

Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan Nr. 55 „Feuerwehr Mörfelden/ B44“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Februar 2026

Bearbeitung:
M.Sc. Eva Birgelen
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

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

INHALT

1.	Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Gutachten	3
3.	Verfahrensablauf.....	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.1	Umweltprüfung.....	4
4.2	Ergebnis der Umweltprüfung	4
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
6.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
6.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB.....	6
6.2	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	6
6.2.1	Raumordnung / Regionalplanung.....	6
6.2.2	Naturschutz / Eingriffsregelung / Biotopschutz	6
6.2.3	Wasserwirtschaft / Grundwasser / Versickerung	7
6.2.4	Bodenschutz	7
6.2.5	Verkehr / Radverkehr / Elektromobilität	7
6.2.6	Schallschutz.....	8
6.2.7	Klimaschutz / Energie	8
6.2.8	Kampfmittel.....	8

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 3 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung der benötigten Gebäude eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf benötigt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Sankt-Florian-Straße 3 in Mörfelden befindet sich aus feuerwehrtechnischer und baulicher Sicht in einem schlechten Gesamtzustand. Das Grundstück wird derzeit gemeinsam mit einer provisorischen Kindertagesstätte genutzt und bietet keine geeigneten Umfeldbedingungen.

Im Jahr 2019 wurden Alternativen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses sowohl auf dem Bestandsgrundstück als auch auf alternativen Standorten geprüft und verglichen.

Das Plangebiet soll als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ist gleichfalls der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für den Planbereich zu ändern. Der Bebauungsplan „Feuerwehr Mörfelden/ B44“ und das Änderungsverfahren des RegFNP gehen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel ins Verfahren

2. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für den geplanten Feuerwehrstandort „Luley“ in Mörfelden, Fachbüro für Faunistik und Ökologie, Kurt Möbus, Friedrichsdorf August 2023
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Faunistik und Ökologie, Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach, August 2025, ergänzt Januar 2026
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, BVH Feuerwehrgerätehaus Mörfelden, Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Friedrichsdorf, August 2023
- Abfalltechnische Untersuchung, BVH Feuerwehrgerätehaus Mörfelden, Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Friedrichsdorf, September 2023
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 55 „Feuerwehr Mörfelden / B44 der Stadt Mörfelden-Walldorf“, ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, November 2023
- Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes zum Anlagenlärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt, November 2025
- Verkehrsgutachten- B-Plan Nr.55 „Feuerwehr Mörfelden /B44“, Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, Oktober 2025, angepasst Januar 2026

3. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2022

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.12.2022
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 16.12.2024
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt vom 16.12.2024 bis 31.01.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2024 bis 31.01.2025
- Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplans, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2025
- Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.12.2025
- Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2025 bis 21.01.2026
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet vom 19.12.2025 bis 21.01.2026
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2026

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

4.2 Ergebnis der Umweltprüfung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55 „Feuerwehr Mörfelden / B44“ wird die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche vorbereitet. Durch die Bebauung kommt es insbesondere zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über festgesetzte Maßnahmen sowie über das kommunale Ökoko-Konto; das ermittelte Defizit wird vollständig kompensiert.

Für Tiere und Pflanzen wurden faunistische Kartierungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Planungsrelevante Offenlandarten wurden nicht nachgewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden u. a. Rodungszeiten beschränkt, Höhlenbäume kontrolliert und bei Bedarf Ersatznistkästen angebracht. Ein Eingriff in eine nach § 30 BNatSchG geschützte Baumreihe ist zur Erschließung erforderlich; die Zulässigkeit wird im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens geregelt.

Die Auswirkungen auf Wasser, Klima, Luft und Landschaft sind aufgrund des begrenzten Umfangs der Planung sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung, Eingrünung, wasserdurchlässige Beläge und geregelte Niederschlagswasserbewirtschaftung – als gering einzustufen. Erhöhte Bodenbelastungen wurden berücksichtigt; eine Versickerung in belasteten Bereichen ist ausgeschlossen.

Schalltechnische Untersuchungen zeigen, dass bei Einhaltung der Festsetzungen keine unzulässigen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sind nicht festzustellen.

Insgesamt kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können und der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenstehen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2019 wurden Alternativen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses sowohl auf dem Bestandsgrundstück als auch auf alternativen Standorten geprüft und verglichen.

1. Neuerrichtung auf dem alten Grundstück St. Florian-Straße

Hier wäre zunächst der Abbruch des alten Feuerwehrgerätehauses erforderlich geworden mit einer temporären Zwischenlösung für die Feuerwehr in Container-Anlagen um die kontinuierliche Einsatzbereitschaft der Feuerwehr während Abbruch und Neubau sicherzustellen.

Das Grundstück ist wegen der für Feuerwehrzwecke zur Verfügung stehenden Größe und des Zuschnitts nur sehr eingeschränkt für die ermittelten Feuerwehr-Bedarfe geeignet. Bei den funktionalen Abläufen im Gebäude und den Zu- und Abfahrten außerhalb des Gebäudes hätten erhebliche Kompromisse eingegangen werden müssen. Die über mindestens drei Jahrzehnte zu gewährleistende Eignung für eine Feuerwehr mit wachsenden Aufgaben ist damit nicht garantiert.

Eine Weiterentwicklung der Feuerwehr in Mörfelden in 20-30 Jahren wäre durch das begrenzte Grundstück nicht möglich.

2. Kreuzung Gerauer Straße (B44) und Gärtnerweg (An der Wernertanne)

Das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks hätten erhebliche Eingriffe in die Natur ausgelöst, da es hier einen dichten Baumbestand gibt. Die Weiterentwicklungsmöglichkeiten in 20-30 Jahren sind durch angrenzende Spielflächen, Friedhof und Wohnbebauung eingeschränkt.

Die Situation für die An- und Abfahrten von der B44 zum bzw. vom Grundstück wurden durch Hessen Mobil als schwieriger eingeschätzt als am Luley-Knoten

3. Luley-Knoten

Dieser Standort ermöglicht kurze Zeiten für die Anfahrten zum Einsatzort; auch das Quartier „An den Eichen“ ist von dort innerhalb der geforderten 10 Minuten zu erreichen. Es ist zudem eine schnelle Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost und dem von Mörfelden verantworteten Abschnitt auf der Autobahn A5 gewährleistet.

Die Option zur Weiterentwicklung des Gebäudes in 20-30 Jahren ist nach Norden grundsätzlich gut möglich.

Aufgrund der technischen und betrieblichen Anforderungen der Abwasserbehandlung besteht für die Erweiterung der Kläranlage ein standortgebundener Bedarf. Die zusätzlichen Reinigungsstufen und Betriebsflächen müssen unmittelbar an den bestehenden Anlagen errichtet werden, da nur so die notwendigen hydraulischen, verfahrenstechnischen und logistischen Zusammenhänge gewährleistet werden können. Eine Verlagerung der Erweiterungsflächen an einen anderen Ort innerhalb des Ortsteils Nieder-Ramstadt kommt deshalb nicht in Betracht.

Andere innerörtliche oder gemeindliche Flächen erfüllen weder die erforderlichen Größen- noch die Lagekriterien und wären wasserwirtschaftlich nicht sinnvoll an das bestehende System anzuschließen. Auch ein Neubau der Kläranlage auf einem anderen Grundstück wäre mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden und würde umfangreiche Eingriffe in Natur und Infrastruktur erfordern.

Die Prüfung möglicher Alternativen hat daher ergeben, dass ausschließlich der gewählte Standort südlich der bestehenden Kläranlage die notwendigen Voraussetzungen hinsichtlich Lage, Funktionalität und Realisierbarkeit erfüllt. Aus diesen Gründen wurde der vorliegende Standort gewählt.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahme eingegangen.

6.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

6.2.1 Raumordnung / Regionalplanung

Das Regierungspräsidium Darmstadt sowie der Regionalverband FrankfurtRheinMain haben auf die Überlagerung des Plangebietes mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ hingewiesen.

Berücksichtigung: Ein RegFNP-Änderungsverfahren wurde im Parallelverfahren eingeleitet. Die Regionalversammlung hat zudem den Beschluss zur Kompensationspflicht für den Regionalen Grünzug aufgehoben. Seitens der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.

- Das RP Darmstadt hat auf die Kompensationspflicht für den Regionalen Grünzug hingewiesen.

Berücksichtigung: Zwischenzeitlich wurde der Beschluss der Regionalversammlung vom 28.02.2025 gefasst, wonach eine Kompensation nicht mehr erforderlich ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken mehr erhoben.

6.2.2 Naturschutz / Eingriffsregelung / Biotopschutz

- Das Regierungspräsidium Darmstadt (Dezernat Naturschutz) sowie die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau haben das Fehlen einer vollständigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beanstandet.

Berücksichtigung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ergänzt. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto (Maßnahme 3MöW, Waldumwandlung Fichte in Eiche). Das entsprechende Defizit wird vollständig ausgeglichen.

- Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau hat darauf hingewiesen, dass durch die Entfernung von drei Bäumen eine nach § 30 BNatSchG geschützte einseitige Baumreihe betroffen ist und hierfür ein Ausnahmeantrag erforderlich ist.

Berücksichtigung: Ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG wird gestellt. Der funktionale Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Baumreihe wurde in Begründung und Umweltbericht ergänzt.

- Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau hat empfohlen, nicht heimische Arten aus der Artenpfehlung zu streichen bzw. zu kennzeichnen.

Berücksichtigung: Die Artenliste wurde überarbeitet und angepasst.

- Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau hat eine Überarbeitung des Artenschutzgutachtens gefordert.

Berücksichtigung: Der Artenschutzbeitrag wurde überarbeitet und ergänzt.

6.2.3 Wasserwirtschaft / Grundwasser / Versickerung

- Das Regierungspräsidium Darmstadt hat Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Einhaltung des DWA-Regelwerks sowie zur Lage im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried gegeben.

Berücksichtigung: Die entsprechenden Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung sowie der Begründung berücksichtigt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist vorgesehen.

- Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau hat auf erhöhte Quecksilberkonzentrationen im Boden hingewiesen und eine Berücksichtigung in den Festsetzungen, im Umweltbericht sowie im siedlungswasserwirtschaftlichen Gutachten gefordert.

Berücksichtigung: Die textlichen Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie das Gutachten wurden entsprechend ergänzt. Eine Versickerung in belasteten Bereichen ist ausgeschlossen.

- Die Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau hat auf Widersprüche hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit einzelner Flächen hingewiesen.

Berücksichtigung: Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden klarstellend angepasst.

6.2.4 Bodenschutz

- Das Regierungspräsidium Darmstadt hat Ergänzungen zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht sowie Hinweise zu einem Bodenschutzkonzept und zu einer bodenkundlichen Baubegleitung gefordert.

Berücksichtigung: Der Umweltbericht wurde ergänzt. Ein Bodenschutzkonzept sowie eine bodenkundliche Baubegleitung werden im Rahmen der Bauausführung umgesetzt.

6.2.5 Verkehr / Radverkehr / Elektromobilität

- Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau hat auf Abstimmungsbedarf mit der Regionalplanung sowie auf Aspekte der Radwegführung und Querungssicherheit hingewiesen.

Berücksichtigung: Hinweise zur konkreten Verkehrsführung betreffen nicht die Bauleitplanung und werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

- Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau hat auf die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) hingewiesen.

Berücksichtigung: Die Vorgaben des GEIG sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, werden jedoch im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt.

- Hessen Mobil hat darauf hingewiesen, dass die dargestellten Fahrstreifenbreiten teilweise unter 3,25 m liegen und die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke (insbesondere RAL) sicherzustellen ist. Zudem hat Hessen Mobil auf die Nachvollziehbarkeit der Schleppkurvenprüfung hingewiesen.

Berücksichtigung: In der Begründung wurde klargestellt, dass die konkrete Ausgestaltung der Fahrbahnbreiten im Zuge der weiteren Planung mit Hessen Mobil abgestimmt und unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) erfolgt. Die Schleppkurven wurden geprüft. Auswirkungen auf die Planzeichnung oder die Festsetzungen ergeben sich nicht, da innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ausreichende Spielräume vorhanden sind.

- Hessen Mobil hat beanstandet, dass der zugrunde gelegte Prognosenußfall nicht hinreichend erläutert ist und dass die Verkehrsmengen weiterer Bebauungspläne sowie externe Entwicklungen zu berücksichtigen sind.

Berücksichtigung: Der Prognosehorizont der Verkehrsuntersuchung liegt im Jahr 2035 und basiert auf der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54 „GE Ost“. Eine konkrete Planung für weitere externe Entwicklungen liegt derzeit nicht vor; es handelt sich lediglich um eine informelle Anfrage ohne planungsrechtliche Konkretisierung. Eine zusätzliche Berücksichtigung war daher nicht erforderlich.

- Hessen Mobil hat sich für die Variante 2 der Erschließung ausgesprochen.

Berücksichtigung: Die Varianten wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft und abgewogen. Die gewählte Erschließungsvariante wurde unter Berücksichtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, der Sicherheit sowie der betrieblichen Anforderungen der Feuerwehr festgelegt.

6.2.6 Schallschutz

- RP Darmstadt – Immissionsschutz hat eine schalltechnische Untersuchung gefordert.

Berücksichtigung: Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und in die Abwägung eingestellt; immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

6.2.7 Klimaschutz / Energie

- Der Kreis Groß-Gerau hat angeregt, die Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie technologieoffen zu formulieren

Berücksichtigung: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

- Der Fachdienst Klima des Kreises Groß-Gerau hat zudem eine Präzisierung der Begrifflichkeit „technische Anlagen“ sowie eine Konkretisierung der Dachbegrünung empfohlen.

Berücksichtigung: Die Festsetzungen wurden sprachlich präzisiert. Eine verbindliche Mindestquote von 40 % extensiver Dachbegrünung wurde festgesetzt.

6.2.8 Kampfmittel

- Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt hat auf die Lage am Rand eines Bombenabwurfgebietes hingewiesen und eine Verständigung bei Funden gefordert.

Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.