

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nr. 52 - Langener Straße 100 /
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) -
Langener Straße 100“**

**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
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80030-P
Stand: Januar 2026

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

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Langener Straße 100“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Einzelhandelsfiliale, einen ALDI-Lebensmitteldiscounter, geschaffen werden.

Mit der Errichtung des Geschäftshauses soll die Versorgungslücke nördlich der Langener Straße und östlich der Bahnlinie im Stadtteil Mörfelden geschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilplänen. Das Neubauvorhaben wird im Teilplan A festgesetzt, im Teilplan B wird für den Altstandort des Lebensmitteldiscounters der Verzicht auf eine Einzelhandelsnutzung festgesetzt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die verschiedenen Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

Bei Betrachtung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zeigte sich, dass die Beeinträchtigungen in eine „geringe“ oder „mittlere“ Erheblichkeitsstufe eingeordnet werden. Insbesondere die zum Teil erheblichen Vorbelastungen führen zu dieser Einschätzung.

Somit ergibt sich, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblichen bzw. keine hohen und sehr hohen negativen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter einhergehen.

Entsprechend der landschaftsplanerischen Zielsetzung zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, zur Berücksichtigung schutzbedürftiger angrenzender Nutzungen, zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Ortsbild, zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und den damit einhergehenden Maßnahmen, enthält der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen:

- Festsetzung einer angepassten Gebäudehöhe von 6,5 m.
- Die Dachflächen des Lebensmittelmarktes sind vollständig als extensiv begrüntes Dach zu gestalten. Diese Flächen wiederum sind vollständig mit Photovoltaikanlagen vorzusehen.
- Die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19a Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und

dauerhaft zu pflegen. Hierbei ist der Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sowie auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung nicht zulässig.

- Zur Eingrünung der Gebäude bzw. der Nutzung sind umfangreiche Gehölzpflanzungen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie anzupflanzende klimaresiliente und standortgerechte Einzel- und Straßenbäume) festgesetzt.
- Es werden Gebäudefassaden festgesetzt, die zu mindestens 50 % dauerhaft mit rankenden und klimmenden Pflanzen über die volle Wandhöhe zu begrünen sind.
- Gebäudefassaden, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.
- Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen mittels geeigneter Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern und nicht dem Kanalnetz zuzuleiten.
- Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Neben den grünordnerischen bzw. naturschutzrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zum Artenschutz. Diese führen dazu, dass durch das Vorhaben bei Beachtung der hierzu getroffenen Festsetzungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (betreffend die Bauflächen und die Umplanung im Bereich Langener Straße [B 486]) kommen zu dem Ergebnis, dass durch die getroffenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich gewährleistet werden kann. Dies ist insbesondere auf die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung zurückzuführen, die u.a. Dach- und Fassadenbegrünung sowie verschiedene Gehölzpflanzungen vorsehen.

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

3.1 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 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 04.08.2022 bis 09.09.2022.

Seitens der Öffentlichkeit wurden **keine Anregungen** vorgebracht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2022.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden folgende **Anregungen** vorgebracht, über die wie folgt entschieden wurde:

Die Ausführungen von **Hessen Mobil** zur Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B 486 (Langener Straße) wurden zum Anlass genommen, in der Langener Straße einen kurzen Aufstellbereich für Linksabbieger zur neuen Aldi-Filiale zu schaffen und aus Gründen der Verkehrssicherheit die Fahrbeziehung (Linksabbiegen) aus dem zukünftigen Markt in Richtung Osten (Autobahnanschluss) zu unterbinden. Die dafür erforderliche Fahrbahnverbreiterung erfolgt nach Norden zu Lasten des Vorhabengrundstücks ohne Aufweitung der Fahrbahn der Langener Straße nach Süden hin.

Auf die ursprünglich geplante Büronutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes musste aus wirtschaftlichen Gründen sowie der damit verbundenen Verkehrsbelastung verzichtet werden.

Da sich im Plangebiet aufgrund der neu vorgesehenen ausschließlichen Einzelhandelsnutzung keine relevanten schutzbedürftigen Räume befinden, stellt die sich aus der Südumgehung Mörfelden potentiell ergebende Lärmbelastung keinen Konflikt dar.

Ein schalltechnischer Konflikt zwischen dem geplanten Einzelhandelsbetrieb und dem Verkehrslärm der Langener Straße besteht nicht; Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der **Fraport AG** konnte zugesichert werden, dass die Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betreffend den Flughafen Frankfurt am Main durch das im Plangebiet vorgesehene Bauwerk nicht überschritten wird.

Die Hinweise des **Fachgebietes Ländlicher Raum des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg** darauf, dass aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes landwirtschaftliche Emissionen zu erwarten, die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen während und nach der Bauphase und Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten seien, führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Es ist eine gegenseitige Rücksichtnahme von landwirtschaftlicher Nutzung und der neuen Einzelhandelsnutzung geboten. Bei den zu erwartenden Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft handelt es sich um ortsbedingte Beeinträchtigungen, die im Rahmen der gesetzlichen Zumutbarkeitsgrenze von den neu hinzukommenden Nutzungen hinzunehmen sind.

Die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird während und nach der Bauphase gewährleistet.

Die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen werden eingehalten. Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen werden den landwirtschaftlichen Weg nicht beeinträchtigen.

Der Anregung des Fachgebietes Ländlicher Raum, für Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen, konnte entsprochen werden, da das durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Biotopwertdefizit durch Maßnahmen im Plangebiet (u.a. durch die umfangreiche Dachbegrünung) ausgeglichen werden kann.

Den Anregungen des **Fachdienstes Regionalentwicklung und Mobilität des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau**, gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) mindestens jeden dritten Stellplatz mit Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten und ein ausreichendes Stellplatzangebot für Fahrräder zu schaffen, wurde entsprochen.

Im Plangebiet sind Stellplätze für Fahrräder (auch für Sonderfahrräder) gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang vorgesehen. Die Fahrradstellplätze werden zudem teilweise überdacht.

Der Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau**, zur Einbindung des Bauprojekts in die Landschaft eine flächigen Ortsrandeingrünung festzusetzen, wurde entsprochen.

So wurden insgesamt 40 neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Neben der westlichen Fassade wurde auch an der nördlichen, östlichen und südlichen Fassade teilweise eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Am Rand des Geltungsbereiches ist zur Eingrünung zusätzlich eine Strauchpflanzung, nach Norden hin die Anpflanzung von 7 Laubbäumen und nach Osten hin von 15 Bäumen vorgesehen.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbindlich festzusetzen, wurde entsprochen. Dies betrifft den zeitlichen Rahmen zum Abriss von Hütten und Gebäuden, insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen, Vermeidung von Vogelschlag, Vogelnist- und Fledermauskästen und die Verwendung heller Beläge bzw. Farbtöne für Gebäudefassaden, Stellplätze und Zufahrten.

Die Anregungen der **Bauaufsicht des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau** zur Planzeichnung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden zum Anlass genommen, eine Nutzungsschablone zu ergänzen sowie die Abstände zwischen Grundstücksgrenze und dem Baufenster zu vermaßen.

Zum Bebauungsplan wurden vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau aus Sicht des **Immissionsschutzes** keine Bedenken geäußert.

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain** wurde aufgrund seiner Anmerkung, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung noch nicht bestimmt seien, darauf hingewiesen, dass diesbezügliche Regelungen, nämlich die vorgesehene ausschließliche Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² inkl. Verkaufsstelle von regionalen Bäckern und einer DHL-Packstation, im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.

Die **Polizeidirektion Groß-Gerau** wurde bezüglich ihrer kritischen Anmerkungen zur Erschließung des Plangebietes auf die Beschlussfassung zur diesbezüglichen Stellungnahme von Hessen Mobil verwiesen.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass der Antrag auf die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² mit Beschluss der Regionalversammlung am 10. September 2021 zugelassen wurde, der Antrag in Bezug auf die geplante Wohnnutzung und den Bau der Kindertagesstätte aufgrund der Nähe zu einer Höchstspannungsleitung aber abgelehnt wurde, wurde zum Anlass genommen darauf hinzuweisen, dass die ursprüngliche Planung sich zwischenzeitlich

geändert hatte. Die aktualisierte Planung sieht keine Büronutzung und auch keine Wohnnutzung mehr vor.

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass eine endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser erst im Genehmigungsverfahren erfolgen könne, wurde zur Kenntnis genommen.

Da eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen ist, wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist.

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried wurde zum Anlass genommen, die diesbezügliche nachrichtliche Übernahme auch textlich im Bebauungsplan zu ergänzen.

Der Anregung, neben der nachrichtlichen Übernahme auch die zu erwartenden hohen Grundwasserstände zu berücksichtigen und die maximale Einbindetiefe von Gebäuden in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, wurde insofern gefolgt, als eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Auf die Festsetzung der maximalen Einbindetiefe wurde verzichtet, da das Vorhaben weder Kellerräume noch eine Tiefgarage vorsieht.

Den Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde gefolgt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es wurde festgesetzt, dass das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen mittels geeigneter, möglichst naturnaher Versickerungsanlagen zu sammeln und zu versickern und dass die Dachfläche des Lebensmittelmarktes als extensiv begrüntes Dach zu gestalten ist. Zudem ist vorgesehen, die Stellplätze aus Sickerpflaster zu erstellen und einen Teil der Stellplatzflächen zu begrünen.

Hinsichtlich des vom Regierungspräsidium thematisierten nachsorgenden Bodenschutzes wurde im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan vereinbart, dass im Zuge der Bauantragsplanung ggf. weitere erforderliche Altlasten-Untersuchungen durch den Vorhabenträger durchzuführen sind.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden im Umweltbericht angemessen berücksichtigt. Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzung einer Brachfläche handelt, die bereits eine starke anthropogene Nutzung aufweist, wurde ein Gutachten speziell zur Kompensation des Schutzgutes „Boden“ nicht für notwendig erachtet.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere die Wirkung der Anlieferung auf die östlich liegende Wohnnutzung zu betrachten, wurde entsprochen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In den Durchführungsvertrag wurde aus Immissionsschutzgründen eine Regelung aufgenommen, wonach die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscountmarktes den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr nicht überschreiten dürfen.

Die Aussagen des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** zu möglichen Belastungen der Teilplangebiete mit Kampfmitteln (Teilplan B befindet sich im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen) wurde zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Anregung der **Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**, die geplante Anbindung und Erschließung des Plangebietes mit dem ÖPNV unter Berücksichtigung der Standards des von den Lokalen Nahverkehrsorganisationen aufgestellten, lokalen Nahverkehrsplans im Begründungstext detailliert zu ergänzen, wurde gefolgt.

Der **Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried** wurde hinsichtlich seiner Anregung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu verwerten bzw. versickern, auf die diesbezüglichen Beschlussfassungen zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

Die Hinweise der Versorgungsunternehmen (**Amprion GmbH, e-netz Südhessen AG, Westnetz GmbH**) zu Betriebsmitteln bzw. Leitungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung wurden für die Bauantrags- bzw. Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der **e-netz Südhessen AG**, für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung die Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen, wurde entsprochen. In der südwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches wurde eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation“ aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme der **Stadtwerke Mörfelden-Walldorf** und nach diesbezüglichen Abstimmungen mit den Stadtwerken wurde die Einleitmenge von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Langener Straße begrenzt.

Der Anregung der Stadtwerke, zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet werde es erforderlich, eine Leitungsanbindung an das städtische Netz über den „Alten Weg“ nördlich des Plangebiets zu realisieren, deren Kosten der Vorhabenträger zu übernehmen habe, wurde zum Anlass genommen, Regelungen für eine Leitungsverlegung über den „Alten Weg“ in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

3.2 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Das **förmliche Beteiligungsverfahren** (Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Behördenbeteiligung) fand in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2025.

Aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) sind keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden folgende, die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzende Anregungen vorgebracht, über die wie folgt entschieden wurde:

Hinsichtlich der Anmerkung von **Hessen Mobil**, die weitere Abstimmung der Ausgestaltung der Einmündung der Plangebietsein-/ausfahrt in die B 486 (Langener Straße) werde parallel zum Bebauungsplanverfahren zwischen der Stadt Mörfelden-Walldorf und Hessen Mobil weitergeführt, wurde auf die Ausbauplanung für den Umbau der Langener Straße im Einfahrtsbereich verwiesen, die Grundlage der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und Hessen Mobil ist.

Der Vorhabenträger übernimmt nach dem Durchführungsvertrag die Verpflichtung zur Umsetzung der Ausbauplanung.

Der Anregung des **Fachbereiches Landwirtschaft und Umwelt** des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg**, mit Blick auf den weiter fortschreitenden Verbrauch von Landwirtschaftsflächen und unter Hinweis auf die „Hessische Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen“ die Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen zu berücksichtigen, wurde nur hinsichtlich der Dachfläche des Lebensmitteldiscounters gefolgt.

Auf eine Überdeckung der Stellplätze für den ALDI-Markt mit Photovoltaikanlagen (Solarcarports) wurde verzichtet, da die Errichtung von zusätzlichen Photovoltaikanlagen auf der begrünten Dachfläche des Hauptgebäudes für die Stromerzeugung wegen geringer Beschattung und den Klimaeffekten der Dachbegrünung wesentlich effizienter ist, die Errichtung von Solarcarports die vorgesehene Begrünung durch Laubbäume einschränken würde und Solarcarports aus Gründen der Verkehrssicherheit (Kollisionen durch häufig wechselnde Kundenfahrzeuge) auf der Stellplatzfläche des Einzelhandelsbetriebes problematisch sind.

Der Anregung des **Fachdienstes Regionalentwicklung und Mobilität** des **Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau** einer Bushaltestelle in der unmittelbaren Umgebung des geplanten ALDI-Marktes, da die nächste ÖPNV-Anbindung am Rande des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost, ca. 600 m vom geplanten ALDI-Markt entfernt und daher erst in mehreren Gehminuten erreichbar sei, wurde für die weitere ÖPNV-Planung zur Kenntnis genommen, führte jedoch nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Anregungen des Fachdienstes zur Anbindung des ALDI-Marktes an das Straßen- und Radwegenetz wurde die Ausführungsplanung überarbeitet. Dies hatte jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Der Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde (Naturschutz und Landschaftspflege)** des **Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau**, die dem Artenschutzgutachten zugrundeliegenden Kartierdaten seien veraltet, wurde zum Anlass genommen, die Aktualität der Kartierungen zu überprüfen. Der Gutachter, der im Jahr 2020 das Artenschutzgutachten erstellte, hat das Gelände erneut am 06.06.2025 in einer Begehung untersucht, dabei aber keine wesentlichen Veränderungen der örtlichen Gegebenheiten, die eine neue Kartierung hinsichtlich der gesetzlich geschützten Arten erfordert hätten, festgestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte zudem mit, bei der überarbeiteten Planung (niedrigere Gebäudehöhe aufgrund geringerer Geschossigkeit) bestünden nun bezüglich des Schutzguts Landschaftsbild keine Bedenken mehr gegenüber der Planung.

Den Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nicht gefolgt, so dass weiterhin von einer vollständigen Kompensation der in Natur und Landschaft ermöglichten Eingriffe auszugehen ist.

Der Anmerkung der **Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde** des **Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau**, der Verzicht auf die ursprünglich geplante Büronutzung sei aus Sicht der Bodenversiegelung nicht optimal und es solle kritisch geprüft werden, ob die reine Standortverlegung des Marktes notwendig ist, wurde entgegnet, dass auf die Büronutzung in den Obergeschossen aus wirtschaftlichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet werden

musste, der geplante Standort des Lebensmitteldiscountmarktes zur Sicherung der Nahversorgung an der Langener Straße aber dennoch eine bessere Versorgungslage für Wohngebiete im Mörfelden aufweist als der bisherige Standort im Gewerbegebiet.

Hinsichtlich der von der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde thematisierten Ableitung des Niederschlagswassers konnte mit Verweis auf das inzwischen vorliegende Entwässerungskonzept entgegnet werden, dass eine Versickerungsanlage für die Dachentwässerung östlich des geplanten Gebäudes für den Lebensmitteldiscountermarkt unter den Stellplätzen vorgesehen ist und im Zuge des Bauantragsverfahrens eine Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes erfolgt.

Der Anmerkung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde, eine Rückführung des Niederschlagswassers direkt in den Boden / das Grundwasser vor Ort sei prinzipiell gut, allerdings müsse geprüft werden, dass der Boden keine Belastungen enthält und auch keine wassergefährdenden Stoffe (hier insbesondere Motorenöl und Kraftstoffe) beim Betrieb in den Boden und das Grundwasser gelangen können, wurde für die Entwässerungsplanung zur Kenntnis genommen.

Dass die Fahrwege und der Ladebereich für LKW auf jeden Fall wasserundurchlässig gestaltet werden müssen und das dort abfließende Wasser mit ggf. entsprechender Vorreinigung abgeleitet werden muss, wurde zum Anlass genommen, dies im Vorhaben- und Erschließungsplan zu verdeutlichen.

Ein Versickerungsantrag wird bei der zuständigen Behörde gestellt.

Der Hinweis darauf, dass auf dem Flurstück 328/1 noch alte Sickerschächte verbaut sind, die wasserrechtlich nicht zulässig sind, führte nicht zu einer Änderung, da die Sickerschächte bereits stillgelegt worden sind.

Dem Hinweis des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zum **Immissionschutz**, dass die geplanten Wärmepumpen von der Wohnbebauung abgewandt, d.h. um 90° gedreht Richtung Norden zu platzieren seien, wurde nicht gefolgt, da die Wärmepumpen ihre Emissionen nach oben abgeben und daher die Ausrichtung der Wärmepumpen nicht relevant ist.

Dem Insistieren des **Fachdienstes Klimaschutz des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau** auf Solarcarports wurde nicht gefolgt.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt, dass die Herstellungskosten von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen die zu erwartenden Erträge über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren weit überschreiten. Eine unbillige Härte begründet sich dadurch, dass die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Erlöse bei weitem nicht erwirtschaftet werden können. Des Weiteren könnten die Vorgaben zur Grundstücksbegrünung seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht erfüllt werden, wenn die Carports realisiert würden. 12 geplante Bäume, die sich direkt im Bereich der Carports befänden, könnten entgegen der aktuellen Planung nicht gepflanzt werden. Zusätzlich wird das Risiko von Anfahrtschäden deutlich erhöht, denn ohnehin werden z. B. Lichtmasten, Pylone, Fahrradständer o. Ä. häufig von Verkehrsteilnehmern auf Supermarktparkplätzen angefahren. Zudem benötigen die Stahlkonstruktionen im Vergleich zur Dachmontage einen sehr hohen CO²-Fußabdruck, den es aus Gründen der Nachhaltigkeit zu vermeiden gilt.

Der Hinweis des Fachdienstes Klimaschutz auf eine aktuelle Stadtklimaanalyse für den Kreis Groß-Gerau wurde zum Anlass genommen, die Aussagen im Umweltbericht zum Schutzgut „Klima“ zu ergänzen.

Dem Hinweis des **Fachbereichs Gefahrenabwehr** des **Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau**, für die geplante Bebauung sei eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen, wird gefolgt. Die geforderte Löschwassermenge kann grundsätzlich aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt**, dass das Plangebiet (Teilplan A) gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „hoch“ zugeordnet wird, wurde zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind jedoch keine Kellergeschosse oder Tiefgaragen vorgesehen. Aus diesem Grund ist hier kein relevanter Konflikt erkennbar.

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt auf wasserrechtliche Erlaubnis- und Anzeigepflichten bei der Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Verpflichtung kommt jedoch nicht zum Tragen, da im Plangebiet keine Kellerräume vorgesehen sind.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Maßnahmen zu ergreifen, um die Ableitung der bislang festgesetzten maximalen Einleitmenge des örtlichen Niederschlagswassers in das Trennsystem noch weiter zu reduzieren, wurde gefolgt.

Die Stadtwerke Mörfelden-Walldorf hatten zwischenzeitlich mitgeteilt, dass die Einleitmenge von Niederschlagswasser für das Bauvorhaben auf 15 l/s reduziert werden müsse.

Den Anregungen der Naturschutzvereinigung **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald**, die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung stringenter zu formulieren und zu ergänzen, wurde nur teilweise gefolgt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend angesehen, um eine insektenschonende Außenbeleuchtung zu gewährleisten. In den Durchführungsvertrag wurde aber aufgenommen, dass sich die Beleuchtungszeiten der Werbeanlagen an den Betriebszeiten des Marktes zu orientieren haben.

Der ergänzende Hinweis, dass Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf nahezu alle Artengruppen – insbesondere auch Fledermäuse – nachgewiesen können, wurde zum Anlass genommen, die im Umweltbericht dargelegten Ausführungen, dass die Beleuchtung vor allem Auswirkungen auf Insekten habe, insofern zu berichtigen.

Der Anregung der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, bei der Saatgutmischung für die Dachbegrünung verpflichtend die Verwendung von Regio-Saatgut vorzugeben, wurde gefolgt.

Die Anregung, die im Bebauungsplan vorgeschlagene Artenliste II, in der einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher aufgeführt sind, die im Rahmen der Grundstücksfreiflächenbegrünung zu pflanzen sind, zu überdenken, da der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) von der Rußrindenkrankheit betroffen ist, wurde nicht gefolgt.

Der Spitz-Ahorn ist zurzeit noch nicht so stark von der Rußrindenkrankheit befallen, dass ein gänzlicher Verzicht auf diese Art aus landschaftsplanerischer Sicht zu empfehlen ist.

Der Anregung der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, die Biotop- und Nutzungstypenkarte und auch die darauf basierende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten, wurde nicht gefolgt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung aus dem Jahre 2020 erstellt. Eine fehlerhafte Bewertung bzw. Bilanzierung wird nicht gesehen.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald wies darauf hin, dass sich im Teilplan A etablierte Vorkommen der invasiven Art des Götterbaums (*Ailanthus altissima*) befinden. Diese Exemplare seien an Ort und Stelle fachgerecht und wirksam zu bekämpfen. Der Hinweis, dass das Vorkommen in den Planunterlagen nicht erwähnt wird, wurde zum Anlass genommen, diesbezügliche Aussagen in die Bestandsbeschreibung im Umweltbericht aufzunehmen.

Dem Hinweis, dass neben dem Energiebedarf für den Betrieb und die Unterhaltung der Gebäude auch der Bauvorgang an sich sowie die negative Klimawirksamkeit der meisten verwendeten Baumaterialien inkl. des Umgangs mit den Abfallprodukten der Baubranche ursächlich für Defizite hinsichtlich der gesetzlichen Klimaschutzziele seien, wird gefolgt.

Es ist vorgesehen, das Marktgebäude möglichst klimaschonend zu errichten. Daher soll das neue Gebäude in Holzrahmenbauweise bzw. Holz-Hybridbauweise errichtet werden.

Der Anregung, das Gebäude so zu planen, dass es möglichst lange zu nutzen oder auch bei einer späteren Umwidmung mit überschaubarem Aufwand so umzugestalten ist, dass andere Nutzungsformen ermöglicht werden, wurde insofern gefolgt, als Gebäude für ALDI-Lebensmitteldiscountermärkte i.d.R. über mehrere Jahrzehnte genutzt wird.

Nach Rückbau der benachbarten Höchstspannungsfreileitung zieht die Stadt in Betracht ggf. Planungsrecht für eine intensivere Nutzung zu schaffen.

Durch die Behandlung der Anregungen und Hinweise wurden die Planunterlagen des gebilligten Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 52 - Langener Straße 100 / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Langener Straße 100“ **als Satzung beschlossen**.

4. Planwahl nach Abwägung der Alternativen

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine „Standortalternativenprüfung zur Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Mörfelden“ durchgeführt.

Grundsätzlich hat die Untersuchung ergeben, dass sich in Mörfelden nur wenige Flächen befinden, die sich für eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eignen bzw. für eine Umsiedlung von Vorteil wären. Grund dafür sind vor allem das Fehlen von unbebauten Flächen in integrierten Lagen sowie das Fehlen von brachliegenden Flächen innerhalb des Sondergebietes, das Einzelhandel zulässt. Weitere Restriktionen ergeben sich durch die Grünflächen bzw. Gehölzbestände, die aufgrund der Tatsache, dass Mörfelden im Wesentlichen bebaut ist, zu erhalten wären.

Die Analyse hat ergeben, dass für eine Umsiedlung des Discountermarktes die beste Eignung der untersuchten neun Standorte der Standort „Langener Straße“ aufweist. Dieser schließt die Versorgungslücke im Nordosten von Mörfelden.