit entsprechenden flächenbezogenen maximalen Schalleistungspegeln) und einem Sondergebiet „Hotel“. Grundsätzlich darf nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Vorgartenzone nicht vollständig versiegelt werden und ist von baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Stellplätzen und Zufahrten freizuhalten. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine offen wirkende Einfriedung ohne Höhenbeschränkung festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 46 trifft darüber hinaus Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen, Öffentlichen Grünflächen (Tränkweiher), zur Hochspannungsfreileitung, zu der Mindestgröße der Baugrundstücke und der Stellung baulicher Anlagen sowie Hinweise zu Bodendenkmälern und der Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen.

Im rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan sind das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise nicht festgesetzt. Diese werden daher gemäß § 34 BauGB, nach der Eigenart der näheren Umgebung, beurteilt.

Inhalte des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33.6:

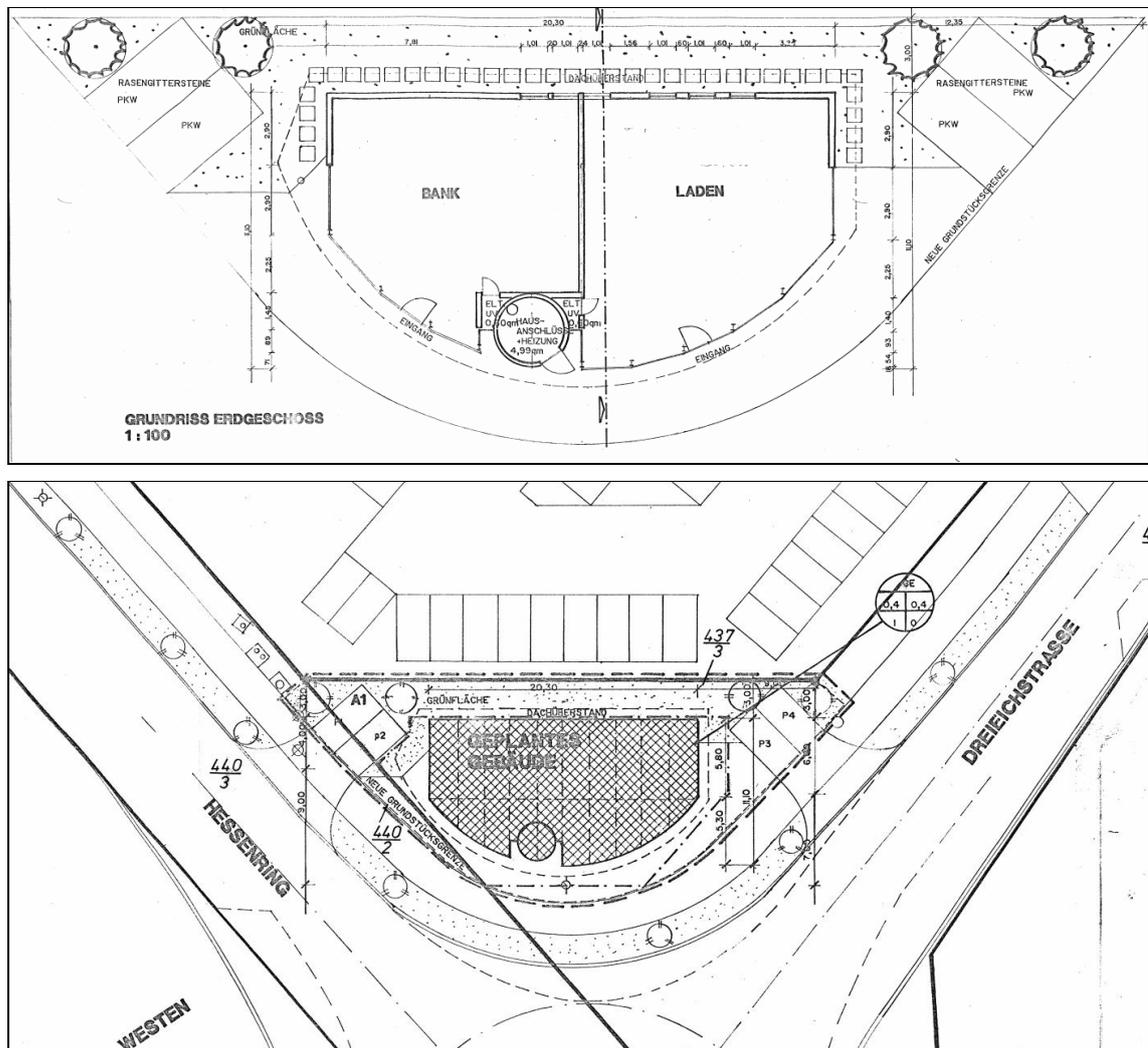


Abb. 4: Planausschnitt vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33.6 (ohne Maßstab)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33.6 „Vorhaben- und Erschließungsplan Volksbank“ diente dem Zweck der Errichtung einer Bankfiliale mit Kiosk. Die Verpflichtungen des Durchführungsvertrages von 1999 sind erfüllt, das Gebäude wurde genehmigt und errichtet. Der Bestand wurde in der Zwischenzeit erweitert und wird heute als Gastronomie, Büro und Kiosk genutzt.

Da der Vorhabenzweck entfallen ist, wird der Bereich in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

3.5 Schutzgebietsausweisungen

3.5.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

3.5.2 Natura 2000-Gebiete

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 500 m Entfernung ein Teilbereich des FFH-Gebiets 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“.

Westlich befindet sich in ca. 2 km das Naturschutz-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet sowie Flora-Fauna-Habitat Mönchbruch und Wälder von Mörfelden und Rüsselsheim bzw. bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der gleichbleibenden Nutzung ist mit keinen neuen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu rechnen. Die zusätzliche Begrünung im Planbereich kann sich positiv auswirken.

3.5.3 Bodendenkmäler

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs „Verdachtsbereich Kampfmittel“ befinden sich ehemalige Flakstellungen aus dem zweiten Weltkrieg. Diese sind als Bodendenkmal Mörfelden 042 nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt. Bodeneingriffe im gekennzeichneten Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704).

Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

4. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Gewerbegebiet Mörfelden-Ost liegt nord-östlich des Stadtteils Mörfelden, östlich der Industriestraße zwischen der Frankfurter Straße (B44) und Langener Straße (B486) als eigenständiges separiertes Industrie- und Gewerbegebiet.

Das Plangebiet untergliedert sich in Teilflächen, die als Gewerbe- bzw. Industriegebiete ausgewiesen sind und weist unterschiedliche Strukturen auf. Während die Gewerbegebietsflächen primär durch drei- bis vierstöckige Bürogebäude geprägt sind, sind innerhalb der Industriegebietsflächen überwiegend großflächige, hallenförmige Baukörper anzutreffen. Ein 8-stöckiges Bürogebäude am Hessenring 14 sticht als Solitär aus der Umgebung hervor und prägt das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets mit. Durch die Nähe zum Frankfurter Flughafen sind überwiegend flughafenaffine Betriebe (primär Logistikunternehmen) ansässig. Darüber hinaus sind unterschiedliche Branchen, bspw. Druckereiunternehmen, Elektronikgroßhändler, Werkstoffhersteller sowie Forschungs- und Produktentwicklungsunternehmen im Plangebiet ansässig.

Ergänzend zu den gewerblichen Nutzungen befinden sich im Osten des Plangebiets, in der Nähe zum Tränkweiher, ein Hotelstandort und gegenübergelegen ein Gastronomiebetrieb. An der Industriestraße befinden sich eine Tankstelle mit integriertem Imbiss sowie im Norden eine Moschee.

Am westlichen Rand überkreuzt eine Hochspannungstrasse die Industriestraße und wirkt sich ebenfalls prägend auf die Landschaft und die südliche Eingangssituation in das Plangebiet aus.

Der Straßenraum ist durch Baumstandorte entlang der Parkstände, einem begrünten Freiflächenstreifen sowie vereinzelt durch begrünte Einfriedungen (insbesondere entlang der Kurhessenstraße) gestaltet.

Dächer mit Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen im Bestand



Abb. 5: Dachbegrünung (grün) und Photovoltaikanlagen (blau) im Bestand (Schwarzplan ohne Maßstab, eigene Darstellung Planungsgruppe Darmstadt 2021)

Nur ein geringer Anteil der im Bestand vorhandenen Dachflächen weist eine Dachbegrünung auf. Der Großteil der vorhandenen Dachbegrünung konzentriert sich auf zwei Standorte; die nördliche Gewerbefläche südlich der Frankfurter Straße sowie die östliche Gewerbefläche nördlich des Tränkweiher. Darüber hinaus sind vereinzelte Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen innerhalb der Industrieflächen und im Sondergebiet „Hotel“ begrünt. Die Nutzung von Dachflächen zur Unterbringung von Photovoltaikanlagen ist im Bestand hauptsächlich innerhalb der südlichen Industrieflächen vertreten. Insgesamt weist das Gebiet große, bislang ungenutzte Dachflächenpotenziale für erneuerbare Energien sowie klimatische Aufwertung durch extensive Dachbegrünung auf.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die zu berücksichtigenden Belange

Eine zentrale Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange, welche von der Planung berührt sind, im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Daher wird im Folgenden kurz dargelegt, inwieweit sich die Änderung des Bebauungsplans auf diese Belange auswirkt.

5.1 Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Plangebiet ist überwiegend durch flächenhafte Gewerbehallen, Bürogebäude, Lagerstätten und flughafennahe Logistikbetriebe geprägt und versiegelt. Der im Osten liegende Tränkweiher bildet den Übergang in die offene Landschaft in Richtung Oberwaldberg.

Da das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Gebäudehöhen, weiterhin nach der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Zusätzlich wirken sich die geplanten festgesetzten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die Vorgartenzone und Anpflanzflächen zum Erhalt von Baumstandorten positiv auf das Landschaftsbild aus.

5.2 Belange des Umweltschutzes

5.2.1 Naturräumliche Einheit

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden der naturräumlichen Einheit Mönchwald und Dreieich (232.120) innerhalb der Untermainebene.

Der Naturraum Mönchwald und Dreieich ist durch flache, bewaldete Terrassenebene in 100-110 m Höhe geprägt. Er besteht überwiegend aus bewaldeten Sandebenen, stellenweise sehr grundfeucht, teilweise aber auch mit aufgesetzten Dünen.

Das heutige Waldbild ist das eines Sekundärwaldes nach früheren Eichen-Hudewäldern, die heute in Kiefernforsten und Kiefer-Laub-Mischforsten überführt sind; waldfrei ist das Ackerbaugelände im Raum um Mörfelden (Schwenzer 1967 und Klausung 1967).

5.2.2 Klima und Luft

Das Klima dieses Gebietes ist mit 9,7 C mittlerer Jahrestemperatur recht milde. Auch liegt die Zahl der Tage, an denen eine geschlossene Schneedecke vorhanden ist, unter 30. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 600-700 mm. Auffällig ist die gegenüber den Nachbargebieten auftretende größere Nebelhäufigkeit, die sich besonders für den Rhein-Main-Flughafen störend auswirkt (Schwenzer 1967, climate-data).

Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest.

Das Plangebiet ist durch dichte Bebauung und versiegelte Flächen bereits stark belastet. Aus den umliegenden Freiflächen im Norden, Osten und Westen, die als Kaltluftentstehungsgebiete relevant sein könnten, können Kaltluftströme in das Gebiet ziehen. Die dichte und großflächige Bebauung bildet jedoch Riegel, die die Luftströme unterbrechen.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen zusätzlichen Belastungen. Die ergänzenden Grünfestsetzungen werten den Untersuchungsraum klimatisch auf und können kleinräumlich auch positive Auswirkungen auf die Luftqualität bewirken.

5.2.3 Geologie und Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich geologisch betrachtet innerhalb des Nördlichen Oberrheingrabens des Känozoischen Gebirges mit ungegliederten Flugsanden aus dem Pleistozän.

Hydrogeologisch befindet sich der Untersuchungsraum im Teilraum Rheingrabenscholle. Der Raum ist charakterisiert durch Lockergesteine, die als Porengrundwasser-Leiter vorliegen. Die Sedimentgesteine setzen sich aus Kiesen und Sanden zusammen.

Natürlich vorkommende Böden gibt es im Untersuchungsraum keine. Ursprünglich handelte es sich um Braunerden mit Bändern, Bänder-Parabraunerden, örtl. Podsol-Braunerden aus Terrassensanden und –kiesen. Das Ertragspotenzial und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft, das Filtervermögen sogar als sehr gering (BodenViewer Hessen).

Das Plangebiet ist eine intensiv gewerblich genutzte Fläche mit einem hohen Versiegelungsgrad. Im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme des Tränkweiher und dessen umgebende Grünfläche nahezu flächendeckend anthropogen veränderte Böden. Die unversiegelten Bodenbereiche in Teilen des Gebiets besitzen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

5.2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt. Der Geltungsbereich umfasst bereits bebaute Industrie- und Gewerbeflächen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, der Vorgartenzone sowie den Erhalt und das Anpflanzen von Baumstandorten innerhalb des Plangebiets wird dazu beigetragen, potenziellen Beeinträchtigungen im Plangebiet auftretender Tierarten entgegenzuwirken und eine Aufwertung der vorhandenen Lebensräume zu erzielen.

5.2.5 Immissionsschutz

Die festgesetzten maximalen Schalleistungspegel der Industriegebiete bleiben bestehen. Darüber hinaus werden die Nutzungszulässigkeiten detaillierter ausdifferenziert und gezielte Nutzungsarten ausgeschlossen. Folglich ist durch die Änderung des Bebauungsplans mit keiner erheblichen Zunahme der Emissionen zu rechnen.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Neben der Förderung im Wasserwerk Mörfelden-Walldorf spielen für die großräumige Wasserstandsentwicklung auch die Förderungen in den benachbarten Wasserwerken eine Rolle. Nach den geltenden Entnahmerechten (WR) können aus den Gewinnungsanlagen der umliegenden Wasserwerke folgende Wassermengen gefördert werden:

Wasserwerk Langen-West:	900.000 m ³ /a, entsprechend	2.466 m ³ /d
Wasserwerk Gerauer Land:	900.000 m ³ /a, entsprechend	2.466 m ³ /d
Brunnengalerie Fa. Merck:	900.000 m ³ /a, entsprechend	2.466 m ³ /d
Entnahme durch Fraport:	500.000 m ³ /a, entsprechend	1.370 m ³ /d
WR insgesamt:	2,2 Mio m³/a, entsprechend	6.027 m³/d

In der nachfolgenden Tabelle sind die zulässigen Fördermengen und die tatsächlichen Fördermengen von 2017 bis 2021 aufgeführt.

Tab. 1: Geförderte Wassermengen von 2017 bis 2021

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
zul. Fördermenge	2,2 Mio. m ³ /a				
Förderung Mö-Wa	1,80 Mio. m ³ /a	1,88 Mio. m ³ /a	1,83 Mio. m ³ /a	1,82 Mio. m ³ /a	1,77 Mio. m ³ /a
Differenz [m ³]	400.000	320.000	370.000	380.000	430.000

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf kann derzeit nicht für alle in einem Gewerbegebiet / Industriegebiet denkbaren Bauungen sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung des einschlägigen DVGW-Merkblatts zur Löschwasserbestimmung haben Löschwassermessungen im Gebiet ergeben, dass 96 m³ über 2 Stunden sichergestellt werden können. Darüber hinaus gehende Bedarfe wären z.B. im Zuge des Objektschutzes zu erbringen.

5.3.2 Bodenversiegelung, Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies durch die Verwendung von Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Kies, Rasengittersteinen oder einem Ökopflaster. LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Sammlung und Verwendung bzw. Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser getroffen. Die Verwendung bzw. Versickerung gelten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grünflächen und Anpflanzungen zu verwenden.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers gewerblicher Flächen ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Falls eine (ausreichende) Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Mörfelden-Walldorf jeweils grundstücksspezifisch eine Beschränkung der Menge vornehmen müssen und werden, die in den Kanal eingeleitet werden kann, ohne eine hydraulische Überlastung desselben hervorzurufen. In solchen Fällen ist dann durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltung auf dem Grundstück mit gedrosseltem Abfluss in den Kanal) sicherzustellen, dass vorgenannte Abflussbeschränkung jeweils eingehalten wird.

5.3.3 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits entwässerungstechnisch erschlossen und in den städtischen Entwässerungsplanungen berücksichtigt.

5.3.4 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Tränkweiher. Dieser ist von den Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Es ist keine wesentliche Änderung des Oberflächenabflusses zu erwarten.

Im Gewässerrandstreifen des Tränkweihers sind die Verbote nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten. Insbesondere ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

5.3.5 Grundwassermessstelle

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 275/8 befindet sich eine Grundwassermessstelle des Landes Hessen mit der Bezeichnung „527261“. Die Zugänglichkeit sowie die Funktion dieser Messstelle dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Altlasten

Folgende Altstandorte aus der Altflächendatei sind im Plangebiet bekannt. In der Planzeichnung sind die Grundstücke mit den letzten vier Ziffern der ALTIS-Nummern markiert:

- ALTIS-Nr.: 433.008.010-001.014, Herstellung von Seifen, Wasch-, Reinigungs- und Poliermitteln (02 – 06/1985) sowie Spedition mit Fahrzeugwartung (01/1985 – 10/1989), Industriestraße 27-29
- ALTIS-Nr.: 5134 - 433.008.010-000.019, elektromechanische Fabrik zur Herstellung von Ultraschallanlagen (1973 bis 07/1990), Nachsorge abgeschlossen, Dreieichstraße 6
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.066, Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik (04/1978 - 02/1980), Herstellung, Entwicklung und Vertrieb elektrotechn. Erzeugnisse (04/1980 – 12/1982), Dreieichstraße 5
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.070, Herstellung von technischen Kunststoffteilen (10/1969 – 04/1982), Dreieichstraße 9
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.083, Großhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, (11/1975 - 07/1981), Dreieichstraße 7
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.097, Großhandel für Heimtextilien, danach Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (09/1982 – 12/1991), Starkenburgstraße 5
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.098, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (01/1973 – 08/1978), Großhandel mit sonstigen Maschinen (ohne landwirtschaftliche Maschinen) (12/1979 - 02/1982), Dreieichstraße 12-14
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.128, Großhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt (10/1973 - 05/1980), Maler- und Lackierergewerbe, Großhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, Dreieichstraße 10
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.131, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (01/1946 – 12/1975), Dreieichstraße 1
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.181, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (1971 – 1990), Dreieichstraße 11
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.182, Baugeschäft mit Gerätewartung (1971 – 1990), Branchenklasse 4, Dreieichstraße 7/7a
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.185, Transport von Gütern mit Fahrzeugwartung (03/1991 – 05/1994), Hessenring 23
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.188, Verkauf von selbst hergestellten Maschinen (1986 – 1993), Starkenburgstraße 6
- HLUG-Nr. 433 008 010 001.189, Transport und Lagerung von Gütern mit Fahrzeugwartung (1989 – 1993), Dreieichstraße 8
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.203, Herstellung von Fertigerzeugnissen aus Kunststoffen, (06/1970 - 03/1999), Hessenring 8-12
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.210, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche), Dreieichstraße 2
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.213, Drucken von Zeitungen, Dreieichstraße 4
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.214, Autowaschanlage, Hessenring 2 A
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.216, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche), Starkenburgstraße 16
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.217, Tankstellen mit Absatz in fremdem Namen (Agenturtankstellen), Industriestraße 19

- HLUG-Nr. 433.008.010-001.221, Errichtung von Fertigteilbauten aus Beton im Hochbau aus fremd bezogenen Fertigteilen, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche), Kurhessenstraße 1
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.226, Spedition, Dreieichstraße 3
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.227, Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt, Waldecker Straße 4
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.228, Spedition, Starkenburgstraße 11-13
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.230, Großhandel mit Kraftwagen, Dreieichstraße 3 B
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.231, Drucken anderer Druckerzeugnisse, Kurhessenstraße 4-6
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.233, Spedition, Waldecker Straße 11
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.234, Spedition, Dreieichstraße 4
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.235, Spedition, Hessenring 4 D
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.236, Schlosserei und Schweißerei, Spedition, Starkenburgstraße 10
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.244, Spedition, Dreieichstraße 7b
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.247, Großhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln und Laborbedarf, Hessenring 15 F
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.253, sonstige schädliche Bodenveränderung, Verdacht aufgehoben, Hessenring 19-21
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.258, Spedition, Kurhessenstraße 12
- HLUG-Nr. 433.008.010-001.259, Spedition, Hessenring 15 D

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu beteiligen.

5.5 Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan wirkt sich auf die Belange der Wirtschaft aus, da sich im Plangebiet Gewerbetreibende befinden, deren Betriebe von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sind. Bei den Gewerbetreibenden handelt es sich um solche, die nach den beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbe- und Industriegebiet) im Plangebiet nach wie vor zulässig sind. Diese werden durch den Bebauungsplan in der Ausübung ihrer Tätigkeit somit nicht beeinträchtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt sich jedoch durch ergänzende Festsetzungen zu Fassaden- sowie Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf die Rahmenbedingungen des Gewerbestandorts aus. Zugunsten der klimatischen Planungsziele werden höhere Anforderungen an die Gestaltung der Begrünung gestellt, was mit erhöhten Anschaffungs- und Instandhaltungskosten verbunden ist. Gleichzeitig wirkt sich die Umsetzung der klimatischen Planungsziele positiv auf die Attraktivität und die Imagebildung als nachhaltiger und zukunftsorientierter Gewerbe- und Industriestandort aus.

5.6 Verkehrliche Belange

5.6.1 Erschließung

Da es sich um ein bestehendes, bebautes Gebiet handelt, ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Industriestraße durch Anbindung an die Langener Straße (B 486) im Süden und die Frankfurter Straße (B 44) im Norden. Innerhalb des Plangebiets werden die Baugrundstücke durch den Hessenring sowie mehrere Querstraßen (Kurhessenstraße, Starkenburgstraße und Dreieichstraße) und Privatstraßen erschlossen. Eine weitere Verdichtung ist nicht geplant.

Die Einmündungen der Straßenparzellen sind im Bestand gradlinig aufgeweitet. Die Straßenverkehrsflächen wurden abweichend von den Straßenparzellen ausgebaut, sodass zwischen dem Straßenrand und der Parzellengrenze ungenutzte Restflächen entstanden sind. Die Änderung des Bebauungsplans soll als Anlass genutzt werden, die Einmündungen zugunsten der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen abzurunden.

5.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch drei Bushaltestellen der Buslinie 662 erschlossen. Entlang der Industriestraße befinden sich zwei Haltestellen (Mörfelden Kurhessenstraße und Mörfelden Hessenring). Die dritte Haltestelle (Mörfelden Starkenburgstraße) liegt mittig innerhalb des Plangebiets, westlich angrenzend an den Tränkweiher. Die Buslinie 662 verbindet in den Hauptverkehrszeiten das Plangebiet im Stundentakt mit dem Bahnhof Neu-Isenburg sowie in Gegenrichtung mit dem Mörfelder Bahnhof.

5.6.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Da es sich um ein im Bestand bereits bebautes Gebiet handelt, ist durch die Änderung des Bebauungsplans mit keinem erheblichen Zuwachs des MIV zu rechnen.

5.6.4 Ruhender Verkehr

Durch Ausschluss gewerblich betriebener Parkieranlagen und Garagengebäuden sowohl innerhalb der Gewerbe- als auch Industriegebiete, soll die Verteilung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets gesteuert werden, indem ausschließlich Garagen, und Stellplätze für die Versorgung der ansässigen Betriebe zugelassen werden.

5.7 Hinweis auf potenzielle Kampfmittel im Plangebiet

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet (rote Schraffur in der Planzeichnung).

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

6. Begründung der geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten übergeordneten Gebietstypen nach BauNVO des bestehenden Bebauungsplans (Gewerbegebiet, Industriegebiete und Sonstiges Sondergebiet) bleiben erhalten. Aufgrund der Aufnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.6 in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfolgt eine neue Ausweisung dieses Gebiets als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

6.1.1 Gewerbegebiete und Industriegebiete

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Betrieben des Beherbergungsgewerbes innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird vorgenommen, um die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu stärken, indem konkurrierende Nutzungen, die ebenfalls an anderen Standorten allgemein zulässig sind und ggf. kleinteilige Nutzungseinheiten ausbilden, ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von „gewerblich betriebenen Parkieranlagen sowie Garagengebäuden“ soll der Inanspruchnahme von den für die Versorgung des Plangebiets notwendigen Parkplatzflächen durch externe Nutzungen entgegenwirken. Im Bestand wird ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Parkplätze nicht für die Versorgung der im Gebiet ansässigen Betriebe genutzt. Durch den Ausschluss soll der entstandene Parkplatzdruck gesenkt und das Gebiet mit ausreichend Parkplätzen versorgt werden.

Rechenzentren werden im Plangebiet ausgeschlossen da im Gebiet bereits Rechenzentrum vorhanden oder im Bau sind. Rechenzentren sind stark bodenpreiswirksam. Sie lösen eine direkte Flächenkonkurrenz insbesondere für verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Industrie aus und begünstigen somit Verdrängungseffekte. Neben dem Flächenverbrauch kommt es durch Rechenzentren insbesondere zu einem erhöhten Stromverbrauch in Mörfelden-Walldorf.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind werden wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen städtebaulichen Negativwirkungen ausgeschlossen. Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung des Plangebietes.

Der Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher definiert, jedoch hat er inzwischen aufgrund der langjährigen Rechtsprechung eine immer eindeutigere Regelung erfahren.

Danach fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs (VGH BW, Beschluss vom 28.11.2006).

Zu den städtebaulichen und sonstigen Beeinträchtigungen zählen die oft räumliche Konzentration, die oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder die bauliche Abschottung und mangelnde Integration in Zusammenhang mit dem optischen Erscheinungsbild und der Präsenz im öffentlichen Raum. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Die Zunahme von Vergnügungsstätten kann zu „Trading Down“-Effekten mit Verdrängung von ansässigen Gewerbebetrieben führen.

Nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen:

- Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, die in der Literatur auch als "Tanz-Café" bezeichnet werden. (Unterschied zu Diskotheken bzgl. der Zweckbestimmung, dem Umfang / Häufigkeit der Tanzveranstaltung und der Größe / Einzugsbereich)
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und -häuser, Lichtspieltheater)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen (z.B. Tennis-, Eislaufhallen, Fitnesscenter etc.)
- alle Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)
- Sexshops ohne Videokabinen (nur Verkauf)
- Bordelle und bordellartige Betriebe werden von der vorherrschenden Rechtsprechung als „Gewerbebetriebe“ qualifiziert.

Shisha-Bars als Untergruppe von Nachtlokalen sind dann unzulässig, wenn sie die Ausprägung und Merkmale von Vergnügungsstätten aufweisen. Dies könnte im Einzelfall z.B. an der Größe, der Art des Betriebes oder an ggf. mit den Shisha-Bars verbundenen Nutzungen (z.B. Nachtlokalen, Spielcasinos etc.) festgemacht werden. Shisha-Bars, die einem regulären Gastronomiebetrieb entsprechen, sind nicht ausgeschlossen und können nach entsprechender Prüfung des Einzelfalls bei Einhaltung der Rahmenbedingungen zugelassen werden.

Hinsichtlich der Einstufung von Wettbüros als Vergnügungsstätte ist anzumerken: Ein feststehender Betriebstyp „Wettbüro“ liegt nicht vor. Einrichtungen, in denen lediglich die Wette eingereicht und ein eventueller Gewinn abgeholt wird, wie dies etwa bei Toto-/Lotto Annahmestellen der Fall ist, stellen keine Vergnügungsstätten dar. Demgegenüber sind Wettbüros, die auf den Aufenthalt z.B. bis zur Bekanntgabe von Ergebnissen laufender Wetten ausgerichtet sind, als Vergnügungsstätten einzustufen, da sie - ähnlich wie Spielhallen - ein auf Zeitvertreib und Unterhaltung ausgerichtetes Publikum anziehen.

Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung)

Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung), die auf Leistungen außerhalb des Plangebietes verweisen, werden zur Wahrung des Gebietscharakters ausgeschlossen. Solche Werbeanlagen z.B. großflächige Tafeln für wechselnde Plakatwerbung gehören zur gewerblichen Hauptnutzung. Um neben dem städtebaulichen Aspekt eine optische Abwertung des Gebietes zu vermeiden und mögliche störende Lichtbelastungen auszuschließen, sind derartige Werbeanlagen im Plangebiet nicht zulässig.

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Mindestgrößen der Baugrundstücke bleiben gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Industriegebiet, Mörfelden Ost, Teil A“ unverändert. Siehe Kap. 3.4 „Bebauungspläne“.

6.1.2 Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Da die Standortsicherung für die bestehenden Rechenzentren ebenso ein Ziel der Bebauungsplanänderung ist wie der Erhalt der Vielfalt an gewerblicher Nutzung im Gewerbegebiet und in den Industriegebieten wird von der sog. „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. Es sollen zwar keine neuen Rechenzentren mehr entstehen, für die bestehenden Rechenzentren auf den Grundstücken Starckenburgstraße 12 und Dreieichstraße 12-14 werden jedoch Erweiterungen und Änderungen mit einer Vergrößerung von maximal 20 % der Baumasse allgemein zugelassen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet – SO „Hotel“

Die allgemein zulässigen Nutzungen des sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Hotel“ bleiben gegenüber Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Industriegebiet, Mörfelden Ost, Teil A unverändert.

6.1.4 Sonstiges Sondergebiet – SO „Nahversorgung“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.6 wurde in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 46.1 aufgenommen und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Sondergebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Kioske, Schank- und Speisewirtschaften sowie Bürogebäude allgemein zulässig. Auf diese Weise wird der Nachfrage an einer zentralen Möglichkeit für die Beschäftigten des Industrie- und Gewerbegebiets zur Nahversorgung gedeckt und gleichzeitig durch Begrenzung der Flächengröße sichergestellt, dass die Ansiedlung eines Versorgungsladens bzw. Kiosks keinen konkurrierenden Einzelhandelsstandort i.S.d. Regionalplanung schafft. Die allgemeine Zulässigkeit von Bürogebäuden ermöglicht es, die aktuell bestehende Nutzung fortzuführen und ggf. eine zukünftige Laden-, oder Kiosknutzung durch eine zusätzliche Büronutzung zu ergänzen.

6.2 Garagen und Stellplätze

In Verbindung mit dem o.g. Ausschluss von gewerblich betriebenen Parkieranlagen und Garagengebäuden wird mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports ausschließlich auf die Deckung des durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarfs entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung beschränkt.

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

Stellplätze und Garagen für einen außerhalb des Baugebiets ausgelösten Bedarf sind somit auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. In diesen Gebieten erlaubt § 12 Abs. 1 BauNVO nicht nur Einstellplätze, die als Nebenanlagen einer Hauptnutzung zugeordnet sind, wie beispielsweise Kundenparkplätze für einen Gewerbebetrieb, sondern auch solche, die keine funktionale Zuordnung zu einer Hauptnutzung aufweisen. Mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt, als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten ist. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist es durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan zulässig, Stellplätze und Garagen dem Umfang nach zu beschränken. Von dieser Ermächtigung wird hier Gebrauch gemacht.

Ziel der Festsetzung ist es Stellflächen, die keine funktionale Zuordnung zu einer Hauptnutzung aufweisen, z.B. das sog. Flughafenparken auszuschließen.

6.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden überwiegend entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Lediglich an der Kreuzung Industriestraße/Starkenburgerstraße erfolgt eine Abrundung, da sich die gewerbliche Nutzung auf die öffentliche Straßenparzelle ausgedehnt hat..

6.4 Ver- und Entsorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich südlich des Tränkweihers ein Regenklärbecken. Dieses wird weiterhin als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Regenklärbecken“ unverändert festgesetzt.

6.5 Hauptversorgungsleitungen

Die Hochspannungsfreileitung und das Hochspannungskabel der Westnetz GmbH und die Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH werden mit ihren Schutzstreifen in die Planzeichnung übernommen. Die Bedingungen der Netzbetreiber bezüglich der Leitungen sind einzuhalten.

Im Kreuzungsbereich Industriestraße/Hessenring befindet sich eine Gasdruckregelanlage (GDR-Anlage) und in der Industriestraße eine Gas-Hochdruckleitung. Diese Anlagen sind in der Planzeichnung eingezeichnet. Im Bereich der GDR-Anlage und der Gas-Hochdruckleitung ist ohne vorherige Absprache mit der NRM keine Oberflächenveränderungen und/oder Anpflanzungen zulässig. In diesem Fall ist die NRM in weitere Detailplanung mit einzubeziehen.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Teich“ wird unverändert entsprechend dem Bestand der Tränkweiher am östlichen Rand des Plangebiets zwischen Dreieichstraße und Hessenring festgesetzt. Dieser wird damit langfristig als Naherholungsbereich gesichert.

6.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrten)

Um den öffentlichen Straßenraum nicht zu oft zu unterbrechen, werden maximal zwei Zufahrten je Betriebsgrundstück mit jeweils maximal 6,00 m Breite zugelassen. Falls nachweislich betrieblich notwendige Gründe vorliegen, z.B. wegen der Größe des Grundstücks oder des Grundstückszuschnitt, sind ausnahmsweise auch weitere Zufahrten zulässig. Durch die zusätzlichen Zufahrten dürfen möglichst keine öffentlichen Stellplätze entfallen, da diese für das Gebiet notwendig sind.

6.8 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Solarenergie, wird die Ausstattung von Dachfläche mit Anlagen zur Solarenergienutzung festgesetzt.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Auf den Dächern sind Abstandsflächen von den Dachrändern notwendig und technische Anlagen unterzubringen. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümern dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche möglich, wenn dies wirtschaftlich und technisch vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Da es technisch möglich und aus ökologischer Sicht sinnvoll ist, auf Flachdächern und flach geneigten Dächern Gründächer und Photovoltaikanlagen auf gleicher Fläche zu realisieren, wird festgesetzt, dass diese Anlagen mit der festgesetzten Dachbegrünung zu kombinieren sind.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.9.1 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

Um Verschmutzungen des Bodens und des Grundwassers auszuschließen, sind lediglich PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können sowie LKW-Stellplätze und Fahrspuren, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag in straßenbauweise (Asphalt oder Beton - keine Pflasterung) zu versehen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

6.9.2 Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung der Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

6.9.3 Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung im Plangebiet leisten insbesondere einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z.B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrum abstrahlen. Es können z.B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

6.9.4 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

6.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.10.1 Vorgartenzone

Die 5 m breite Vorgartenzone stellt im gesamten Plangebiet ein typisches Element dar, das erhalten und weiterentwickelt werden soll. Da diese Freiflächen eine besondere Wirkung auf den Straßenraum erzielen, sind zu ihrer Gestaltung Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen, die eine eintönige Gestaltung vermeiden und zudem der linearen Vernetzung der Lebensräume dienen.

6.10.2 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen „Zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind geschlossene Heckenpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind hierbei anzurechnen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 2,0 m nicht überschreiten. Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (siehe Kap. 6.10.8).

6.10.3 Bäume

Die straßenbegleitenden Einzelbäume prägen in gewissen Bereichen des Plangebietes das Straßenbild und werden aus diesem Grund zum Erhalt festgesetzt.

Des Weiteren dient der Erhalt von Einzelbäumen der nach Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung und dem Erhalt der biologischen Vielfalt im Plangebiet. Bäume haben zudem bioklimatisch günstige Effekte.

6.10.4 Straßenbäume

In Ergänzung der vorhandenen Bäume sind an den im Plan festgesetzten Baumstandorten standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden. Die aktuelle Version des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist zu beachten.

6.10.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Die Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die im vorliegenden Fall begrünte Vegetationstragschicht von mind. 50 cm Stärke, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, wird verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

6.10.6 Dachbegrünung

Durch Dachbegrünung aller Dachflächen mit maximal 15°Dachneigung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

6.10.7 Fassadenbegrünung

Begrünte Fassaden übernehmen zusammen mit begrünten Dächern in Siedlungsgebieten sogenannte Trittsteinfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt. Zudem haben sie eine regulierende Wirkung auf das Stadtklima durch Beschattung, Verdunstung und Erhöhung der Schadstoffabsorption. Die Maßnahmen sind somit zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich vorhandenen und beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt.

Um eine möglichst vollflächige Fassadenbegrünung und Begrünung von Schallschutzwänden, die nicht als Einfriedungen dienen, zu erhalten, ist je laufender Meter Wandfläche eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Um eine ausreichende Belüftung der Wand zu ermöglichen, sind auch vorgelagerte Konstruktionen z.B. Rankgitterbegrünungen zulässig.

Um z.B. notwendige Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster an und in den Fassaden zu ermöglichen, kann von der Festsetzung abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenflächen dauerhaft begrünt sind.

6.10.8 Mindestanforderungen an Baum-, Rank- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Rank-, Strauch und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten schafft Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tiere auch im besiedelten Bereich. Gleichzeitig wird ein Bezug zur umgebenden Landschaft hergestellt.

7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung wird gemäß § 34 BauGB, nach der Eigenart der näheren Umgebung, beurteilt und zum Schutz des Ortsbildes festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

7.2 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes festgesetzt, dass diese nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig sind. Weiterhin werden die Größe, Art und Standort der Werbeanlagen eingeschränkt: Die Größe der Werbeanlage wird auf 10 m² begrenzt.

Zur Art der Werbung wird festgesetzt, dass verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen unzulässig sind. Als Standorte werden Werbeanlagen über dem First und auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Werbeanlagen an Einfriedungen dient einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraums.

Ferner werden als Werbeformen großflächige Werbetafeln (Eurotafeln) ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass insgesamt eine zurückhaltende Werbung für die einzelnen Betriebe an den Gebäudefassaden angebracht wird.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder Werbefahnen sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zugelassen, da Gewerbebetriebe eventuell höhere Werbeanlagen benötigen und sich auch höhere Anlagen gestalterisch einfügen.

Mit der Gesamtheit der Festsetzungen zu den Werbeanlagen wird einerseits dem Bedürfnis nach Außendarstellung der Gewerbebetriebe Rechnung getragen und andererseits eine verträgliche Integration der Werbeanlagen in das Ortsbild gesichert. Insgesamt wird angestrebt, dass die Werbung für die im Plangebiet tätigen Betriebe in zurückhaltender Form an den Gebäudefassaden angebracht wird.

7.3 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden ausschließlich transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.

8. Begründung der wasserrechtlichen Festsetzungen

Ergänzend zu der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf Grundlage des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) eine Verwendung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Dieses soll durch Errichtung von Regenwasserzisternen auf den Grundstücken gesammelt und verwertet werden. Es wird bspw. empfohlen, das Niederschlagswasser zur Bewässerung der Grünflächen (Vorgartenzone) oder Anpflanzungen zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist entsprechend ortsnah zu versickern.

9. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**10.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Durch den Bebauungsplan wird ein überwiegend bebautes Bestandsgebiet planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen sind im Rahmen von möglichen Nachverdichtungen zu regeln.

10.2 Ausgleich

Bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Eingriffsregelung des § 1a BauGB anzuwenden. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der § 1a Abs. 3 BauGB soll die Kompensation neuer Eingriffe erreichen. Bereits erfolgte Eingriffe oder auch ohne Bauleitplanung zulässige Eingriffe müssen nicht kompensiert werden. Die Regelung hat Bedeutung bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Eine weitere Bebauung des Plangebiets und damit Eingriffe sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 Teil A möglich. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt.

Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig.

11. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB braucht keine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht nach § 2a erstellt werden.

12. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)	624.281 m²	100,00 %
Gewerbegebiet	172.741 m ²	27,67 %
Industriegebiet	335.268 m ²	53,70 %
Sonstiges Sondergebiet „Hotel“	7.268 m ²	1,24 %
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“	474 m ²	0,08 %
Flächen für Versorgungsanlagen	1.569 m ²	0,25 %
Öffentliche Verkehrsflächen	72.573 m ²	11,63 %
Öffentliche Grünflächen	33.919 m ²	5,43 %