



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. a) Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden, Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 1,1 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,9 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,1 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 2,1 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha)

"Wald, Zuwachs" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,2 ha)

- b) Dem Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter 3. Ausnahmen vorgesehenen Einzelfallprüfung wird zugestimmt.
2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt den im Stadtteil Mörfelden lange bestehenden Gewerbestandort nach Osten zu erweitern, um sowohl ortsansässigen als auch anderweitigen Gewerbebetrieben Flächen zur Entwicklung sowie An- und Umsiedlung anbieten zu können.

Gleichzeitig ist in der Planfläche eine verbesserte Straßenanbindung über die B 486 an das Autobahnnetz (BAB 5 Frankfurt - Heidelberg) vorgesehen. Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und den östlich angrenzenden Freiflächen werden Verbindungswege gesichert. Der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan wurde am 10.09.2013 gefasst.

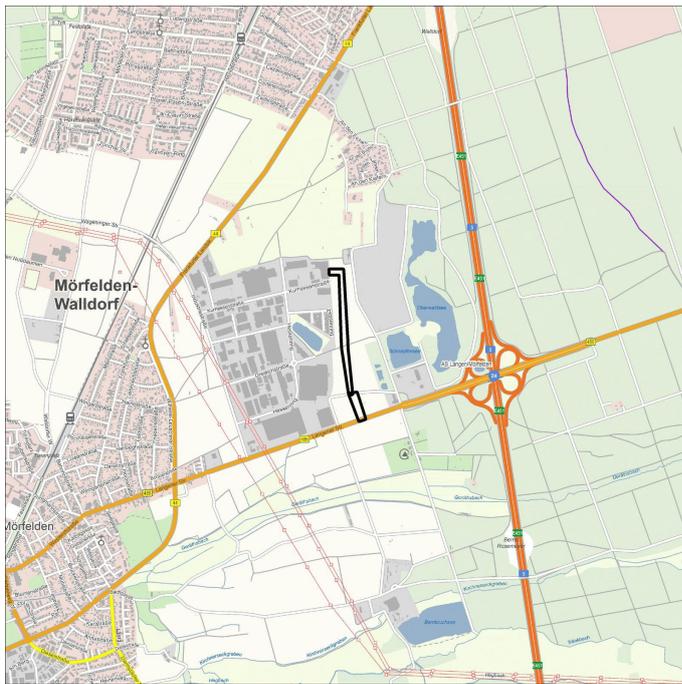
Damit dieser als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Flächenausgleich:

Für die Flächenneuanspruchnahme kann wegen fehlender noch verfügbarer geplanter Bauflächen kein Flächenausgleich geleistet werden. Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen ist dabei nachvollziehbar und begründet abgearbeitet worden (s. Begründung A 8.).

Änderungsunterlagen

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"

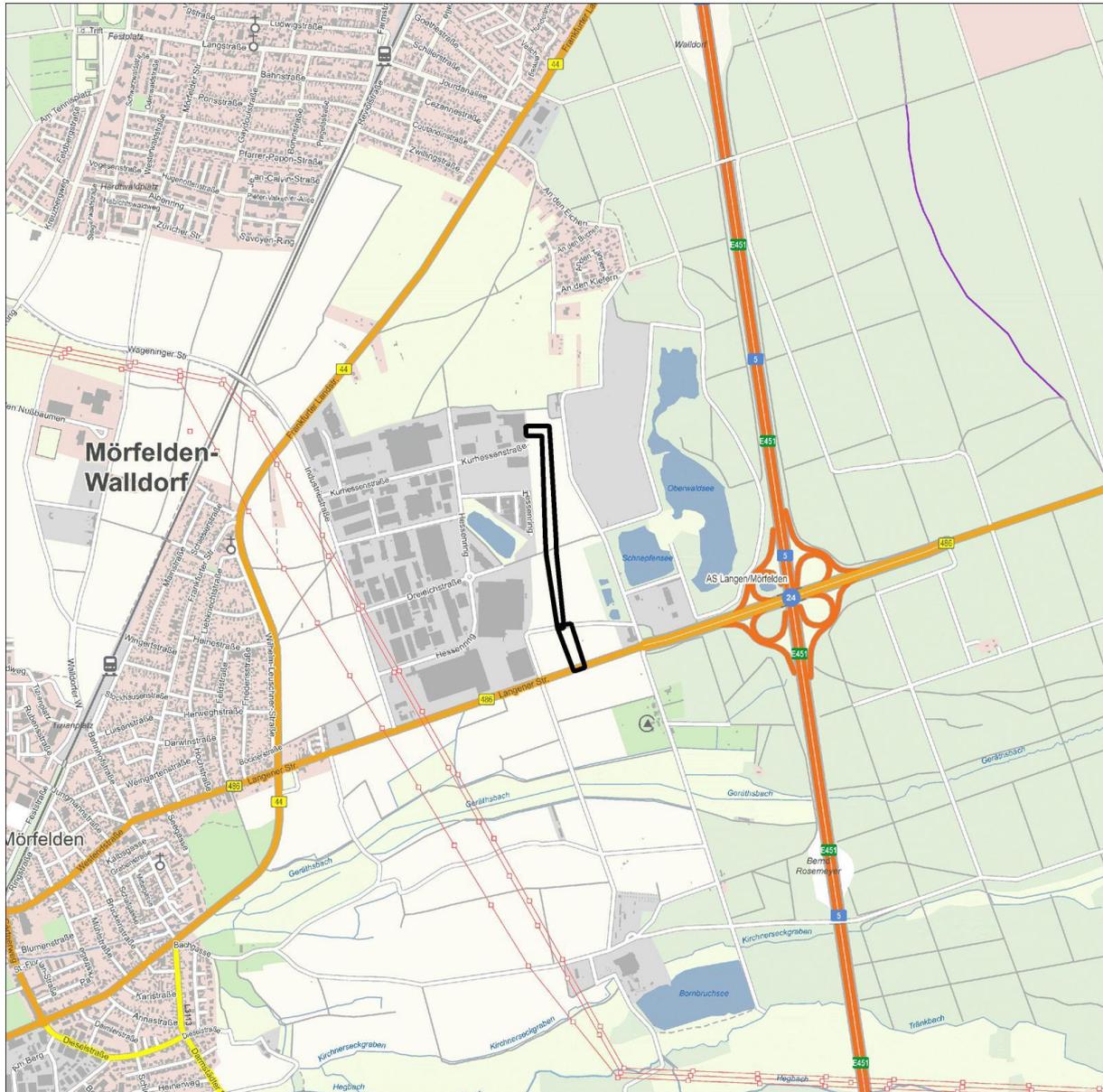


INHALTSVERZEICHNIS

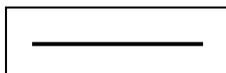
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

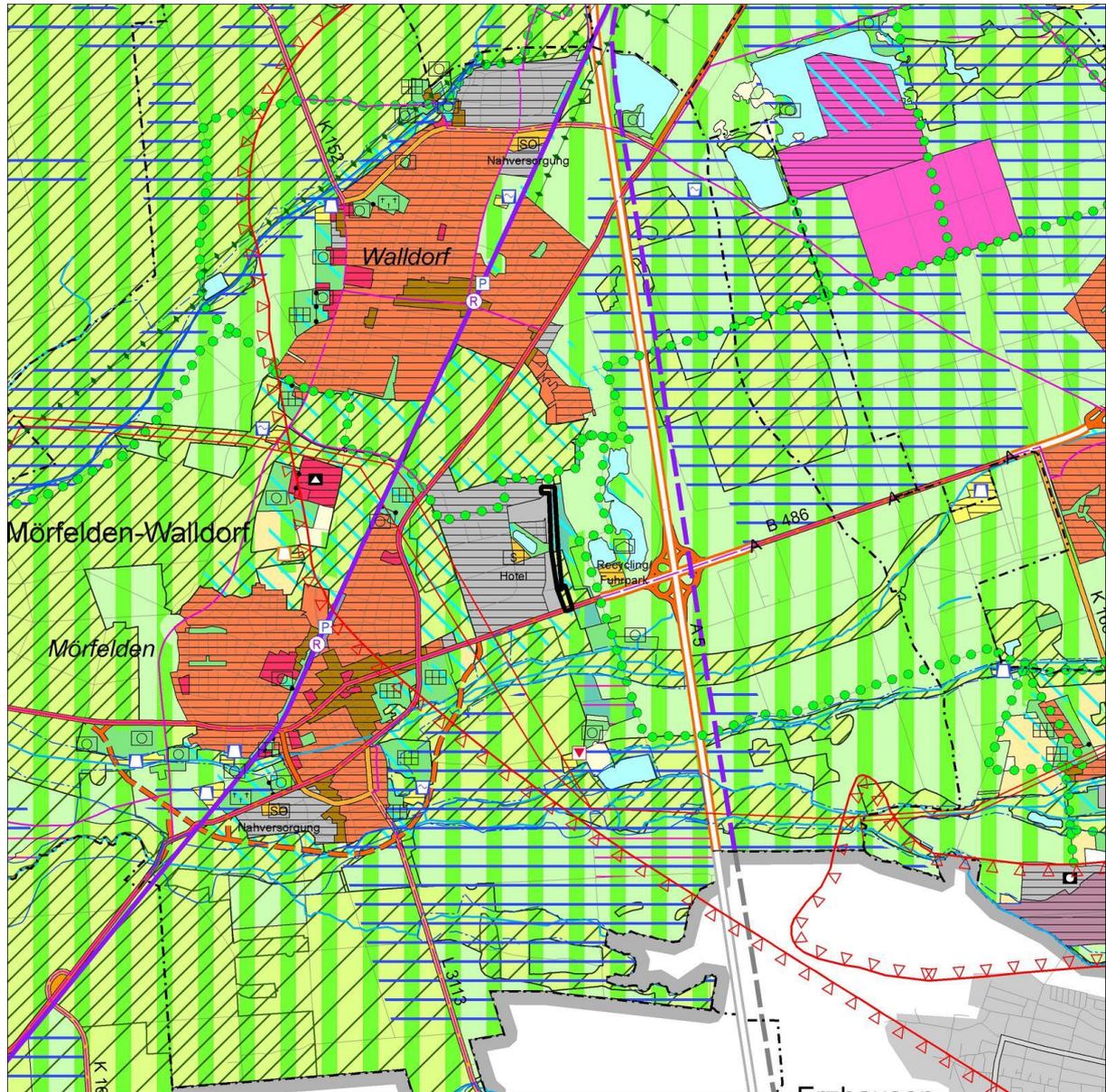


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014

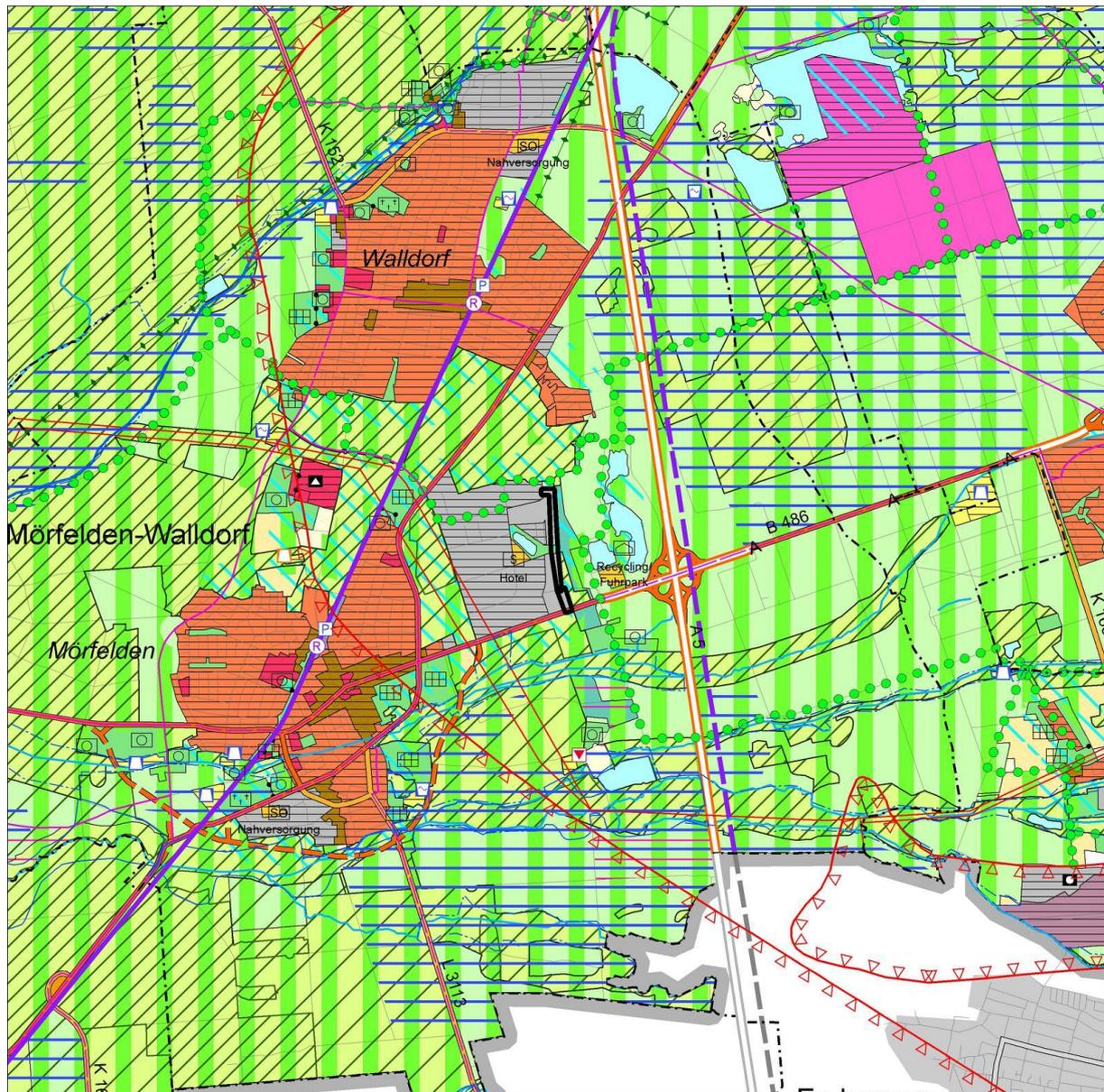


M. 1 : 50 000

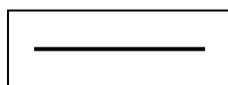


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

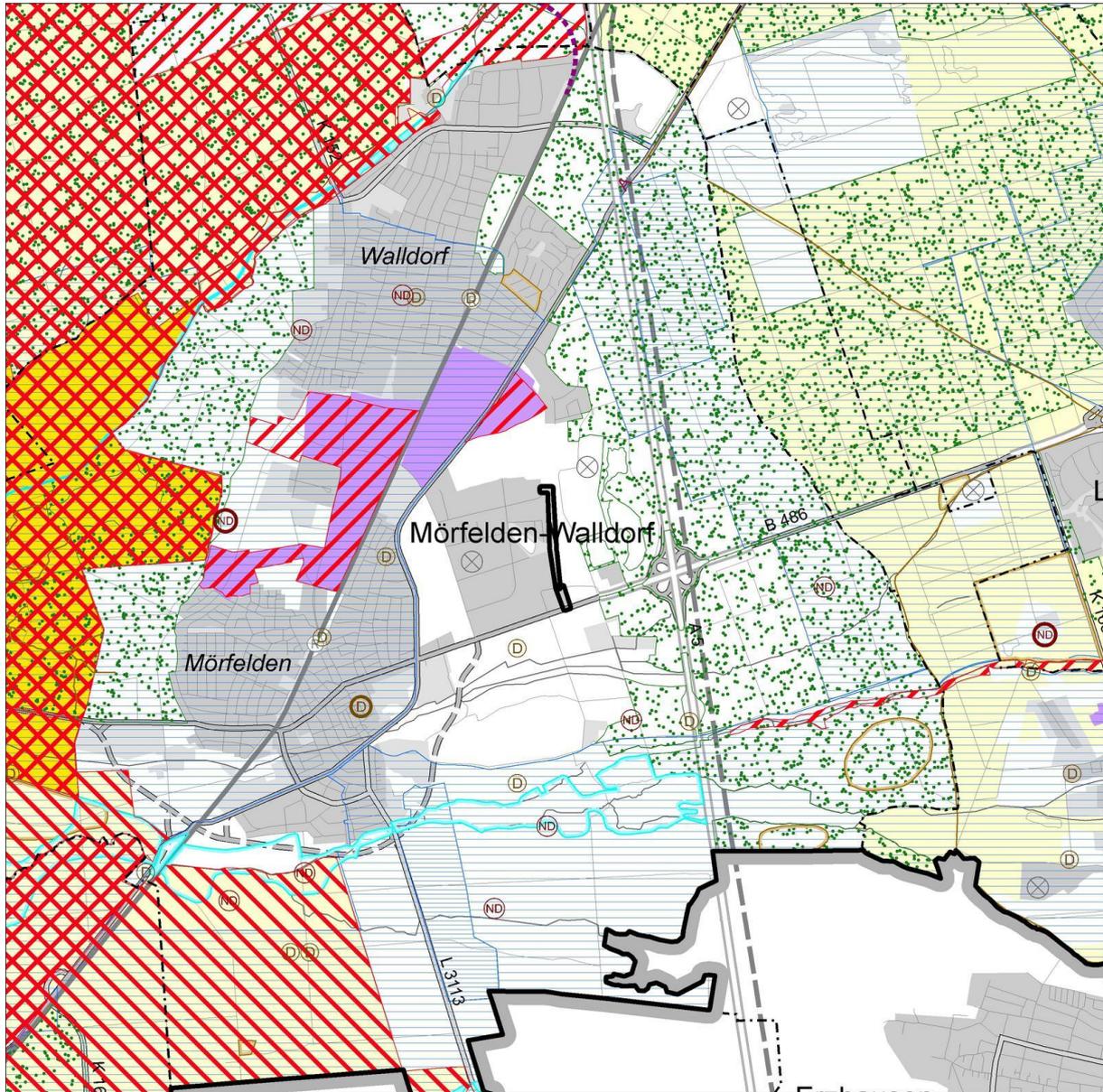


Grenze des Änderungsbereiches

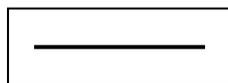
"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 1,1 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,9 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,1 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 2,1 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha)

"Wald, Zuwachs" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,2 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

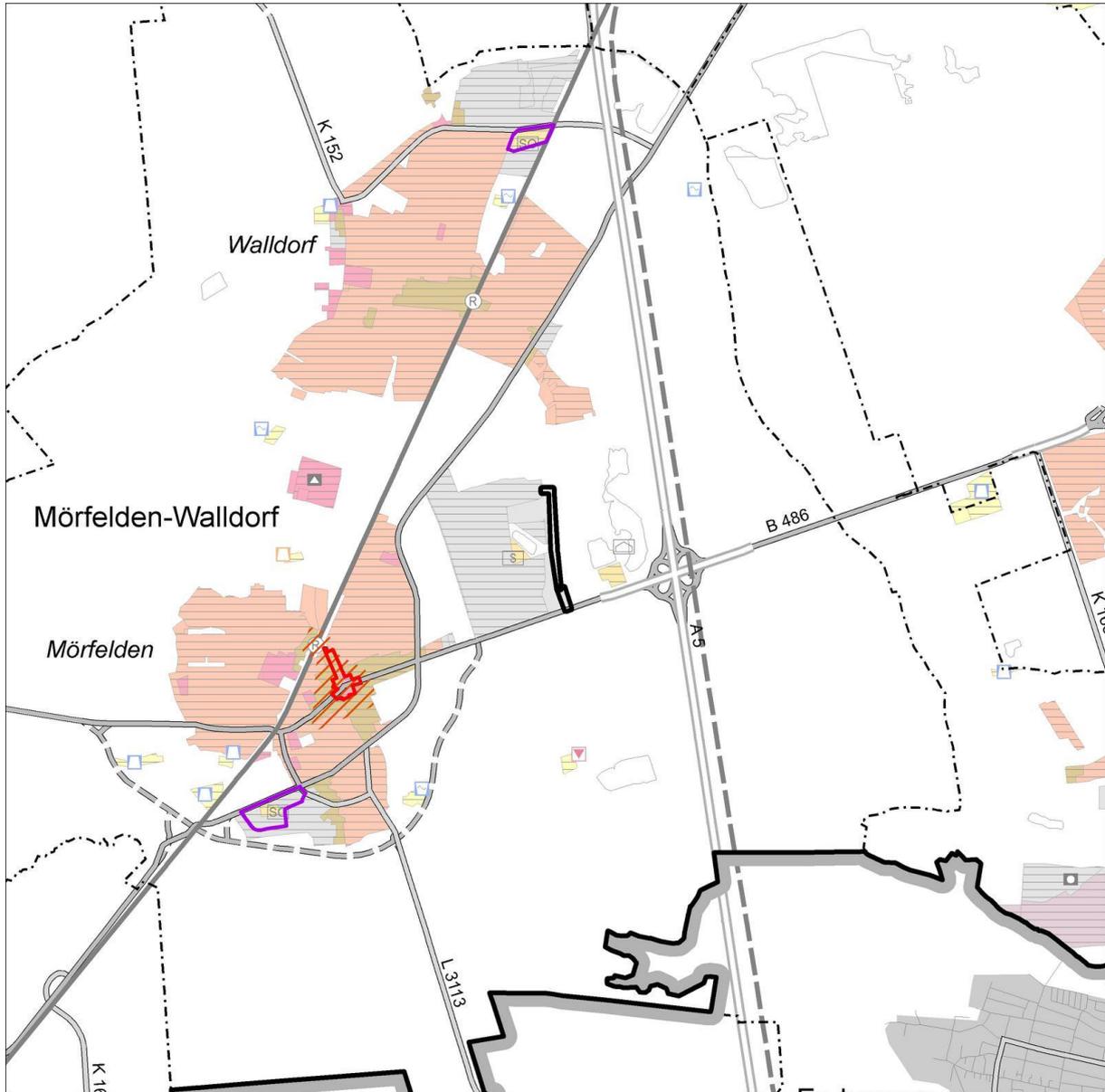


M. 1 : 50 000

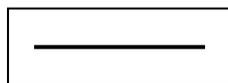


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

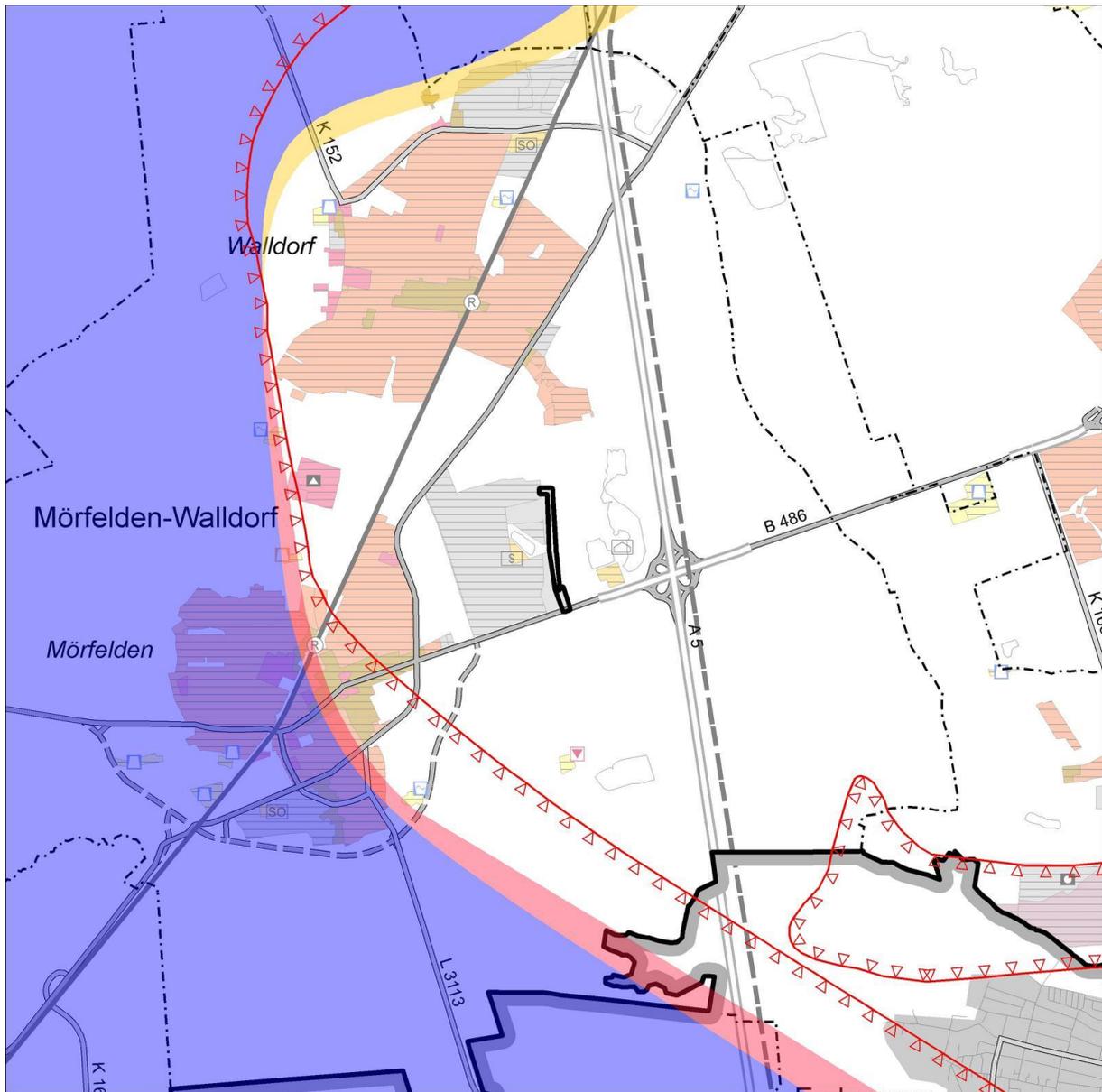


M. 1 : 50 000

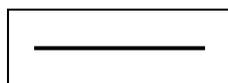


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV
 Datengrundlage: HMMVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost" in der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost.

Er wird im Norden begrenzt durch eine landwirtschaftliche Fläche. Im Osten grenzt er an eine im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Waldfläche, Zuwachs" sowie eine "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung". Die südliche Grenze bildet die B 486 und im Westen schließt das bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Gewerbegebiet an.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden nach Osten zu erweitern. Gleichzeitig ist in der Planfläche eine verbesserte Straßenanbindung an die B 486 vorgesehen. Zu den östlich angrenzenden Freiflächen sollen durch die Anlage von Grün- und Aufforstungsflächen Verbindungswege zu dem bestehenden Gewerbegebiet gesichert werden und auch ein neu gestalteter Ortsrand entstehen.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Nr. 44 "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost") ist im Verfahren. Dieser reicht am östlichen Rand mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes jedoch über die Darstellung der "Gewerblichen Baufläche, geplant" im RPS/RegFNP 2010 hinaus. Dieser stellt den Streifen im Norden als "Wald, Zuwachs" und im Süden als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." dar.

Mit Beschluss vom 10.09.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 22.07.2015 basierend auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2015 hat die Stadt Mörfelden-Walldorf den Antrag auf die Änderung des RPS/RegFNP 2010 hinsichtlich einer Erweite-

zung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost ausnahmsweise ohne Flächenausgleich beantragt.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 1,1 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,9 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,1 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 2,1 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha)

"Wald, Zuwachs" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,2 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Im Norden in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 0,1 ha), in dem gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Im Nordosten in einem „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ (ca. 1,1 ha), das gemäß Grundsatz G10.2-11 für Aufforstung und Sukzession vorgesehen und /oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet ist. Die "Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft" stellen ein Angebot zur Waldneuanlage dar, enthalten jedoch keine Aufforstungsverpflichtung. Sie können auch als Flächen für entsprechend geeignete Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, solange Wald entsteht.

Im Südosten in einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 1,1 ha). Dieses dient dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Zusätzlich liegt das gesamte Änderungsgebiet im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Gemäß dem regionalplanerischen Grundsatz G4.6-3 erfüllen diese Gebiete wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz und sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen freigehalten werden, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindert.

Die vorgesehene Darstellung als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ weicht zwar von den o.g. regionalplanerischen Grundsätzen und Zielsetzungen ab, liegt aber mit einer Gesamtgröße von ca. 2,09 ha weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gewerbegebiet wird bisher von der am westlichen Rand verlaufenden Industriestraße aus erschlossen und ist über diese an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes ist auch eine weitere Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Bundesstraße 486 (Mörfelden - Langen und Anschluss an die A 5) geplant. Die am Ortsrand des bisherigen Industrie- und Gewerbegebietes vorgesehene Erschließungsstraße soll laut Bebauungsplan eine Breite von 16 m aufweisen und einen einseitigen Parkstreifen sowie einen durchgehenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen erhalten. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches mit Hessen Mobil abgestimmt wird.

Zur Sicherung von Verbindungswegen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und den östlich angrenzenden Freiflächen sind neue Wegeverbindungen vorgesehen.

Die Anbindung der Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost an den ÖPNV soll untersucht werden und ggf. sind diesbezüglich geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Der bestehende und mit einer Baumreihe markierte Fuß- und Radweg in Verlängerung der Dreieichstraße bleibt erhalten.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf vom März 2000 ist das Änderungsgebiet als "Fläche für die Neuanlage von Wald" dargestellt.

Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einer Ruderalflur entwickelt. Je nach Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe sind im Änderungsgebiet verschiedene Ausprägungen vorzufinden, die sich auch im Grad der Verbuschung unterscheiden. Lediglich im südlichen Bereich ist noch eine Fläche als Acker bewirtschaftet. Entlang der von Ost nach West querenden verlängerten Dreieichstraße verläuft ein Feldrain mit Bäumen und Sträuchern sowie einer einseitigen Alleepflanzung (vgl. Biotop- und Nutzungstypenkartierung, November 2013).

Im Rahmen der Bebauungsplanung sieht die Stadt Mörfelden-Walldorf im nördlichen und östlichen Anschluss an das Änderungsgebiet die Gestaltung eines eindeutigen Ortsrandes durch Aufforstungen, Grün- und Freiflächen vor. In diesem Bereich können ortsnah die für die Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Gleichzeitig wird dadurch die gewerbliche Entwicklung endgültig abgeschlossen.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die in dem Umweltbericht (siehe Teil B) dokumentierte Umweltprüfung hat ergeben, dass die mit der vorgesehenen Änderung verbundene Versiegelung und Überbauung der bislang unversiegelten Brach- und ackerbaulich genutzten Flächen sowohl bezogen auf den derzeitigen Zustand als auch insbesondere in Bezug auf die bisherige Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust, Verlust von vorgesehenen Entwicklungsflächen für den regionalen Biotopverbund), Boden (dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen) und Landschaft sowie in geringem Maß auch für die Schutzgüter Luft und Klima (Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen) und Wasser zur Folge haben.

Von unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Konflikten im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht auszugehen.

Im Änderungsgebiet sind Altablagerungen bekannt (siehe Kap. 2.1 des Umweltberichts), die ggf. saniert werden müssen.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Planbereich liegt im potentiellen Seveso II-Störfallbereich der DHL Logistics GmbH. Daraus entstehende Konsequenzen für die weitere Planung sind mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen und Maßnahmen vorzusehen, die den zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen und von Lebensräumen für Flora und Fauna, Verringerung der Niederschlagsversickerung, Grundwasserneubildung und Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes so weit wie möglich entgegenwirken. Die negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgüter Boden und biologische Vielfalt (Beeinträchtigung des regionalen Biotopverbundes) lassen sich voraussichtlich nicht vollständig vermeiden.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Um sowohl ortsansässigen als auch anderweitigen Gewerbebetrieben Flächen zur Entwicklung sowie An- und Umsiedlung anbieten zu können, beabsichtigt die Stadt Mörfelden-Walldorf das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden nach Osten zu erweitern.

Östlich angrenzend an die bestehenden gewerblichen Bauflächen ist zunächst die Anlage einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Östlich dieser Erschließungsstraße ist ein als Gewerbegebiet dargestellter Streifen mit einer Breite zwischen ca. 57 m im nördlichen Abschnitt und ca. 125 m im südlichen Abschnitt geplant. In diesem sollen über die neue Straße angeschlossene gewerblich genutzte Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 6.000 und 9.000 m² entstehen. Diese geplante Erweiterung des Gewerbegebietes geht ca. 10 - 30 m über die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante gewerbliche Baufläche hinaus.

In der Mitte des Plangebietes entsteht gegenüber dem im bestehenden Gewerbegebiet liegenden Tränkweiher eine Grünfläche mit Anbindung an die freie Landschaft.

Grundsätzlich sollte der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Ruderalfluren. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung steht jedoch im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet und im Stadtge-

biet von Mörfelden-Walldorf sind keine anderen Planungsflächen und keine Innenentwicklungspotenziale für Gewerbe mehr vorhanden.

Flächenausgleich:

Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden. In der von der Verbandskammer des Regionalverbandes am 29.04.2015 beschlossenen "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" ist für solche Fälle unter "3. Ausnahmen" eine Einzelfallprüfung vorgesehen. Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung dieser Einzelfallprüfung gestellt. Der in der Richtlinie festgelegte Fragenkatalog wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

- a) Die angestrebte Flächenneuausweisung im RPS/RegFNP 2010 ist städtebaulich erforderlich, um Baugrundstücke mit einer vermarktungsfähigen Mindestdiefe von 56 m und einer direkten Straßenanbindung an die B 486 realisieren zu können. Mit der im wirksamen RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Gewerblichen Baufläche, geplant" sind insbesondere im nördlichen Teilbereich entsprechend erschlossene Baugrundstücke mit einer Tiefe von nur ca. 35 m möglich. Die Neuausweisung im Bereich südlich Alter Weg ist angepasst an Bedarf und Bauvorhaben eines im Gewerbegebiet Mörfelden-Ost ansässigen Betriebes.
- b) Für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung stehen im Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf keine anderen Planungsflächen zur Verfügung. Die noch unbebauten Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten sind entweder durch die Eigenentwicklung des Eigentümers dem Markt nicht mehr zugänglich oder durch ein konkretes Ansiedlungsvorhaben nicht mehr verfügbar.
- c) Die Innenentwicklungspotenziale der Stadt Mörfelden-Walldorf für gewerbliche Nutzungen sind ausgeschöpft.
- d) Im Gebiet der Kommune gibt es keine geplanten Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können. Gewerbliche Alternativflächen stehen nicht zur Verfügung. Die geplanten Wohnbauflächen am "Walldorfer Weg" sind bereits in der Entwicklung und "An den Eichen" sprechen städtebauliche Gründe gegen eine Rücknahme (vgl. Punkt e).
- e) Gegen eine Rücknahme der geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen (Bereich "An den Eichen" östlich der Frankfurter Landstraße in Walldorf) spricht insbesondere, dass diese Bauflächen außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes liegen und deshalb die einzigen Siedlungsentwicklungsflächen der Stadt Mörfelden-Walldorf innerhalb des Planungshorizontes darstellen.
- f) Rechtswirksame, aber noch nicht umgesetzte Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme in Frage kommen könnten, gibt es nicht. Der im RPS/RegFNP 2010 als "Gewerbliche Bauflächen, geplant" dargestellte Bereich südlich der Kurhessenstraße ist gemäß § 30 BauGB beplant und bereits teilweise bebaut.

Im RPS/RegFNP 2010-Aufstellungsverfahren hat die Stadt Mörfelden-Walldorf überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet und die Rücknahme einer ca. 8 ha umfassenden Fläche am nördlichen Ortsrand von Mörfelden hingenommen, die im zuletzt wirksamen und inzwischen untergegangenen Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf als „Wohnbaufläche“ dargestellt war und auch im Regionalplan Südhessen 2000 noch als „Siedlungsbereich, Zuwachs“ ausgewiesen war.

Im RPS/RegFNP 2010 ist die Hälfte der Gemarkungsfläche von Mörfelden-Walldorf dargestellt als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ (ca. 2.236 ha). Der Westen und Südwesten des Stadtgebietes ist Siedlungsbeschränkungsgebiet mit entsprechenden Restriktionen.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat nachweislich nur geringe Bauflächenpotenziale und kann einen Flächenausgleich für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (in Aufstellung) auftretenden Abweichungen vom wirk-samen RPS/RegFNP 2010 ausnahmsweise gar nicht leisten.

Die Zielkonzeption des RPS/RegFNP 2010 sieht für den Bereich der Änderung durch die Darstellung von "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung", "Wald, Zuwachs" und "Vorrang-gebiet für Landwirtschaft" die Erhaltung und Entwicklung von Freiraumkategorien mit hoher Wertigkeit vor. Da sich die Abweichung von den Darstellungen jedoch in einem relativ schmalen Streifen entlang eines bestehenden Gewerbegebietes bewegt und ein natur-schutzrechtlicher Ausgleich in direktem Anschluss an das Änderungsgebiet möglich ist, wird die geplante Umwandlung in Bauflächen als vertretbar angesehen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden nach Osten hin zu erweitern. Ein entsprechender Bebauungsplan (Nr. 44 "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"), der östlich an das Gewerbegebiet anschließt, wurde ins Verfahren gebracht. Das Plangebiet geht jedoch am östlichen Rand ca. 10 -30 m über die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante gewerbliche Baufläche hinaus.

Die bisherige Planaussage wird deshalb wie folgt geändert:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 1,1 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,9 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,1 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 2,1 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"(ca. 2,01 ha)

"Wald, Zuwachs" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,2 ha)

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BImSchG § 1, BImSchG § 50, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6

Sie lauten:

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete

- im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

HAAltBodSchG: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004

(BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz)

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Änderungsbereich hat sich in weiten Teilen zu einer ausdauernden Ruderalflur meist nitrophiler Standorte mit verschiedenen Ausprägungen und unterschiedlichen Verbuschungsstadien entwickelt. Im südlichen Bereich wird eine Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Entlang der von Ost nach West querenden verlängerten Dreieichstraße verläuft ein Feldrain mit Bäumen und Sträuchern sowie einer einseitigen Alleepflanzung.

Das Gebiet weist folgende relevante Umweltfaktoren auf:

Boden und Fläche:

- Bei den vorhandenen Bodentypen handelt es sich im nördlichen Teil des Gebietes um Allosole aus umgelagerten Terrassensedimenten. Im Bereich eines ehemaligen Müllplatzes im mittleren Teil des Gebiets befinden sich auf einem ehemaligen Müllplatz Deposole und Reduktosole aus umgelagerten Terrassensedimenten über Müll. Im südlichen Teil liegen Gley-Braunerden aus mächtigem Flugsand. Dieser Bereich verfügt über ein hohes Biotopentwicklungspotenzial (Ackerstandort mit potenzieller Auendynamik und oberflächennahen Grundwassereinfluss).
- In dem Änderungsgebiet sind folgende Altablagerungen bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer 433.008.010-000.003 geführt werden: ehemaliger Müllplatz, ehemalige Kies-, Lehm- oder Sandgrube.
- Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Wasser:

- Das Gebiet liegt in einer potenziellen Überschwemmungsfläche.
- Bei der gesamten Fläche handelt es sich um ein Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, bei der südlichen Teilfläche darüber hinaus um ein Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung.

Luft und Klima:

Die Fläche liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Wärmebelastung sowie in einem Gebiet mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens fand in Zeitraum April bis September 2014 eine Erfassung [1] der Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken sowie von tierökologisch bedeutsamen Strukturen statt. In dem Bereich der Planänderung wurden dabei vier Heuschrecken- und zwei Tagfalterarten erfasst. Artenschutzrechtlich relevante besonders oder streng geschützte Arten wurden im Bereich der Planänderung nicht festgestellt. Östlich angrenzend an den nördlichen Teil des Änderungsgebietes wurde ein Vorkommen der Kreuzkröte erfasst.
- In der Planfläche liegen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Biotope, naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.

Landschaft und landschaftsbezogene Erholung

- In der Wirkzone des Änderungsgebietes befinden sich das Naherholungsgebiet Mörfelden Ost und eine Regionalpark-Rundroute.
- Die nördlich und östlich angrenzende Wirkzone weist teilweise ein sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild auf.

Mensch und seine Gesundheit

- Die Fläche ist zum Teil tagsüber in Höhe von 65-70 dB durch Straßenverkehrslärm betroffen.
- Die Fläche liegt ferner in einem potenziellen Seveso II-Störfallbereich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Fläche sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Baudenkmäler oder Landschaftselemente vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung sieht im nördlichen Bereich im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Flächen eine Neuanlage von Wald vor.
Der südliche Teil ist bislang zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems vorgesehen. Hier sollen vorrangig naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden oder eine extensive land- bzw. nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

Die bisherige Planung hätte Umweltverbesserungen vor allem für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Kleinklima und im geringeren Maße für die Schutzgüter Boden und Wasser zur Folge.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust sowie Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung
- Verringerung der Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- dauerhafte Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen.

Das Prüfverfahren gliedert sich in drei Stufen: FFH-Prognose oder -Vorprüfung (überschlägige Prüfung), detaillierte Verträglichkeitsprüfung sowie ggf. Ausnahmenprüfung.

In der FFH-Prognose erfolgt die überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius, somit ist eine FFH-Prognose zu erstellen. Die Prognose kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Prognose im Anhang).

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die im Zuge der Planung zu erwartenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf bislang unversiegelte Bodenbereiche und ihre natürliche Funktionen sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen können durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden, verringert oder ausgeglichen werden:

- Minimierung zusätzlicher Neuversiegelung,
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren,
- Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung,
- ggf. erforderliche Sanierung der vorhandenen Altablagerung / Altlasten,
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Erhalt vorhandener Bäume, Gehölzstrukturen und sonstiger Vegetationsflächen
- intensive Eingrünung der Anlagen,
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe,
- ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen,
- Festsetzungen zu aktivem und passivem Lärmschutz,
- Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarenergie

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. [siehe HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen].

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung des Gewerbegebietes steht im räumlichen Zusammenhang mit den bereits genutzten gewerblichen Bauflächen und zum Teil auch mit den bereits vorhandenen Betrieben.

Da die Stadt Mörfelden-Walldorf über keine weiteren Gewerbeflächen verfügt, werden in diesem Fall keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

In der 2,3 ha umfassenden Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist am östlichen Rand einer bereits vorgesehenen „Gewerblichen Baufläche, geplant“ deren Erweiterung geplant. Dafür werden ca. 1,1 ha bislang vorgesehene Waldzuwachsfläche, ca. 1,1 ha „Ökologische bedeutsame Flächennutzung“ sowie ca. 0,1 ha "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" in Anspruch genommen.

Die mit der vorgesehenen Änderung verbundene Versiegelung und Überbauung der bislang unversiegelten Brach- und ackerbaulich genutzten Flächen hat bezogen auf den derzeitigen Zustand und insbesondere in Bezug auf die die bisherige Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust, Verlust von vorgesehenen Entwicklungsflächen für den regionalen Biotopverbund), Boden (dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen) und Landschaft sowie in geringerem Maß auch für die Schutzgüter Luft und Klima (Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen) und Wasser zur Folge.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Quellenverzeichnis

- [1] Planungsgruppe Natur und Umwelt (2014): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des
Bebauungsplans Nr. 44 ("Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"), Nördlicher und südlicher Abschnitt

