



---

Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29  
„Walldorf Süd - Lebensmittel“**

Planstand: 05.02.2010

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

## Inhalt

1	Vorbemerkungen und Veranlassung .....	4
1.1	Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren.....	5
1.3.1	Aufstellungsbeschluss .....	5
1.3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
1.3.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	6
1.3.4	Offenlagebeschluss und Offenlage .....	6
1.3.5	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	6
1.3.6	Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB .....	6
1.3.7	Satzungsbeschluss.....	7
1.4	Übergeordnete Planungen .....	7
1.4.1	Regionalplan.....	7
1.4.2	Raumordnung .....	7
1.4.3	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.4.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
2	Inhalt und Festsetzungen .....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.2.1	Grundflächenzahl.....	10
2.2.2	Höhenentwicklung .....	10
2.2.3	Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe .....	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3	Vorhabenbeschreibung.....	11
4	Verkehr .....	12
4.1	Verkehrliche Erschließung .....	12
4.2	Verkehrserzeugung.....	12
4.3	Ruhender Verkehr .....	14
4.4	Anbindung an den ÖV.....	14
5	Immissionsschutz.....	14
6	Umweltschützende Belange .....	16
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	17
7.1	Wasserversorgung .....	17
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung .....	17
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	17
7.4	Heilquellenschutzgebiet .....	17

7.5	Bodenversiegelung .....	18
7.6	Überschwemmungsgebiete.....	18
7.7	Oberirdische Gewässer.....	18
7.8	Abwasser.....	18
7.9	Altablagerungen/Altlasten .....	18
8	Denkmalschutz .....	19
9	Sonstige Infrastruktur.....	19
10	Bodenordnung .....	20
11	Erschließung, Durchführungsvertrag.....	20
12	Städtebauliche Vorkalkulation .....	20
13	Gestaltungssatzung .....	21
13.1	Dachlandschaft .....	21
13.2	Werbeanlagen.....	21
13.3	Einfriedungen .....	21
13.4	Stellplätze.....	22
13.4.1	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	22
14	Hinweise .....	22

/Anlagen

## 1 Vorbemerkungen und Veranlassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in ihrer Sitzung am 03.07.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Walldorf Süd - Lebensmittelmarkt“<sup>1</sup> beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes westlich angrenzend an den Vitrolles-Ring geschaffen werden, um die Nahversorgungssituation für die im Süden des Stadtteils Walldorf gelegenen Wohnsiedlungsgebiete zu verbessern. Dass in dieser Hinsicht ein Defizit besteht, wird bereits in dem im Jahr 2003/2004 erstellten Einzelhandelskonzept der Stadt Mörfelden-Walldorf konstatiert: „Auch der Süden von Walldorf mit dem großen Neubaugebiet ‚Passage / Lange Äcker‘, das künftig bis zu 2.000 Einwohner beherbergen kann, ist nicht fußläufig versorgt, sieht man von den Bäckern am Alpenring und in der Mörfelder Straße ab.“

Da der Park-, Ausstellungs- und Festplatz zwischen den Tennisplätzen und dem Hartplatz auf der einen und den Vitrolles-Ring auf der anderen Seite hierfür nicht zur Verfügung steht, verbleibt nur eine Fläche unmittelbar im Anschluss an die bebaute Ortslage. In der Ortslage selbst ist keine Fläche die 5.000 m<sup>2</sup> umfasst, verfügbar.

Der o.g. Festplatz scheidet bereits an der Flächenverfügbarkeit. Es ist der Festplatz für die Gesamtstadt, es stehen gegenwärtig regelmäßig rd. 8 bis 12 LKWs auf dieser Fläche; sie wird als Parkplatz benutzt und dient als Veranstaltungsfläche.

Der Bereich südlich der Langstraße weist wiederum nicht die erforderliche Größe auf, insofern verbleibt zum Zwecke der Sicherstellung einer fußläufigen Verbindung ausschließlich der hier in Rede stehende Standort im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage südlich der Regionalparkroute, da die östlichen Bereiche aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit ausscheiden.

### 1.1 Planziel

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“ soll auf den Flurstücken Gemarkung Walldorf Flur 1, Flurstücke Nr. 482/3 tlw., 483/3 tlw., 484/4 tlw., 485/4 tlw., 486/4 tlw., 487/1 tlw., 488/1 tlw., 489/4 tlw., 490/4 tlw., 487/4, 488/4, 482/4, 483/4, 484/5, 485/5, 486/5, 487/5, 488/5, 489/5, 490/5, Flur 7, Flurstück Nr. 701/2 auf einer rd. 5.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche das Baurecht für einen Lebensmittelmarkt<sup>2</sup> der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, einen Backshop sowie die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Ergänzend werden im südlichen Anschluss an das Plangebiet auf den Flurstücken Nr. 567/4, 568/4, 574/2 und 577/4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die o.g. Flächen. Das Grundstück wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich angrenzende Bebauung besteht hauptsächlich aus 2-geschossiger Wohnbebauung. Die Haupteerschließung des Grundstücks erfolgt von dem Vitrolles-Ring aus.

---

<sup>1</sup> Der Titel lautete zum damaligen Zeitpunkt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Mischgebiet Walldorf Süd – Lebensmittel“

<sup>2</sup> Netto-Markt

Im einzelnen grenzen an:

- Norden: Regionalparkroute und anschließend Wohngebäude unterschiedlichen Alters mit Gärten
- Osten: Vitrolles-Ring
- Süden: Landwirtschaftliche Nutzung
- Westen: Landwirtschaftliche Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst rd. 0,5 ha. Zur Ausweisung gelangen eine Fläche für den geplanten Lebensmittelmarkt sowie die erforderlichen Stellplätze einschließlich Zu- und Umfahrten. Darüber hinaus werden im südlichen Anschluss an das Plangebiet Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 0,35 ha für die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Einfriff aufgenommen.

Abb. Luftbild:



genordet, ohne Maßstab

## 1.3 Verfahren

### 1.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde unter der Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 Mischgebiet Walldorf-Süd – Lebensmittelmarkt“ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf in der Sitzung am 03.07.2007 gefasst. Die Bezeichnung wurde zum Vorentwurf hin „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 Walldorf-Süd – Lebensmittelmarkt“ geändert. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Netto) geschaffen werden.

### **1.3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in der Sitzung am 18.11.2008 die Planunterlagen gebilligt und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 24.11.2008 bis einschließlich 12.12.2008 statt. Zu diesem Verfahren fand darüber hinaus am 01.12.2008 gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

### **1.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o. g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 05.11.2008 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 05.12.2008 abzugeben.

### **1.3.4 Offenlagebeschluss und Offenlage**

Die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Walldorf Süd - Lebensmittel“ (Entwurf) sowie der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 19.05.2009 beschlossen.

Die Offenlage erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.05.2009 im Freitags Anzeiger in der Zeit vom 08.06.2009 bis zum 10.07.2009 (einschließlich).

### **1.3.5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o. g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 04.06.2008 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 10.07.2009 abzugeben.

### **1.3.6 Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einigen Teilbereichen überarbeitet (vgl. Ziffer 2. Planziel des 2. Entwurfs). Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen wurden nach Bekanntmachung am \_\_.\_\_.2009 im Freitags Anzeiger in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 02.02.2010 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen wurden erneut eingeholt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o. g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 10.12.2009 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 22.01.2010 abzugeben. Dabei wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Der 2. Entwurf umfasst ausschließlich folgende Änderungen / Ergänzungen:

- Integration der Artenschutzrechtlichen Beurteilung, der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und der Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in das Planverfahren wie bereits in den Entwurfsunterlagen angekündigt.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen an der südlichen Grundstücksgrenze und
- Vorgabe zur Begrünung der Schallschutzwand im Norden des Plangebietes in den Bebauungsplan.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanentwurfes vom 17.04.2009 gelten unverändert fort.

### 1.3.7 Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf Süd - Lebensmittel“ sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am \_\_.\_\_.2010 beschlossen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2000/2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Gemarkung Walldorf als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (hier: Waldbereich Zuwachs) dar.

### 1.4.2 Raumordnung

Beabsichtigt ist, wie eingangs bereits ausgeführt, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters<sup>3</sup> mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einem Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von max. 831 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf hierbei - wie bereits im Vorentwurf - 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Geschossfläche beträgt maximal 1.200 m<sup>2</sup> und bleibt damit hinter der in § 11 Abs. 3 BauGB ausgeführten „Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit“<sup>4</sup> zurück.

In Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Neben der Geschossfläche bildet vor allem jedoch die maximale Verkaufsfläche eine Orientierungshilfe zur Beurteilung, ob von einem Vorhaben Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“ wurde unter dem Titel „Geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Vitrolles-Ring“ eine Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO (Stand 08/2008) eingeholt im Zuge derer eine eingehende Auseinandersetzung darüber erfolgt, ob von einer Ansiedlung des kleinflächigen Lebensmittelmarktes negative Auswirkungen im Sinne der oben genannten Fundstelle zu erwarten sind.

---

<sup>3</sup> Netto Markt

<sup>4</sup> Gegenstand der „Vermutung“ ist nicht die Großflächigkeit sondern die Auswirkungen des Vorhabens bei einer bestimmten Geschossfläche.

Das Gutachten wird wie folgt zusammengefasst:

*„Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mischgebiet-Walldorf-Süd - Lebensmittelmarkt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Netto-Marktes am Vitrolles-Ring zu schaffen. Ziel der Maßnahme ist insbesondere die Verbesserung der Nahversorgungssituation für die im Süden des Stadtteils lebende Bevölkerung.*

*Mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben, welches nicht der Sondergebietspflicht unterliegt. Da die Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> jedoch die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO erreicht, wurde vorangehend untersucht, ob durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Diese Auswirkungen können nach diesseitiger Auffassung ausgeschlossen werden, so dass die gutachtliche Empfehlung für die Verwirklichung des Vorhabens ausgesprochen wird.“*

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, so dass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird (**Anlage 2**).

### **1.4.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf von 2001 stellt für den Bereich private Grünfläche „Wohnungsferne Gärten“ dar. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in der Sitzung am 03.07.2007 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel der Darstellung von Mischgebiet zu Lasten von wohnungsfernen Gärten beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 29.

Der **Regionale Flächennutzungsplan** (RegFNP) 2007 stellt Grünfläche, Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ überlagert durch die Signaturen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dar. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“ erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (Planziel: Gemischte Baufläche – geplant) war bereits Bestandteil der Gemeindeggespräche zwischen dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main und der Stadt Mörfelden-Walldorf.

Ein entsprechender Antrag wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den RegFNP vorgebracht. Der Planungsverband teilt in einem Gemeindeggespräch am 20.05.2008 den Bearbeitungsstand (Stand März 2008) mit, danach werde der Anregung der Stadt Mörfelden-Walldorf gefolgt.

In der Stellungnahme vom 25. November 2008 werden zu der vorgelegten Planung seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main keine Bedenken erhoben.

Es sei vorgesehen, den betreffenden Standort im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche Planung“ darzustellen. Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main begründet dies damit, dass die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes ca. 800 m<sup>2</sup>, die Bruttogeschossfläche nicht überschreiten soll, so dass es sich nicht um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung handelt. Aus diesem Grunde werde die Fläche im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes auch nicht als Sondergebiet Einzelhandel sondern als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt. Bisher sei im Süden von Walldorf nur ein sehr eingeschränktes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Der geplante Lebensmittelmarkt übernimmt die Nahversorgung der Neubauviertel im Süden und Südwesten von Walldorf. Es handelt sich um eine

Ergänzung der Angebotsstruktur für die Grundversorgung der Bevölkerung. Für die Innenstadt von Walldorf sind durch den geplanten Lebensmittelmarkt daher keine versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird deshalb als vertretbar angesehen.

Der Entwurf des **Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2009** stellt für den Bereich Wohnbaufläche – Geplant dar.

Der Planungsverband Frankfurt Ballungsraum Rhein/Main führt in seiner Stellungnahme vom 08.06.2009 Folgendes aus:

*Wie bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 25.11.2008 angemerkt, ist die Fläche im - in der Aufstellung befindlichen regionalen Flächennutzungsplan - als Wohnbaufläche Geplant dargestellt. Die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf sieht Gemischte Baufläche vor. In Anbetracht einer Flächengröße von 0,5 ha und einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine Ergänzung der Nahversorger im Walldorfer Süden und Südwesten und nicht um die Errichtung eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Für die Darstellung im RegFNP besteht aus diesen Gründen kein Änderungsbedarf.*

#### **1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, für den 1995 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde – Bebauungsplan Nr. 26 „Kleingarten/Aufforstungsfläche – Mittelgewann“. Planziel war im Wesentlichen die Ausweisung von „Privaten Grünflächen – Dauerkleingärten“, „Öffentliche Grünflächen“, „Öffentliche Wege“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“. Es ging im Wesentlichen um die Schaffung neuer Kleingartenparzellen, die zur Deckung eines Bedarfes, der sich aus der nicht-legalisierbarkeit einzelner „verstreut“ in der Gemarkung liegenden Parzellen dienen sollten, sowie im westlichen Bereich um die Schaffung neuer Aufforstungsflächen. Der Bebauungsplan wurde nicht weiterbetrieben. Der Aufstellungsbeschluss wurde aber auch nicht aufgehoben.

Der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan Nr. 26 erfolgt in Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt:

*Art der baulichen Nutzung: Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 831 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>5</sup>. Durch die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in der Innenstadt haben könnten.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ=0,6 festgesetzt. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Walldorf Süd – Lebensmittel“ fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

### **2.2.2 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO<sub>2002</sub> definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¼ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.*

*Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

---

<sup>5</sup> Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf **Z = 1** festgesetzt, da die Bebauung eingeschossig ausgeführt werden soll.

### **2.2.3 Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe**

Da die HBO<sub>2002</sub> nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses „nach oben hin“ unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich das geplante Gebäude in die bereits realisierte Bebauung eingliedert: Im Hinblick auf die sensible Wohnnachbarschaft und die angrenzende freie Landschaft werden ergänzend Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) festgesetzt. Der Bezugspunkt ist als Höhe über Fahrhoboberkante des Vitrolles-Rings bestimmt, so dass die zukünftige Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes eindeutig festgelegt ist.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO<sub>2002</sub>.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen und orientiert sich an dem geplanten Gebäude.

## **3 Vorhabenbeschreibung**

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop und der notwendigen Stellplätze. Hierfür wird eine rd. 5.000 m<sup>2</sup> umfassende Fläche benötigt, die mit ihrem Zuschnitt von rd. 90 m Länge und rd. 50 m Breite stirnseitig an den Vitrolles-Ring anschließt. Die äußere Erschließung erfolgt über die genannte Straße, wobei durch die Südverlängerung der bereits vorhandenen Aufweitung ohne besonderen technischen Aufwand ein Linksabbiegestreifen einbezogen werden kann. Die vorhandene Querungshilfe mit begrünter Mittelinsel als Verbindung zwischen den beiden Abschnitten des Regionalplanweges bleibt erhalten. Auch der Weg bleibt mit einem angemessenen Puffer zum Erhalt und zur Sicherung der Erholungsqualität und dem Entwicklungspotenzial der hier erst vor einigen Jahren angepflanzten Bäume unberührt.

Das Gebäude des Marktes soll zur Wahrung der größtmöglichen Distanz zu dem Weg aber auch zur Gewährleistung des Schutzanspruchs der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in die Südwestecke des Grundstücks verschoben werden. Das Gebäude insgesamt bleibt eingeschossig. Die Ladezone wird feldseitig angeordnet, der Eingangsbereich liegt damit in der Nähe der Wohnbebauung und ist auf kurzem Wege erreichbar.

Der straßenbegleitende Radweg bleibt erhalten und wird gegebenenfalls im Einfahrtsbereich zum Parkplatz zur Sicherung von Radfahrern und Fußgängern leicht zurückversetzt. Die anschließenden rd. 95 Parkplätze sind dem Marktgebäude vorgelagert. Damit wird den Kundenwünschen Rechnung getragen.

Einzelheiten die Gestaltung des Gebäudes und die Freiflächenplanung sowie die Ein- und Durchgrünung betreffend werden im zwischen der Stadt Mörfelden-Walldorf und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

## Lageplan des Vorhabens zum aktuellen Planstand (Stand 30.10.2009)



Entwurfsverfasser: Architekturbüro Vettermann + Rickens, Dreieich

## 4 Verkehr

### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung einschließlich Andienung und Ver- und Entsorgung (Warenanlieferung und Müllentsorgung) des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an den Vitrolles-Ring. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch das Vorhaben gegeben.

### 4.2 Verkehrserzeugung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde eine „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Lebensmittelmarktes an den Vitrolles-Ring“<sup>6</sup> eingeholt.

Der Gutachter beschreibt die Aufgabenstellung wie folgt:

*Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war es,*

- 1. durch eine Verkehrserhebung die derzeitigen Belastungen des Vitrolles-Rings im Bereich der Anschlussstelle festzustellen und die künftigen Zuwächse sowie die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Lebensmittelmarktes zu ermitteln und*
- 2. den Anschlussknotenpunkt an den Vitrolles-Ring als Einmündung zu dimensionieren. Falls die Kapazität für diese Knotenpunktform ohne Lichtsignalanlage zur Aufnahme des erwarteten Verkehrsaufkommens nicht ausreichen sollte, sind Alternativen, beispielsweise die Ausstattung des Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage zu untersuchen.*

<sup>6</sup> Stadt Mörfelden, Stt. Walldorf „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Lebensmittelmarktes an den Vitrolles-Ring“, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen, 01.09.2008

Und fasst die Ergebnisse des Gutachtens entsprechend zusammen:

*Aufbauend auf den Werten des „Hefts 42“ [1], des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [2] der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [4] wurden im Abschnitt 2 der vorliegenden Untersuchung die Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ermittelt.*

*Die im Abschnitt 4 auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrsstärken des Abschnitts 3 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt „geplanter Lebensmittelmarkt an den Vitrolles-Ring“ die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Marktes unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2020 in Form einer Einmündung ohne Lichtsignalregelung aufnehmen kann.*

*Nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ ist ein Aufstellbereich für zwei Linksabbieger aus Richtung Süden gemäß Abbildung 6 (vgl. Gutachten: hier nicht abgebildet) erforderlich.*

*Der durchgehende Verkehr aus Richtung Wageninger Straße in Richtung des Stadtteils Walldorf kann so an den wartenden Linksabbiegern vorbei fahren und wird nicht zum Halten gezwungen. Damit wird ein rückstaufreier Zustand im durchgehenden Fahrstreifen erreicht.*

*Der Aufstellbereich erhöht nicht nur die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und damit die Erreichbarkeit des Marktes, er erhöht auch die Attraktivität des geplanten Lebensmittelmarktes. Da meist nur Pkw links abbiegen, reicht eine Aufweitung der gesamten Zufahrt auf 4,75 m bis 5,00 m aus.*

*Bei Verminderung der Verkehrsqualität von der Stufe C auf die Stufe D ist es möglich, die Rechts- und Linkseinbieger in der Ausfahrt des Marktes auf einem gemeinsamen Fahrstreifen zu führen.*

*Um den ausfahrenden Kunden größere Wartezeiten beim Einbiegen in den Vitrolles-Ring zu ersparen und damit die Attraktivität des Marktes zu erhöhen, wird eine Aufweitung zugunsten von separaten Fahrstreifen für Rechts- und Linkseinbieger mit einer Länge von 12 m und einer Breite von jeweils 2,75 m (s. Abschnitt 4) empfohlen.*

Im Ergebnis kommt die Verkehrsuntersuchung also zu der Einschätzung, dass durch die Anlage einer Aufstellspur zum links abbiegen in Verbindung mit einer dreistreifigen Ausfahrt auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes ausreicht, um auf dem bestehenden Straßennetz auch weiterhin eine hohe Verkehrsqualität sicherzustellen.

Die Aussagen wurden seitens des Gutachters bezogen auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen eingehend überprüft und können in der Form, wie dargelegt, beibehalten werden. Die Aufstellspur kann in dem bereits vorhandenen Straßenraum realisiert werden ggf. notwendige Erweiterungen würden sich zu Lasten des Plangrundstückes erstrecken. Die Flächen westlich des Vitrolles-Rings bleiben unangetastet.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dem Bebauungsplan als **Anlage 3** bei.

### 4.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Anlage von rd. 95 Stellplätzen ausgewiesen. Der erforderliche Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf kann auf der Fläche erbracht werden.

Die diesbezüglichen Einzelheiten können dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

### 4.4 Anbindung an den ÖV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

**Bus:** Unmittelbar nördlich des Plangebietes gibt es Bushaltestellen, die sowohl das Stadtzentrum Walldorf als auch das Neubaugebiet anbinden. Heute sind dies die Linien 5514 und 77 (künftig 751/752 und Linie 62). Die Haltestellen werden im 30-Minuten-Takt (Stadtmitte/Waldstraße/Bahnhof) angefahren.

**Radwegenetz:** Entlang des Vitrolles-Rings sowie der Regionalparkroute führt ein Radweg. Das Plangebiet ist insofern unmittelbar angebunden.

**Fußgängerwegenetz:** Im Zusammenhang mit den bestehenden Radwegen finden auch die Belange der Fußgänger Berücksichtigung. Ein weiterer Ausbau ist hier nicht vorgesehen.

## 5 Immissionsschutz

Im Bebauungsplanverfahren wird es erforderlich, im Wesentlichen folgende Aufgabenstellung<sup>7</sup> aus schalltechnischer Sicht zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten:

*„Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Geräuschimmissionsprognose erforderlich aus der die durch den Marktbetrieb zu erwartende Geräuschimmissionsbelastung der benachbart gelegenen Wohnbebauung hervorgeht. Hierzu werden die, auf dem Kundenparkplatz entstehenden Geräuschimmissionen, mit den Geräuschimmissionen des Anlieferverkehrs / einschließlich Verladetätigkeiten nach dem Berechnungsverfahren der TA Lärm, ermittelt. Unter Berücksichtigung der geplanten Marktöffnungszeiten sowie des Auftretens des Anlieferungsverkehrs wird der Beurteilungspegel gebildet und dem Immissionsrichtwert für die benachbarte Bebauung [bei WR-Ausweisung tags 50 dB(A)] gegenübergestellt.*

*Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit der im Zeitraum zwischen 22.00 – 06.00 Uhr für die Beurteilung heranzuziehende Immissionsrichtwert von 35 dB(A) [bei WR-Ausweisung], durch gegebenenfalls während des Nachtzeitraumes auftretende Geräuschimmissionen, erreicht oder überschritten wird.*

*Sind aus den Betriebstätigkeiten des Marktes Richtwertüberschreitungen zu erwarten, werden Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der zu fertigenden Gutachterlichen Stellungnahme erörtert.“*

Die Gutachter fassen das Ergebnis ihrer Untersuchung wie folgt zusammen (Auszug):

<sup>7</sup> Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik GSA Limburg GmbH, Limburg

*In der Plangebietsfläche soll ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> errichtet werden. Als zukünftiger Marktbetreiber ist die Firma Netto vorgesehen. Der Markt wird als Nahversorgungsmarkt an der Ortrandlage südlich der bestehenden Wohnbebauung des Vitrolles-Ring entstehen.*

*Dem Lebensmittelmarkt werden etwa 95 PKW-Stellplätze zugeordnet. Die Anwendung des Kundenparkplatzes erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt in den Vitrolles-Ring. Die Anlieferungszone wird südlich am Marktgebäude angeordnet und über den PKW-Stellplatz angefahren.*

*Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens/Baugenehmigungsverfahren wird die Vorlage einer Geräuschimmissionsprognose verlangt aus der hervorgeht, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Einhaltung der Emissionsrichtwerte an der nördlich gelegenen Wohnbebauung (zu beurteilen als Reines Wohngebiet) erreicht wird.*

*Für Gebäude im Reinen Wohngebiet gilt der Immissionsrichtwert von tags 50 dB(A) / nachts 35 dB(A).*

*Die im Rahmen der Gutachtlichen Stellungnahme sowie der 1. Ergänzung durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der aus dem Parkierungsverkehr, Anlieferungsverkehr und der technischen Gebäudeausstattung entstehenden Geräuschemissionen kommen zu dem Ergebnis, dass zur sicheren Einhaltung des Immissionsrichtwertes an der nördlich gelegenen Wohnbebauung eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von 4,0 m über Niveau Parkplatz erforderlich wird.*

*Zur Ableitung des immissionskritischsten Beurteilungsfalles wurden Anlieferungen während des morgendlichen Ruhezeitraums zwischen 6:00 und 7:00 Uhr alternativ 20:00 bis 22:00 Uhr, berücksichtigt.*

*Die Marktöffnungszeiten wurden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zwischen 7:00 bis 20:00 Uhr bzw. 7:00 bis 22:00 Uhr bei den Berechnungen berücksichtigt.*

*Die schalltechnischen Berechnungen der Gutachterlichen Stellungnahme P 08069 zeigen, dass zur Tagzeit ohne Schallschutzmaßnahmen in Höhe der nächstgelegenen Gebäude Kreuzbergweg der Immissionsrichtwert aus den Betriebsgeräuschen des Einkaufsmarktes (Kundenparkplatz und Anlieferungsverkehr) für reines Wohngebiet (WR gemäß BauNVO) um +3 bis +5 dB(A) überschritten werden kann.*

*Zur Kompensation der Richtwertüberschreitung wird daher eine Schallschutzwand im Verlauf der Grundstücksgrenze des Einkaufsmarktes in einer Länge von rd. 55 m und einer Bauhöhe über Niveau Parkplatz von etwa 4 m erforderlich.*

*An den ungünstigst gelegenen Berechnungspositionen IP 1a, IP 1b und IP 2 (Kreuzbergweg Nr. 31 und 34) verbleiben noch „Planungsreserven“ in der Größenordnung von 1-2 dB(A), so dass auch Abweichungen im Verkehrsaufkommen um bis zu ca. 20 – 25 % noch nicht zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes führen werden.*

#### *Nachtzeit*

##### *Anlieferungsverkehr*

*Durch die Schallschutzanlage im Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze werden gegenüber der Anlieferungssituation „Kleintransporter“ (z.B. Anlieferung von Backwaren) ausreichende Abschirmungen für die angrenzende Wohnbebauung Kreuzbergweg erzielt, die zur Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der Nachtzeit -35 dB- führen.*

*Anlieferungen durch Großfahrzeuge führen hingegen zur Überschreitung des dann geltenden Immissionsrichtwertes sowohl durch den Beurteilungspegel der Anlieferungsfahrten / Verladetätigkeiten wie auch gegenüber der Zusatzanforderung [keine Pegelspitzen > 20 dB(A) über dem Immissionsrichtwert der Nachtzeit, hier 35 dB(A) + 20 dB = 55 dB(A)].*

*Es wird daher erforderlich, auf Anliefervorgänge durch Großfahrzeuge während der Nachtzeit zu verzichten [die Anlieferung von z.B. Backwaren mit Kleintransportern (Sprinterklasse) kann hingegen noch im Rahmen der zu stellenden immissionsrechtlichen Anforderungen für Reine Wohngebiete durchgeführt werden].*

#### Technische Gebäudeausstattung

*Zur Geräuschentwicklung der technischen Gebäudeausstattung (Verflüssiger, Kühler) im Außenbereich liegt noch keine abschließende Planung vor. Zur Einhaltung und sicheren Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Reine Wohngebiete in Höhe der nächstgelegenen Bebauung sollte die zulässige Schalleistung für alle zur Installation vorgesehenen Geräte im Bereich der Nordfassade auf  $L_{wa} \leq 68$  dB(A) beschränkt werden. Der hieraus noch zu erwartende Immissionspegel zur Nachtzeit erreicht dann maximal 32 dB(A) in Höhe der nächstgelegenen Bebauung. Erfolgt die Installation von Verflüssigern / Kühlern auf der abgewandten Gebädefassade, kann durch die zusätzlich zu berücksichtigende Gebäudeabschirmung eine höhere Schalleistung zugelassen werden.*

*Die entsprechenden Konkretisierungen sind im Rahmen der Fortführung der Planung vorzunehmen.*

Das Gutachten der GSA Limburg GmbH „Gutachtliche Stellungnahme P 08069“ sowie die 1. Ergänzung liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage 4** bei und werden entsprechend in die Abwägung eingestellt.

## **6 Umweltschützende Belange**

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v. a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

**Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage 1 bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Artenschutzrechtlichen Beurteilung, die Natura 2000–Verträglichkeitsprüfung sowie die Festsetzung der Kompensation für den

durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff und den in den Entwurf integrierten Festsetzungen zur Verbesserung der Eingrünung des Plangebietes ausdrücklich gewürdigt.

Hierzu wird auf die dem Planverfahren als **Anlage 5** anliegende Artenschutzrechtliche Beurteilung und Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und den Umweltbericht (Stand 02/2010) hingewiesen.

## **7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz; sie ist Bestand. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen, für die unter Hinweis auf die folgende Fundstelle aber keine besondere Festsetzung notwendig ist:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 HWG).

*Da § 42 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.*

### **7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ (StAnz. 25/1999 S. 1659, mit Fortschreibung vom 17.07.2006 – StAnz. 31/2006 S. 1704) bei dessen Umsetzung großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich sind, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Vorliegend kann dies u. U. zu Grundwasserabständen von 3 m und darunter führen.

### **7.3 Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Schutzzone III B des „Wasserwerkes Hof Schönau“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten (StAnz. 36/1984 S. 1745). Das Vorhaben steht der Einhaltung der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen.

### **7.4 Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

## **7.5 Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Die Planung bereitet eine Versiegelung und einen hohen Nutzungsgrad vor. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw..

## **7.6 Überschwemmungsgebiete**

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## **7.7 Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

## **7.8 Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation; diese ist Bestand.

Die Kläranlage Mörfelden-Walldorf wurde für die Einleitung von Abwasser für 48.000 EW + EWG ausgebaut. Die Belastung der Anlage lag im Jahr 2007 bei 41.333 EW + EWG. Durch die Realisierung des Baugebietes wird die Kapazitätsgrenze der Kläranlage nicht erreicht bzw. überschritten werden.

In der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) für das Prognosejahr 2015 wurde der Flächenzuwachs durch das Baugebiet bereits berücksichtigt.

Die Ableitung des im Bereich des Bebauungsplanes anfallenden Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation ist gesichert.

Das im Bereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Bestehen gegenüber einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Andienungsflächen (Fahrstreifen und Rampe) wasserwirtschaftliche Bedenken, so können diese in die öffentliche Kanalisation im Bereich des Vitrolles-Rings abgeleitet werden, wenn im Bereich des Bebauungsplanes eine Rückhalteanlage für Niederschlagswasser gemäß DWA A 117 vorgehalten und betrieben wird (Auszug aus der Stellungnahme der Stadtwerke Mörfelden-Walldorf vom 05.12.2008).

## **7.9 Altablagerungen/Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bekannt.

Die Abteilung Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt weist in der Stellungnahme vom 03. Dezember 2008 darauf hin, als Nebenbestimmung in die Begründung zum Bebauungsplan folgende Passagen aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

- Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) aufzunehmen. Auch wenn - wie in diesem Fall - keine Informationen vorliegen, ist eine entsprechende Aussage in die Begründung aufzunehmen.

Angemerkt sei, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden) ergeben.

## **8 Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **9 Sonstige Infrastruktur**

Stellungnahme der HSE Technik GmbH & Co. KG vom 28. November 2008.

Es wird darum gebeten bei der weiteren Planung folgendes zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB sowie der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Kabelumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher abzustimmen. Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen könne der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes sei durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 18. November 2008:

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden, diese müssten im Zuge der Straßenbaumaßnahme (Herstellen der neuen Zufahrt) ggf. geschützt werden. Es wird deshalb um rechtzeitige Mitteilung der Erschließungstermine gebeten.

## **10 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i. S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## **11 Erschließung, Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu dem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu

- den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen,
- der Ausführung und Gestaltung des Bauvorhabens,
- den Grün- und Freianlagen und
- dem Ausgleich in Natur und Landschaft

beinhaltet.

## **12 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Mörfelden-Walldorf voraussichtlich keine Kosten.

## **Teil B**

### **13 Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Dachlandschaft, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

#### **13.1 Dachlandschaft**

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes soll sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches und aggressives Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass Satteldächer mit symmetrisch gegenüberlaufenden Dachflächen sowie einseitig geneigte Pultdächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 15° bis 25° und bei Pultdächern 5° bis 25°. Eine südexponierte Dachausrichtung bietet die Grundlage für eine mögliche Anlage einer Fotovoltaikanlage zur Nutzung regenerativer Sonnenenergie. Die Dacheindeckung ist analog zur angrenzenden Bebauung in dunklen Farbtönen auszuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt anthrazit fest.

#### **13.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar am Vitrolles-Ring begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln:

Werbeanlagen sind bis max. 1 m unter der Dachhaut und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt unzulässig. Werbeanlagen auf der Nordseite des Gebäudes sind unzulässig.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Es sind höchstens zwei Werbefahnen und nur an einem Standort am Vitrolles-Ring zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### **13.3 Einfriedungen**

Es werden ausschließlich offene Einfriedungen zugelassen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profilblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen.

Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Leitungen ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in den zur Einhaltung der Anforderung zum Schallimmissionsschutz die Errichtung von Lärmschutzbauwerken erforderlich ist.

### 13.4 Stellplätze

Der Bebauungsplan bestimmt für Pkw-Stellplätze, dass diese wasserdurchlässig zu befestigen sind. Stellplatzzu- und -umfahrten sowie Anlieferungszonen werden hiervon jedoch nicht erfasst.

Des Weiteren ist je 4 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, wobei Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu wählen sind. Für die Pflanzscheibe ist eine Mindestgröße festgesetzt. Die Pflanzqualitäten sind in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

Sollte die festgesetzte Zahl der großkronigen Laubbäume nicht alle unmittelbar im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden können, ist eine Bepflanzung in den Randbereichen zulässig.

#### 13.4.1 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Neuanpflanzungen sind in Form einer geschlossenen Anpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Sie soll den Stellplatzbereich optisch von den angrenzenden Grundstücken abtrennen und Immissionen durch Licht, Lärm und Staub minimieren. Darüber hinaus wird eine Begrünung der Schallschutzwand festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen, z.B. zur Fassadenbegrünung haben in den Durchführungsvertrag Eingang gefunden.

Ferner wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

## Teil C

### 14 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Belange des Denkmalschutzes
- die Lage im Wasserschutzgebiet
- die Lage im Bereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“
- den Umgang mit Leitungen und Baumstandorten

---

### Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht (Stand 02/2010, Planungsbüro Holger Fischer / IBU, Staufenberg)
- Anlage 2: „Geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Vitrolles-Ring“ eine Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO (Stand 08/2008, Planungsbüro Holger Fischer)
- Anlage 3: „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Lebensmittelmarktes an den Vitrolles-Ring“, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen, 01.09.2008
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung (1. Ergänzung, Stand 04/2009, GSA Limburg GmbH)
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Beurteilung u. Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Stand 02/2010, Planungsbüro Holger Fischer/ IBU, Staufenberg)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 10/2009, Architekturbüro Vettermann + Rickens)