

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 25 „Fachmarktzentrum Walldorf“

Vorhaben- und Erschließungsplan der HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr. PA10044-P
Bearbeitet: September 2002

1 Zweck

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Errichtung eines Fachmarktzentrums im nördlichen Abschnitt des Geländes der Firma HOCHTIEF im Stadtteil Walldorf zu ermöglichen.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB ist die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH, die hierzu den Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt.

2 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 ist der Bereich des HOCHTIEF- Geländes ebenso wie die Gewerbeflächen nördlich der Aschaffenburger Straße als „Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund war eine Abweichung vom RPS zugunsten eines Fachmarktzentrums erforderlich. Die Regionalversammlung Südhessen des Regierungspräsidiums Darmstadt hat am 15.03.2002 einer entsprechenden Abweichung zur Realisierung einer SO-Fläche für ein Fachmarktzentrum statt eines „Bereiches für Industrie und Gewerbe, Bestand“ im Stadtteil Walldorf mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Dem Schutzerfordernis der Bevölkerung in benachbarten Wohngebieten vor Lärm ist in der Form Rechnung zu tragen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung städtebauliche und erschließungstechnische Alternativen für das Fachmarktzentrum überprüft und in die Abwägung eingestellt werden.
- Eine ausreichende Erschließung des Fachmarktzentrums durch den ÖPNV ist sicherzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ und ein ca. 50 m breiter Streifen entlang der Farmstraße als „Gewerbegebiet“, überlagert mit einer „Fläche für Nutzungsbeschränkungen und Schutzvorkehrungen“ dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt daher eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet hin zu einer Darstellung als „Sonderbaufläche - Einzelhandel“.

3 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen Aschaffenburger Straße und Farmstraße im Nordosten des Stadtteils Walldorf. Dabei handelt es sich um zwei wichtige innerörtliche Erschließungsstraßen mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Das Plangebiet ist somit verkehrstechnisch gut erschlossen und von den Siedlungsflächen im Stadtgebiet aus gut erreichbar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Abschnitt des Lager- und Verwaltungsgeländes der Firma Hochtief. Dieses Gelände setzt sich südlich des Plangeltungsbereichs noch ca. 230 m nach Süden fort. Nach Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Gleisanlagen der DB-Hauptstrecke Frankfurt - Mannheim an. Auch nördlich der Aschaffenburger Straße setzen sich die gewerblich genutzten Flächen in Form des Gewerbegebiets

Walldorf fort. Dagegen sind die Siedlungsflächen westlich der Farmstraße als Wohnbauflächen zu beschreiben. Hier grenzt an das Plangebiet - durch die Farmstraße getrennt - ein Geschosswohnungsbau in Form von bis zu 11-geschossigen Hochhäusern mit umgebenden Grünflächen an. Jenseits der Bahnlinie und südlich des Hochtief-Geländes befinden sich Waldflächen.

Das Plangebiet selbst hat eine Größe von ca. 3,0 ha und ist zu großen Anteilen bereits befestigt und gewerblich genutzt. Wie auch die südlich anschließenden Geländeteile handelt es sich um Lagerflächen für Baumaterialien und -geräte, die überwiegend geschottert bzw. durch eine schleifenförmige asphaltierte Wegefläche erschlossen sind. Daneben kommen auch asphaltierte und mit Verbundsteinpflaster befestigte Abstell- und Arbeitsbereiche vor. Das Gelände ist nicht mehr mit Gebäuden bebaut, die bisherige großflächige Wetterschutzhalle an der Bahnlinie, das benachbarte Lehrlingswerkstatt sowie ein Hausmeistergebäude im äußersten Nordosten des Geländes sind zwischenzeitlich abgerissen worden.

Der größte Flächenanteil des Geländes wird jedoch von stark verdichteten Schotterflächen eingenommen, die lediglich einen lückigen Bewuchs mit Ruderalvegetation aufweisen, soweit sie nicht vollständig überstellt sind. Die Arbeitsbereiche dreier Portalkräne reichen in diesen Abschnitt des Geländes hinein.

Lediglich die Randbereiche des Geländes zur Aschaffener Straße hin weisen noch einen nennenswerten Bewuchs auf. Dabei handelt es sich um einen schmalen Streifen aus Waldbäumen mit Unterwuchs aus Gräsern und Kräutern. Dieser Streifen weist eine Breite zwischen 7 und 20 m (durchschnittlich etwa 10 m) auf, zum Teil ragen Baumaterialien in diese Bereiche hinein oder ist auch unter den Bäumen eine Befestigung vorhanden - etwa im Bereich der Stellplatzflächen an der nördlichen Geländezufahrt. Der Bewuchs im Nordosten des Geländes findet eine Fortsetzung in der Vegetation auf der Böschung der Aschaffener Straße. Hier steigt diese Straße nämlich nach Osten hin bis zur Brücke über die Bahnlinie an. Keine Eingrünung besteht von der Bahnlinie her, hier ist im Bereich des Plangebietes eine 2 m hohe Betonmauer zur Bahnlinie hin vorhanden.

Durch die zwischenzeitlich bereits vorgenommenen Bauarbeiten - insbesondere zur Umgestaltung der Farmstraße und zur Anlage des Kreisels im Kreuzungsbereich Aschaffener Straße / Farmstraße ist ein großer Teil des ehemals auch entlang der Farmstraße vorhandenen Baumbestandes entfernt worden.

4 Grünordnerische Bestandsbewertung und -ziele

Das Plangebiet ist durch eine starke Überformung aufgrund menschlicher Einflüsse geprägt. Naturbetonte Strukturen befinden sich im Randbereich zu den angrenzenden Straßen. Dabei war insbesondere der Gehölzstreifen aus Waldbäumen entlang von Farmstraße und Aschaffener Straße von Bedeutung. Es handelte sich dabei wohl um Reste eines ehemaligen Waldbestandes in Form von großkronigen Eichen mit einzelnen Kiefern und Robinien und einem Unterwuchs aus Gräsern und Kräutern sowie Gehölzaufwuchs. Dieser Gehölzbestand hatte zum einen bisher die Eingrünung des Geländes übernommen und besitzt zum anderen trotz seiner Lage angrenzend an stark befahrene Straßen und zwischen Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen eine gewisse ökologische Wertigkeit. Die übrigen Flächenanteile des Plangebietes sind mit ihrer starken Verdichtung und teilweisen Versiegelung sowie der gewerblichen Nutzung hinsichtlich sämtlicher ökologischer Funktionen stark eingeschränkt und allenfalls durch den in den letzten Jahren

durch die geringe Nutzung zunehmenden Bewuchs mit Pionierarten der Gräser und Kräuter durch eine geringe ökologische Wertigkeit geprägt.

Als Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht für das Plangebiet sind zu nennen:

- Begrenzung der bebauten und versiegelten Flächenanteile auf das unbedingt erforderliche Maß,
- wasserdurchlässige Befestigung dafür geeigneter Flächen,
- Erhaltung möglichst großer Anteile der noch vorhandenen Gehölzvegetation am Rand des Plangebietes, soweit dies im Rahmen des Vorhabens realisierbar ist,
- Eingrünung des Gebietes mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen sowie einer Fassadenbegrünung zu den umgebenden Verkehrsflächen hin,
- Durchgrünung der Stellplatzbereiche mit geeigneten Bäumen und Pflanzflächen,
- soweit möglich: Durchführung einer Dachbegrünung,
- möglichst geringe Abführung von Niederschlagswasser in die Kanalisation, insbesondere Verwendung von Dachflächenwasser zur Bewässerung und eine weitgehende Versickerung anfallenden Niederschlagswassers,
- Einsatz möglichst emissionsarmer und energiesparender Haustechnik,

5 Planung

5.1 Vorhaben

Die Firma HOCHTIEF benötigt eine rund 3 ha große Grundstücksfläche an der Ecke Aschaffenburger Straße / Farmstraße nicht mehr für ihre betrieblichen Zwecke und beabsichtigt dort ein Fachmarktzentrum zu errichten. Das vorgesehene Fachmarktzentrum kann ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zugelassen werden, weil die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich wäre.

Die HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag die vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten bzw. anzulegen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage das Vorhaben zu realisieren, er kann über die Grundstücke eigentumsrechtlich verfügen.

Die Planung sieht zur Errichtung eines Fachmarktzentrums einen U-förmigen Gebäudekomplex mit Öffnung zur Farmstraße hin vor. Zwischen den Gebäuden werden die notwendigen Kundenstellplätze untergebracht, die Erschließung erfolgt von der Farmstraße aus. Der nördliche Gebäuderiegel entlang der Aschaffenburger Straße soll Fachmärkte und Dienstleistungsbetriebe beinhalten, der Querbau parallel zur Bahnlinie soll einen Lebensmittelvollversorger aufnehmen und der südliche Baukörper ist für weitere Fachmärkte und einen Discounter vorgesehen. Auf

die exponierte Lage des nordwestlichen Plangebietes im Kreuzungsbereich von Aschaffener Straße und Farmstraße wird bei der Planung dadurch reagiert, dass das dort vorgesehene Gebäude als zwei- bis dreigeschossiger Kopfbau einen städtebaulichen Akzent setzt. Vorgelagert soll eine transparent gestaltete Werbewand errichtet werden, bei deren Realisierung (oder eines eventuell zu entwickelnden Projekt-Logos) durch den Vorhabenträger ein Künstler oder eine Werbeagentur mit eingebunden wird. Hier ist auch die Ansiedlung gastronomischer Betriebsflächen eventuell mit Außengastronomie vorgesehen. Entlang der Gebäudedefronten führt ein überdachter Arkadenweg mit Abpflanzung zu den Stellplatzflächen die Kunden zu den einzelnen Geschäftseingängen.

Nach der „Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Mörfelden-Walldorf“ ergibt sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Fachmarktzentrum. Insgesamt sind 417 Stellplätze vorzusehen. Im Hinblick auf eine größere Flexibilität sind im Plan 440 Stellplätze für Pkw zuzüglich Fahrradstellplätze und Abstellplätze für Einkaufswagen ausgewiesen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, nach der vorgenannten Satzung 110 Bäume anzupflanzen, da je 4 Stellplätze ein geeigneter großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten ist.

Für die Stellplatzflächen ist eine Ausbildung mit wasserdurchlässigem Verbundpflaster vorgesehen. Zwischen zwei Parkreihen wird jeweils ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung angelegt. Die Anlieferung des Geländes erfolgt über eine separate Zufahrt im Süden auf der rückwärtigen Seite der Fachmärkte, die mit einer Wendeanlage hinter dem Vollversorgermarkt im Nordosten des Geländes endet.

Zur Eingrünung der Gebäude zur Aschaffener Straße ist ein teilweiser Erhalt bestehender Laubbäume und zur Farmstraße hin ist deren Ergänzung nach erfolgter Baumaßnahme vorgesehen.

Parallel zu der Planung für die Umgestaltung des nördlichen HOCHTIEF- Geländes wird auch der Straßenraum der Aschaffener Straße und der Farmstraße neu gestaltet werden. Hintergrund ist insbesondere die Absicht, den Einmündungsbereich der südlichen Farmstraße in die Aschaffener Straße mit einem Kreisels hinsichtlich des Verkehrsflusses zu verbessern. Wesentliches Ziel ist jedoch auch die Schaffung eines attraktiven, durchgängigen Fuß- und Radweges mit besseren Querungsmöglichkeiten.

Der Umbau der an das HOCHTIEF- Gelände angrenzenden Straßenräume von Aschaffener Straße und Farmstraße einschließlich des geplanten Verkehrskreisels ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Maßnahmen werden derzeit durchgeführt.

Auf Höhe des Plangebietes ist dabei die Anlage einer dritten Fahrspur als Abbiegespur auf das Fachmarktgelände vorgesehen. Durch die Anlage des Fuß- und Radweges und den Ausbau der Farmstraße erweist sich der bisherige Straßenraum in dem Abschnitt zwischen Robert-Koch-Straße und Aschaffener Straße nicht als ausreichend. Es wird daher erforderlich, im Bereich südöstlich der Farmstraße einen Randstreifen des HOCHTIEF- Geländes für die Anlage des Fuß- und Radweges in Anspruch zu nehmen. Diesen Teil des Fuß- und Radweges liegt ebenfalls im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit dem Vorhaben verändert sich die städtebauliche Struktur und Bedeutung des Plangebietes für diesen Teil des Stadtgebietes. Während das Gelände, wie ausgeführt, bisher durch den randlichen Gehölzbestand von dem öffentlichen Straßen-

bzw. Stadtraum optisch abgeschirmt war, soll es sich zukünftig in Richtung auf die Wohnbebauung der Farmstraße bzw. zur bestehenden gemischten Bebauung an der Aschaffener Straße hin öffnen und so hier einen völlig neu erlebbaren Stadtraum schaffen. Zur Farmstraße hin bzw. zum Kreuzungsbereich mit der Aschaffener Straße hin werden die Ladengalerie und Geschäfte mit in einer neuen Platzsituation in Erscheinung treten. Der im Kreuzungsbereich vorgesehene Kopfbau mit Werbewand soll dabei mit ansprechender Gestaltung einen neuen städtebaulichen Akzent setzen.

5.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Entsprechend der Zielsetzung wird das Plangebiet als „Sondergebiet - Einzelhandel“ hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt.

Nach dieser Festsetzung sind zwar grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe aller Art, Schank- und Speisewirtschaften und Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Nicht zulässig sind aber Einzelhandelsbetriebe mit solchen Sortimenten, die in der Regel große Flächen benötigen und damit z.B. vorrangig in Gewerbegebieten vertreten sind, wie Möbel, Gartenbedarf sowie Bau- und Heimwerkerbedarf. Im Hinblick darauf, dass hier kein einzelner großflächiger Einzelhandel entstehen soll, vielmehr soll ein Fachmarktzentrum mit vielen kleineren Läden entstehen, um so Auswirkungen auf die Zentren von Walldorf und Mörfelden aber auch auf die Nachbargemeinden zu vermeiden, sind Beschränkungen der Verkaufsfläche erforderlich. Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsgeschäfte ist dabei auf insgesamt höchstens 9.500 m² beschränkt. Dabei darf eine Gesamtnutzfläche (netto) für alle entstehenden Läden von insgesamt 12.500 m² nicht überschritten werden.

Zusätzlich wird die Anzahl gleichartiger Geschäfte aus einer Branche auf maximal 3 Verkaufseinheiten beschränkt, um so zu verhindern, dass eine Branche in dem Fachmarktzentrum ein erhebliches Übergewicht entwickelt. Gleichzeitig soll eine Vielzahl von Angeboten für die Kunden entstehen.

Lebensmittelanbieter dürfen dabei als Vollsortimenter eine Verkaufsfläche von höchstens 2.500 m² nicht überschreiten, um so hier lediglich typische Nahversorgungsmärkte zuzulassen. Alle übrigen Einzelhandelsgeschäfte dürfen eine Verkaufsfläche von 800 m² bzw. jeweils 1.200 m² im südlichen Gebäuderiegel nicht überschreiten.

Die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im Hinblick auf mögliche Immissionen ebenfalls in ihrer Grundfläche auf 600 m² beschränkt. Außengastronomieflächen dürfen dabei maximal 300 m² aufweisen.

Wohnungen sind im Plangebiet weder allgemein noch für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter noch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzungen soll erreicht werden, dass der Kaufkraftabfluss des Stadtteiles Walldorf in die umliegenden Kommunen reduziert wird. Mörfelden-Walldorf hat als Mittelzentrum im Vergleich zu anderen Kommunen in Südhessen, einen unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz und einen überdurchschnittlichen Kaufkraftabfluss. Nach Aussagen der Industrie- und Handelskammer Darmstadt hat die Stadt Mörfelden-Walldorf im Vergleich zu anderen Mittelzentren in Südhessen eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner, nämlich 0,67 m², während 1 m² pro Einwohner eine Kommune mit ausgewogener Einzelhandelsstruktur kennzeichnet. Durch das ge-

plante Fachmarktzentrum erhöht sich der künftige Quotient der Verkaufsfläche pro Einwohner von 0,67 auf 0,97. Dabei ist eine anstehende Schließung einiger kleinerer Verbrauchermärkte noch nicht berücksichtigt. Durch das geplante Fachmarktzentrum soll daher ein weiterer Kaufkraftabfluss verringert werden und so gleichzeitig auch eine Stärkung des örtlichen Einzelhandels durch eine Verbesserung des Angebotes erreicht werden.

Die während des Verfahrens geäußerten Bedenken, dass das geplante Fachmarktzentrum keine Stärkung, sondern eher eine weitere Schwächung des örtlichen Einzelhandels erwarten lasse und in Konkurrenz zu bestehenden Zentren der umliegenden Kommunen trete, werden nicht geteilt, da insbesondere das Angebot der in den Nachbarkommunen angesiedelten Märkte bzw. Verbrauchermärkte nicht dem geplanten Geschäftsbesatz des Fachmarktzentrums entspricht und zwischen dem geplanten Standort des Fachmarktzentrums und den Standorten von Groß- und Verbrauchermärkten in benachbarten Kommunen keine direkten Verkehrsbeziehungen bestehen. Durch die zusätzlich vorgenommene Beschränkung des Sortiments sind Auswirkungen, wie sie beispielsweise etwa bei der Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes an dieser Stelle hervorgerufen werden könnten, nicht zu befürchten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen die grundsätzliche Lage und Verteilung der Gebäude auf dem Gelände. Entsprechend der Planung ist daher eine U-förmige durchgehende überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Dies ist zum einen bedingt durch die verkehrliche Anbindung des geplanten Fachmarktzentrums und die Anordnung der Stellplatzflächen zum Innenraum hin. Zum anderen bewirkt die Anordnung der Gebäude eine Abschirmung des Geländes zur Bahnlinie bzw. zu den Böschungsf lächen der Aschaffener Straße und dem verbleibenden HOCHTIEF- Gelände.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 in Ergänzung zu den Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt. Bei der Grundflächenzahl ist gleichzeitig eine Überschreitung um 15 % für die Anlage von Stellplätzen möglich. Als Geschossfläche ist 1,0 vorgegeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls festgesetzt. Während für das Fachmarktzentrum grundsätzlich nur 1 Vollgeschoss zugelassen wird, sind für den städtebaulich markanten Kopfbau in der Nordostecke des Geländes zwischen 2 und 3 Vollgeschosse zugelassen. Dementsprechend ist auch als maximale Gebäudehöhe hier ausnahmsweise ein Maß von 15 m vorgesehen, während das übrige Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 10 m nicht überschreiten darf.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um das vorgesehene U-förmige Gebäude realisieren zu können, wird eine Gebäudelänge von über 50 m bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zugelassen.

Aus Immissionsschutzgründen wird zusätzlich festgesetzt, dass Lkw-Anlieferungen auf die Zeit zwischen Werktags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt sind.

Die notwendigen Stellplätze sollen weitgehend im Innenbereich des geplanten Fachmarktzentrums errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Festsetzung wonach Stellplätze die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 um 15 % überschreiten können um so die aufgrund der geplanten Nutzung erforderlichen Stellplätze auch innerhalb des Grundstücks realisieren zu können. Als ausgleichende Maßnahme hierzu ist die umfangreiche Anpflanzung von Stellplatzbäumen und Gehölzen vorgesehen, de-

ren Anzahl sich aus der städtischen Satzung ergibt. Zusätzlich ist festgesetzt, dass der überwiegende Teil dieser anzupflanzenden Stellplatzbäume auch innerhalb des bestehenden Innenhofs angepflanzt werde. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf sind Stellplätze mit Pflaster bzw. Verbundsteinen oder ähnlichen Materialien luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Die Mitarbeiterstellplätze sind entlang der Farmstraße festgesetzt. Diese differenzierte Festsetzung ist erforderlich, um entlang der Farmstraße, d. h. in unmittelbarer Gegenlage zu den westlich der Farmstraße bestehenden Wohnhäuser einen möglichst geringen Parkplatzverkehr zu verursachen und damit geringe Lärmimmissionen zu erreichen. Die häufigsten Verkehrsbewegungen im Stellplatzbereich werden dementsprechend im östlichen Bereich des geplanten Kundenstellplatzes (vor dem Vollsortimeter) zu erwarten seien. Diese Flächen liegen auch räumlich am weitesten von der Wohnbebauung an der Farmstraße entfernt.

Die baugestalterische Festsetzung zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen stellen sicher, dass vor den Ladeneingängen jeweils ein umlaufendes Vordach oder einer Arkade herzustellen ist, um so attraktive Wegebeziehungen für die Kunden zu schaffen. Gleichzeitig ist festgesetzt, dass die Fassade des maximal dreigeschossigen „Kopfbaus“ kleingliedrig und teilweise durchbrochen sein soll, um hier eine ansprechende Gestaltung sicherzustellen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geben eine Erhaltung der geeigneten Laubbäume entlang von Aschaffener Straße vor. Angesichts der Breite des verbleibenden Pflanzstreifens und der Tatsache, dass es sich bei dem Bestand um meist großkronige Bäume in unregelmäßiger Anordnung handelt, können nicht alle Exemplare erhalten werden. Der Bestand ist aber durch mittelgroße einheimische und standortgerechte Laubbäume zu ergänzen, sodass wieder durchgehende Baumreihen in den geeigneten Abschnitten zwischen Gebäuden bzw. Stellplatzflächen und entlang der Verkehrsflächen, insbesondere entlang der Farmstraße, entstehen.

Eine Verschiebung des geplanten Fachmarktzentrums nach Süden, um somit am Nordrand mehr Bäume zu erhalten, ist nicht möglich, weil die Firma Streiff Baulogistik dort ihr Betriebsgelände unterhält und bereits durch erhebliche Investitionen optimiert hat. Eine weitere Verkleinerung dieses Areals ist daher aus betrieblichen Gründen nicht möglich.

Im Bebauungsplan vorgegeben wird auch eine Bepflanzung der Stellplatzflächen mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen mit mittlerem Kronendurchmesser. Die Vorgabe einer Mindest-Pflanzqualität soll eine gewisse Eingrünungswirkung bereits in den ersten Jahren sichern. Die Dachflächen des Fachmarktzentrums sind nach den Festsetzungen zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen. Dabei kommt insbesondere wegen der Dachlast nur eine extensive Dachbegrünung in Frage. Auch eine Fassadenbegrünung der hierfür geeigneten und gleichzeitig zum Straßenraum exponierten Gebäudeaußenwand wird vorgegeben: die nördliche Fassade der Gebäudezeile an der Aschaffener Straße ist mit Ausnahme des geplanten 2 bis 3-geschossigen Gebäudes im Kreuzungsbereich der Farmstraße mit der Aschaffener Straße und mit Ausnahme von Wandöffnungen vollständig zu begrünen.

Nach den Festsetzungen ist das Niederschlagswasser von 50 % der unbegrünten Dachflächen in Zisternen zu sammeln und - z.B. für die Bewässerung der Grünflächen und Bäume - zu verwenden. Das Zisternenfassungsvermögen muss dabei mindestens 5 l/qm anzurechnender Dachfläche betragen. Der erforderliche Not-

überlauf der Zisterne ist an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück anzuschließen.

6 Verkehr

Die Erschließung des Fachmarktzentrums erfolgt über zwei Zufahrten von der Farmstraße aus. Dabei dient eine Zufahrt am Südrand des Plangebietes dem Anlieferungsverkehr. Ein entlang der südlichen Gebäudefronten vorgesehener privater Fahrweg auf dem Gelände endet mit einer Wendeschleife im äußersten Nordosten des Plangebietes zwischen Aschaffener Straße und Bahnlinie. Über diese Fahrstraße kann der gesamte südliche Gebäuderiegel einschließlich des geplanten Vollversorgermarktes beliefert werden. Die Anlieferung des nördlichen Gebäuderiegels erfolgt dagegen über eine zweite Abfahrt, zusammen mit dem Pkw-Verkehr. Im Innern des U-förmigen Gebäudekomplexes sind ca. 450 Stellplätze vorgesehen, die in Doppelreihen mit Nord-Süd-Ausrichtung und dazwischenliegenden Pflanzflächen für Baumreihen sowie entlang der Gebäudefronten und in zwei Reihen parallel zur Farmstraße angeordnet werden. Während die zwischen den Gebäuden angeordneten Stellplätze dem Kundenverkehr dienen, werden die Stellplätze parallel zur Farmstraße als Mitarbeiterstellplätze festgesetzt.

Weitere Zufahrtsmöglichkeiten zum zukünftigen Fachmarktzentrum sind nicht vorgesehen. Auch die bislang bestehende Zufahrt aus dem HOCHTIEF-Gelände zur Aschaffener Straße wird geschlossen, um eine verkehrssichere Anbindung zu ermöglichen. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den Bereichen außerhalb der vorgenannten Zufahrten ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Weitere Zufahrten, wie während des Verfahrens angeregt, z. B. direkt aus dem geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Aschaffener Straße / Farmstraße auf das HOCHTIEF-Gelände sind aus verkehrsplanerischer Sicht nicht vertretbar und aus Sicht der zuständigen Fachbehörde, des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt nicht genehmigungsfähig.

Das Plangebiet weist eine gute Anbindung an den ÖPNV auf. Das Plangebiet liegt einerseits mit einer Entfernung von 1 km noch im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Walldorf. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Aschaffener Straße (Höhe Otto-Hahn-Straße) und in der Farmstraße (Höhe Egerländerstraße). Hier verkehren die RMV - Buslinien 977 vom Gewerbegebiet Walldorf über das Gewerbegebiet Ost und Mörfelden nach Rüsselsheim im Stundentakt und die Linie 5514 vom Flughafen über Bahnhof Walldorf nach Darmstadt im 30-Min-Takt. Hierdurch ist eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an das Busnetz von Mörfelden-Walldorf gegeben.

Während des Verfahrens wurde angeregt, ein Einkaufszentrum dieser Größenordnung eher am S-Bahnhof Walldorf anzulegen. Diese Anregung konnte nicht entprochen werden, da im unmittelbaren Bereich des Bahnhofs Walldorf kein geeignetes Gelände für die Ansiedlung eines solchen Fachmarktzentrums zur Verfügung steht und das Plangebiet noch im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Walldorf liegt.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Fachmarktzentrums ist ein Umbau der Farmstraße sowie des Kreuzungsbereichs Aschaffener Straße / Farmstraße vorgesehen. Dieser Straßenraum liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wesentliches Ziel der Straßenumgestaltung ist dabei die Verbesserung der Verkehrsflusses und der Gestaltung des Ortsein-

gangsbereichs im genannten Kreuzungsbereich. Ein zweites wesentliches Ziel ist in der Anlage eines baulich getrennten Fuß- und Radweges entlang der Farmstraße zu sehen. Dieser Weg wird mittels Übergängen im Bereich des Kreisverkehrs auf die Nordseite der Aschaffenburger Straße weitergeführt und soll dort langfristig eine Anbindung in Richtung des Badeseen erhalten.

Die Umgestaltung des Straßenraums der Farmstraße nimmt im Bereich des Fachmarktzentrums allerdings mit den zwei Fahrspuren, der erforderlichen Abbiegespur, beiderseitigen Gehwegen und einem Grünstreifen die volle Breite der Straßenparzelle ein, sodass für den separaten Fuß- und Radweg ein Teilbereich des bisherigen HOCHTIEF- Geländes in Anspruch genommen wird. Die entsprechende Fläche liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird zur planerischen Sicherung als „Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Um bei der Querung des geplanten Fuß- und Radweges, insbesondere im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Andienung des Fachmarktzentrums ausreichende Sichtverhältnisse zu schaffen, wurden Teile des hier bisher bestehenden Lagergebäudes niedergelegt (über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus).

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der zu diesem Vorhaben erstellten Umweltverträglichkeitsprüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabens vorgenommen, um mögliche Immissionsbelastungen, insbesondere für die westlich der Farmstraße gelegenen Wohngebäude, zu ermitteln. Hierbei hat sich ergeben, dass die für diese Wohngebäude aufgrund der nach dem hier gültigen Bebauungsplan anzunehmenden Richtwerte der TA-Lärm für ein Reines Wohngebiet (WR) durch den zu erwartenden Parkplatzverkehr überschritten werden.

Eine solche Betrachtung ist allerdings nicht sachgerecht, da es sich um eine bereits seit Jahrzehnten bestehende Gemengelage zwischen der gewerblichen Nutzung des HOCHTIEF- Geländes und der hier seit den 70er Jahren bestehenden Wohnbebauung handelt. Zwar ist für die Wohnbebauung westlich der Farmstraße aufgrund eines alten Bebauungsplanes hier ein WR festgesetzt. Die strikte Anwendung eines Lärmpegels für ein WR ist allerdings im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme beider Nachbarn in der klassischen Gemengelage und aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand von immissionsträchtigen Nutzungen (Gewerbe, Straße) und der bereits bestehenden Nutzungen innerhalb des Wohngebietes (Gaststätte u. Ä.) nicht zu rechtfertigen. Im Hinblick auf die v. g. Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist hier die Anwendung der Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) angemessen. Ebenso wäre auch ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine übermäßige gewerbliche Nutzung auf dem bisherigen HOCHTIEF- Grundstück unzulässig gewesen im Hinblick auf die Nachbarschaft zu den Wohnhochhäusern. Auch in Zukunft besteht für die Nachbarschaft zwischen der Wohnbebauung und dem Fachmarktzentrum eine wechselseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. So ist es den Bewohnern der Wohnhäuser zuzumuten, etwas höhere Lärmemissionen als in einem WR hinzunehmen. Andererseits hat auch der Vorhabenträger eine Reihe von lärmindernden Maßnahmen vorzusehen, die die höheren Lärmimmissionen für die westlich gelegenen Wohnhochhäuser so gering wie möglich halten. So wurde im Laufe des Verfahrens zunächst geprüft, ob eine andere Ausrichtung der Gebäudestellung - mit einer vergrößerten

Abschirmwirkung für die Wohnhochhäuser - im Hinblick auf die Zielsetzung der Planung möglich ist. Dies würde aber dazu führen, dass die Einsichtigkeit des Fachmarktzentrums vom öffentlichen Straßenraum aus nicht mehr bestehen würde und damit die wirtschaftliche Grundlage des Projektes insgesamt gefährdet wird. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Zufahrt direkt aus dem Kreisels Aschaffenburger Straße - Farmstraße heraus denkbar ist. Dies ist aber aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zulässig, sodass nur die vorgesehene Zufahrtsmöglichkeit von der Farmstraße verblieb. Hier wurde bereits eine Trennung zwischen Lieferverkehr und Kunden-Pkw-Verkehr in der Form vorgenommen, dass der Lieferverkehr entlang der Rückseite des Gebäuderiegels geführt wird, um so die Anwohner immissionsschutztechnisch durch Anlieferung und Ladevorgänge nicht zu belasten. Zur Verbesserung des Immissionsschutzes wurde auch die Lage der Pkw-Zufahrt von der Farmstraße zu den Stellplätzen des Fachmarktzentrums detailliert untersucht. Ergebnis ist, dass auch bei einer Trennung von Ein- und Ausfahrt oder Verschiebung der Ein- und Ausfahrt keine Verringerung der Höchstbelastung für die angrenzenden Wohnhäuser möglich ist, da insbesondere der Immissionsaufpunkt der Wohnhochhäuser, der bereits jetzt am stärksten belastet ist, durch eine Trennung oder Verschiebung von Ein- und Ausfahrten, wobei die Ausfahrt dann näher in Richtung des Kreisels angeordnet würde, zusätzlich belastet würde. Dessen Belastung würde dann bei gleichzeitiger Entlastung einiger Anwohner in den Wohnhochhäusern auf die Immissionswerte eines Mischgebietes ansteigen. Da dies nicht akzeptabel ist, wurde vor diesem Hintergrund die bisherige Lage der Ein- und Ausfahrt beibehalten.

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, die zum Immissionsschutz für das Fachmarktzentrum erstellt worden sind, ergibt sich, dass in jedem Fall die Richtwerte für ein WA eingehalten werden, wenn ein Betrieb der Gaststätte im empfindlichen Nachtzeitraum (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) unterbunden wird. In der Nachtzeit hat nämlich das Interesse der Wohnbevölkerung an einer möglichst ungestörten Nachtruhe ein besonderes Gewicht. Auch die bisherige Nutzung des HOCHTIEF- Geländes als Lager- und Abstellfläche ergab in der Nachtzeit keine Belastung für die Anwohner, da dann dort nicht gearbeitet wurde. Der durchgehende Betrieb einer Gaststätte auch in den empfindlichen Nachtzeitraum hinein wäre daher eine erhebliche Veränderung, sodass im Rahmen des Durchführungsvertrages mit den Vorhabenträger festgelegt wurde, dass kein Gaststättenbetrieb nach 22.00 Uhr mehr zugelassen wird, um so sicherzustellen, dass in der Nachtzeit keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte eines WA erfolgt.

Als weiteres Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zur Beschränkung der Lkw-Anlieferung ebenfalls auf den Tagzeitraum an Werktagen sowie zur Lage der Mitarbeiterstellplätze, die in unmittelbarer Gegenlage zu den Wohngebäuden angeordnet werden, da auf diesen Parkplätzen durch deren geringere Frequentierung eine geringere Störwirkung für die angrenzenden Wohnhochhäuser entsteht.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz, die eine Immission für die angrenzenden Wohnhochhäuser lediglich im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes zulassen, wird daher eine verträgliche Nachbarschaft im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen einer Wohnbebauung und einer gewerblichen Nutzung als Fachmarktzentrum planungsrechtlich sichergestellt.

8 Eingriff und Ausgleich

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriff und Ausgleich im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Eine Betrachtung der Eingriffsfrage überschneidet sich im vorliegenden Fall mit der Betrachtung der Umweltauswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die dort erstellten Unterlagen umfassen u. a. auch eine Flächenbilanz von Bestand und Planung.

Im Hinblick auf die Ausgleichspflicht für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen, dass das geplante Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, wo nach § 34 BauGB eine Bebauung grundsätzlich zulässig wäre. Zwar können auch in Bereichen nach § 34 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG erfolgen, gemäß 1a Abs. 3 BauGB ist hierfür aber ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier insbesondere deshalb von Belang, weil das Gelände ja bereits weitgehend gewerblich genutzt, bebaut bzw. befestigt wurde, die Zulässigkeit nach § 34 BauGB also ein erhebliches Maß an baulicher und gewerblicher Nutzung zu berücksichtigen hätte, in das sich auch ggf. größere gewerbliche Gebäude eingefügt hätten. Die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanaufstellung ergab sich dagegen im vorliegenden Fall, insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung.

Aus diesen Überlegungen hinaus muss eine Bebauung des Plangebiets bis etwa zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 (1) BauNVO als nicht ausgleichspflichtig im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB angesehen werden.

Somit beschränken sich ausgleichspflichtige Eingriffe auf eine über die anzunehmende Grundflächenzahl von 0,8 hinausgehende Inanspruchnahme des Geländes. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze um maximal 15 % überschritten werden. Dies entspricht umgerechnet 12 % des Baugeländes, die zusätzlich für Stellplätze in Anspruch genommen werden können, und für die aufgrund der Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angenommen werden kann.

Während des Verfahrens wurde angeregt, auch die mit der Errichtung des Gebäudekomplexes verbundene Landschaftsbildveränderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten und auszugleichen. Die vorgesehene Gebäudehöhe von maximal 10 m (bzw. 15 m für den dreigeschossigen Kopfbau an der Einmündung Aschaffener Straße / Farmstraße) liegt allerdings deutlich unter der Gebäudehöhe der angrenzenden Hochhausbebauung. Aufgrund der Lage zwischen Hochhausbebauung, Bahnlinie bzw. Waldflächen und gewerblichen Bauflächen besteht eine gewisse Bedeutung dieses Bereichs für das Stadt- und Ortsbild. Es wird jedoch die Gefahr einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gesehen. Vor diesem Hintergrund ist ein entsprechender zusätzlicher Ausgleich aufgrund einer Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht erforderlich.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde ebenfalls angeregt, den geplanten Fuß- und Radweg nur aus wasserdurchlässigen Verbundsteinen herzustellen. Dies ist nicht möglich, da eine Ableitung bzw. Versickerung des auch dann anfallenden Niederschlagswassers auf einem städtischen Grundstück wegen der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse nicht möglich ist.

Den Eingriffen durch die geplante Bebauung sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Planung entgegenzustellen. Dabei spielt insbesondere die geplante Durchgrünung der Stellplatzflächen, die Erhaltung einer Eingrünungspflanzung des Geländes entlang von Aschaffenburger Straße und südlicher Farmstraße sowie die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Stellplatzflächen in Form einer Rigolenversickerung und die Vorgabe einer Verwendung von Teilen des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (z.B. für die Bewässerung der Grünflächen) eine Rolle. Auch die Vorgabe einer Dachbegrünung für einen Teil der Dachflächen und eine Fassadenbegrünung zur Aschaffenburger Straße hin sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

Auch die zwischenzeitlich erfolgte Beseitigung des Gehölzbestandes entlang der Farmstraße durch den Bauherrn stellt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Somit ist auch ein zusätzlicher Ausgleich, wie während des Verfahrens gefordert, nicht erforderlich.

Insgesamt kann aufgrund dieser umfangreichen Festsetzungen von einem vollständigen Ausgleich der ermöglichten und ausgleichspflichtigen Eingriffe ausgegangen werden.

Dies lässt sich auch durch die folgende überschlägige rechnerische Bilanzierung nach Ausgleichsabgabeverordnung (AAV) belegen:

So stehen den genannten 12 % des Geländes, die wie beschrieben für die Anlage wasserdurchlässiger Stellplatzflächen zusätzlich gegenüber dem rechtlichen Bestand in Anspruch genommen werden dürfen

12 % von 2,9 ha = 0,348 ha x 6 Wertpunkte (Nr. 10.530 der AAV) = 2,09 Wertpunkte (ha)

mindestens 50 % der Dachflächen, d.h. der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, gegenüber, die zu begrünen sind

50% von ca. 13300 qm = 0,66 ha x 16 Wertpunkte = 10,56 Wertpunkte (ha)
(Nr. 10.720 der AAV mit 19 Wertpunkten gegenüber Nr. 10.710 mit 3 Wertpunkten)

Auch die Umweltverträglichkeitsprüfung zu dem Vorhaben stuft die Auswirkungen auf Natur und Umwelt im Hinblick auf die bestehende Vorbelastung fast durchgängig als gering bzw. unproblematisch ein (vgl. Anlage).

9 Ver- und Entsorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Hessische Elektrizitäts AG, die auch die Planung der Stromversorgung übernimmt; zur Versorgung des Fachmarktzentrums ist die Errichtung einer Transformatorenstation in der Nordostecke des Plangebietes vorgesehen. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Verfahren wurde auch geprüft, ob eine Fotovoltaiknutzung für das Vorhaben erfolgen kann. Nach Angabe des Investors ergibt sich hierfür keine Rentabilität, sodass darauf verzichtet wird.

Die Ver- und Entsorgung des Fachmarktzentrums erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Systeme der Stadt Mörfelden-Walldorf. Ein Neubau von Ver- und Entsorgungsanlagen ist dabei nicht erforderlich, da dieses Gelände bereits bisher gewerblich genutzt war.

Aufgrund der Konzeption ist auch mit einem geringen Schmutzwasseranfall zu rechnen, deren Abführung über die bestehenden Systeme möglich ist.

Auch ist nicht mit einem wesentlichen Mehrverbrauch von Trinkwasser zu rechnen. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden; die Löschwasserversorgung auf dem Grundstück wird durch eine interne Erschließung sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den Stellplatzflächen soll vollständig auf dem Gelände versickert werden. Nach dem vom Vorhabenträger eingeholten Bodengutachten ist hier eine entsprechende Durchlässigkeit in der gesättigten Zone von $K_f = 1,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ zu erwarten. Die Regenwasserversickerung von den Dachflächen erfolgt jeweils durch Rigolen entlang der nördlichen bzw. südlichen Gebäudeseiten. Die anfallenden Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen werden ebenfalls vollständig durch Rigolensysteme zur Versickerung gebracht. Die entsprechend hierfür erforderlichen Nachweise und Erlaubnisse werden bei den zuständigen Behörden eingeholt.

Durch die Umnutzung dieses bisher gewerblich genutzten Bereiches in ein Fachmarktzentrum entsteht keine wesentliche Siedlungszunahme, sodass auf eine ausführlichere Darlegung der Belange der Wasserwirtschaft in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden kann.

10 Bodenbelastungen

Der Stadt Mörfelden-Walldorf sind Altlasten auf dem Gelände nicht bekannt.

Vom Vorhabenträger wurden zwischenzeitlich eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Hierzu wurden insgesamt 30 Rammkernsondierungen von je 2 m Tiefe durchgeführt. Nur bei einer Sondierung hat sich dabei eine Auffälligkeit ergeben, die für diesen Bereich in der Analyse eine leichte Verunreinigung mit PAK und Schwermetallen ergeben hat, die eine Einstufung des Bodens in die Deponieklasse Z 1.2 nötig macht.

Insgesamt geht der Gutachter davon aus, dass ca. 5 % der Böden, die bei Baumaßnahmen ausgehoben werden müssen, der Deponieklasse Z 1.2 entsprechen und fachgerecht verwertet werden können. Die übrigen 95 % sind als völlig unbelastet einzustufen und können ohne weitere Nachweise verwertet werden.

Altlasten im Sinne des Hessischen Altlastengesetzes liegen daher nicht vor.

11 Städtebauliche Daten und Kosten

Gesamtgröße:	3,0 ha
Sondergebiet - Einkaufszentrum:	2,9 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,1 ha

Durch die Wahl des Planverfahrens, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen ergeben sich im Übrigen für die Stadt Mörfelden-Walldorf keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

Anlagen

- Bestandskarte
- Umweltverträglichkeitsprüfung, - Umweltbericht -