

Stadt Mörfelden-Walldorf

Kommunale Bauleitplanung

„Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“

(Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)

Antragsunterlagen für ein Zielabweichungsverfahren

Kurzfassung

Stand: 19.04.2023

1 Antrag und Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 zugunsten des folgend erläuterten Vorhabens.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost nach Osten für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Zusätzlich zu den bereits als „gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesenen Flächen soll das Gebiet um weitere 11,9 ha wachsen. Hierzu hat die Stadt die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ beschlossen.

Im vorliegenden Antrag sind folgende Ziele des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) betroffen:

- rd. 3,1 ha - „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2, Z4.3-3)
- rd. 3,9 ha - "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (Ziel Z4.5-3)
- Von den in Tabelle 4 festgelegten RegFNP Flächengrößen „Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden“ wird abgewichen (Ziel Z3.4.2-7).
- Die Erweiterung überschreitet die ausgewiesene Fläche für Vorranggebiete Industrie- und Gewerbe (Ziel Z3.4.2-4)

(Hinweis: Die Flächenangaben können nicht summiert werden, da sie sich in Teilen überlagern.)

Geplant sind folgende Nutzungsflächen, gerundet 11,9 ha:

- rd. 9,8 ha für „gewerbliche Baufläche, geplant“
- rd. 2,0 ha für „Grünfläche (Parkanlage)“
- rd. 0,2 ha für eine neue „ökologisch bedeutsamen Fläche

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4, Z3.4.2-7, Z4.3-2 und Z4.3-3 sowie Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg.

2 Beschreibung des Vorhabens

Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist in zwei Flächen aufgeteilt. Auf den verfüllten Grundstücken der nördlichen Fläche des ehemaligen Auskiesungsunternehmens sollen Gewerbeflächen für kleinteilige Gewerbenutzungen sowie vier größeren Hallen errichtet werden. Die Hallen sind in ihrer modularen Bauweise bedarfsgerecht zu unterschiedlichen Größen zusammenschalt- oder erweiterbar.

Auf der südlichen Fläche (mit rd. 3 ha) sind gewerbliche Flächen vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet ist eine östliche Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungen auszubilden und eine möglichst ressourcenschonende nachhaltige Entwicklung der neuen Flächen mit z. B. Dach-, Fassadenbegrünung, PV-Anlagen, Bepflanzungen etc. vorgesehen.

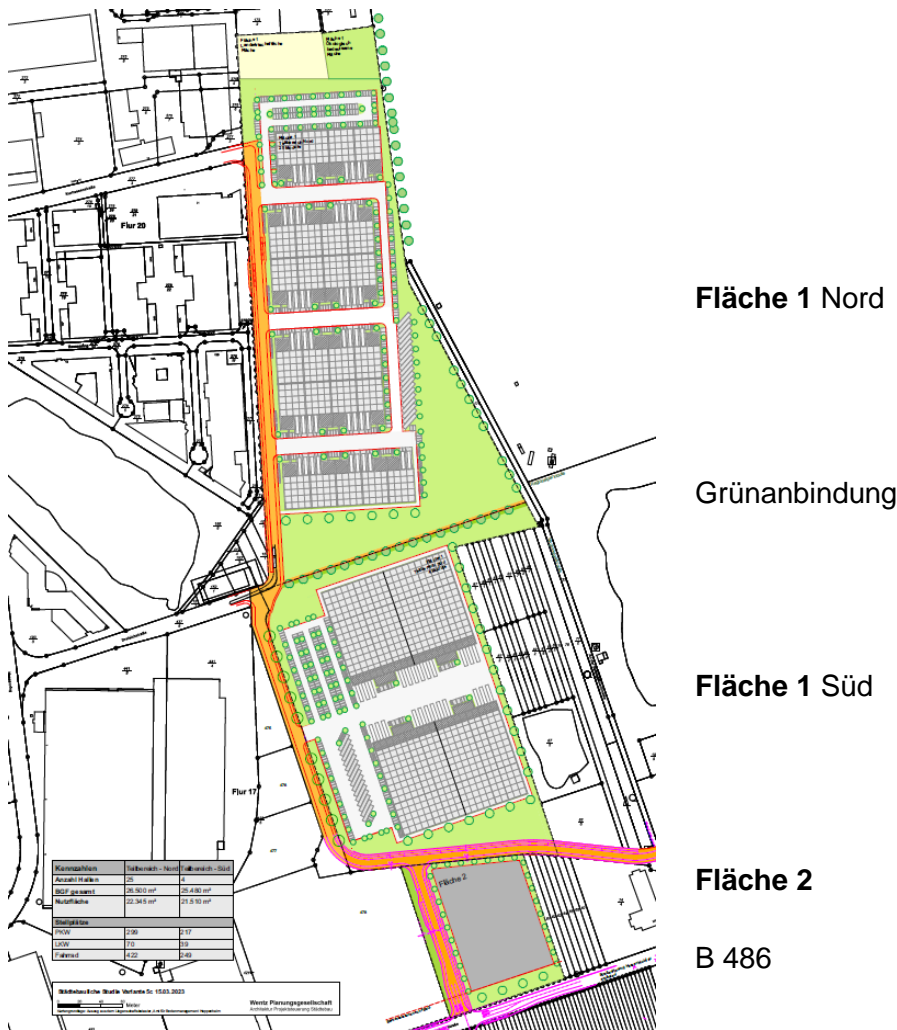


Abb. 1: Lageplan, Planentwurf des Gewerbegebiets (Halleninnenstruktur exemplarisch)
 Quelle: Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co KG, Planentwurf 5c, März 2023

Verkehrliche Erschließung

Zwischen den bestehenden gewerblichen Bauflächen und der neuen Entwicklung ist eine neue Erschließungsstraße geplant, welche im Norden an die bestehende Kurhessenstraße und im Süden an die B 486 angebunden werden soll. Sie ist essentiell für die verkehrliche Erschließung des Plan- als auch Bestandsgebietes und wird aktuell mit dem Straßenbulasträger HessenMobil abgestimmt.

Im Plangebiet sind auch die Themen ÖPNV und Radwegeverbindungen berücksichtigt: Die neue Erschließungsstraße wird für den Busverkehr dimensioniert und erhält voraussichtlich zwei Bushaltestellen. Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz wird sichergestellt und öffentliche Wegeverbindungen auch über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

In der Mitte des Plangebietes in Verlängerung der Dreieichstraße bleibt der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg erhalten, sodass hierüber die Regionalparkroute, welche östlich entlang des Plangebietes führt, weiterhin gut erreichbar ist.

Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes

In der Mitte des Plangebietes entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Anbindung des westlich liegenden Tränkweihers an die östliche freie Landschaft.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen für Landwirtschaft erhalten und eine neue ökologisch bedeutsame Flächennutzung eingeführt. Dort sowie östlich im Gebiet sollen ortsnah die erforderlichen Ausgleichsflächen für Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. In der weiteren Bauleitplanung werden die Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen durchgeführt und entsprechende Flächengrößen und Maßnahmen präzisiert.

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes sieht die Stadt Mörfelden-Walldorf die Gestaltung eines eindeutigen Ortsrandes durch Baumpflanzungen sowie Anlage von Grün- und Freiflächen vor. Zum östlich liegenden Naturraum soll die Gewerbeentwicklung mit begrünten Fassaden und Baumreihen überleiten.

3 Ausgangssituation: Darstellungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des vorliegenden Antrags zur Zielabweichung schließt an die in der Plangrundlage des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan Hauptkarte 2010 (Planstand Genehmigung 17.10.2011) dargestellten gewerblichen Zuwachsflächen an.

Feststellung der Abweichungstatbestände

Im Hinblick auf die bauleitplanerische Zielsetzung werden neben der plangraphischen Ausweisung im RPS/ RegFNP 2010 auch textliche Zielvorgaben bestimmt, die für die Planung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost zu berücksichtigenden sind. Folgende regionalplanerische Vorgaben sind Gegenstand des Zielabweichungsantrags:

- Die „Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten“ außerhalb der in der Karte dargestellten „Gewerblichen Baufläche/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Ziel Z3.4.2-4) erfolgt in einem Umfang von 9,8 ha. Hinzu kommt eine neue Grünausweisung von 2,0 ha.
- Von den in Tabelle 4 festgelegte RegFNP Flächengrößen „Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden“ wird abgewichen (Ziel Z3.4.2-7).
- Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,1 ha in das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2) eingegriffen.
- Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,9 ha in das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3) eingegriffen.

Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand, Planung (Ziel Z3.4.2-4)

Nach dem Ziel Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten „Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die beabsichtigte gewerbliche Neuausweisung grenzt an den schmalen Streifen „Zuwachsfläche Gewerbe“ an und steht in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen. Die Fläche betrifft im Wesentlichen eine vorbelastete Fläche (aufgefüllte Kiesabbaufläche). Alternative Gewerbeflächen stehen innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Das Flächenangebot im Gewerbegebiet Walldorf Nord, Gewerbegebiet Mörfelden Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost ist nicht ausreichend. Alternative Standorte wurden geprüft und im Rahmen der Bewertung als ungeeignet verworfen.

Zur Verfügung stehende Flächen nach Tabellenwert (Ziel Z3.4.2-7)

Nach dem Ziel Z3.4.2-7 dürfen bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen nicht überschritten werden. Die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 geplanten rechnerischen Zuwachsfächen für gewerbliche Bauflächen sind entwickelt oder Teil des Plangebietes. Der Planungshorizont 2020, der der Zuweisung bestimmter Tabellenwerte zugrunde gelegt wurde, ist bereits überschritten. Vor diesem Hintergrund steht die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Osten in der Kontinuität der Planungen.

„Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2 und Z4.3-3)

Nach dem Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Gemäß dem Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Gemäß Beschluss der Regionalversammlung ist für den von der Planung betroffenen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ eine Ausgleichsfläche vorzusehen. Eine entsprechende Ausgleichsfläche von ca. 3,1 ha kann nordöstlich der aktuellen Fläche auf dem Oberwaldberg, also auf der zu erhaltenden Flächennutzung „Wald“ in direkter Nähe zur aktuellen Fläche umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche steht im Verbund mit weiteren Flächen des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Funktion des „Regionalen Grünzuges“ durch das Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da der entfallende Streifen aufgrund seiner geringen Breite zu vernachlässigen ist und eine offene Grünzugverbindung über die Waldbestandsfläche (benachbarte rekultivierte Deponie im Waldverband) besteht und erhalten bleibt. Im Plangebiet selbst werden eine Durchgrünung, eine Grünverbindung zum Außenbereich, Dachbegrünung und soweit erforderlich weitere klimarelevante Maßnahmen festgesetzt.

„Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3)

Nach dem Ziel Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ 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.

Hintergrund für die Ausweisung des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ im Geltungsbereich der Bebauungspläne ist seine Zuordnung zum Landschaftsraum Nr. 21 „Untermainebene mit Mönchbruch und Flughafen“ und dem dazugehörigen Steckbrief: „Wertgebende Merkmale Um Mörfelden-Walldorf kleinstrukturiertes Offenland mit Streuobst, Sandheiden und Dünen.“ Im Landschaftsplan ist lediglich der Regionalpark-Korridor eingetragen.

Gemäß „Umweltprüfung - Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche (SUP)“ sind die im Plangebiet betroffenen Flächenanteile äußerst geringfügig und somit als untergeordnet einzustufen: Es werden 4% (0,7ha) als Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, ausgewiesen. Es werden < 1% (< 0,1ha) als sonstige Biotope und Biotopverbundsystem ausgewiesen.

Die PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH hat 2021 (und 2022 eine Aktualisierung) einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Biotoptypenkartierung zur Gewerbegebietserweiterung Mörfelden-Ost erstellt (siehe auch Anlagen). Die gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und

Biotoptypenkartierung aufgebrauchten Aspekte sind im Bauleitplanverfahren durch geeignete Maßnahmen lösbar. Gleiches gilt für die Wirkzonen, in denen das Plangebiet (nördliche Fläche 1 und südliche Fläche 2) liegt.

Es wurde eine FFH-Prognose zur Untersuchung der Verträglichkeit des Planvorhabens durchgeführt und der Nachweis erbracht, dass kein Konflikt besteht (siehe Anlage, weitere Erläuterungen im Folgenden und in der Langversion)

Artenschutzrechtlich relevante besonders oder streng geschützte Arten wurden innerhalb des Bereiches der Zielabweichung RPS/RegFNP 2010 mit Ausnahme einer Zauneidechse in der südlichen Fläche 2 nicht festgestellt.

Da das gesamte Plangebiet (nördliche Fläche 1 und südliche Fläche 2) derzeit hauptsächlich aus Ackerbrache besteht, ist eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung nicht erkennbar respektive in den betroffenen Flächenanteilen nicht maßgeblich.

Im künftigen Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 werden weitere Untersuchungen zur Vermeidung, zum Artenschutz, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, etc. erarbeitet und Festsetzungen zum Ausgleich sowie zu ökologisch bedeutsame Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Diese erfolgen soweit wie möglich im Plangebiet selbst.

4 Voraussetzungen der Abweichung: Begründung der Kommunalen Planungsabsicht / Abwägung

Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf aufgrund von mehreren städtebaulichen Gründen erforderlich und vertretbar.

- Die gewerblichen Entwicklungsflächen der Stadt Mörfelden sind ausgeschöpft.
- Die Nachfrage und der Bedarf an weiterer gewerblicher Entwicklung besteht aufgrund der hervorragenden Lage in der Metropolregion und der verkehrlichen Erschließung über die nahegelegenen Bundesautobahnen BAB 3 und BAB 5.

Die Grundzüge der Planung des RPS/ RegFNP 2010 werden aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht berührt:

- Städtebaulich wird an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen und der Ortsrand abschließend gestaltet.
- Es werden keine wertvollen naturräumlichen Flächen in Anspruch genommen, sondern es erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer Brache, welche vormals größtenteils als Auskiesungsfläche genutzt wurde.
- Es wurden gutachterliche Bewertungen zum Artenschutz und eine Biotopkartierung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommen, dass eine Gebietsentwicklung vertretbar ist und geeignete Maßnahmen im weiteren Bauleitplanverfahren festgesetzt werden können.
- Die Flächen des Regionalen Grünzuges werden flächengleich im direkten Anschluss an das Plangebiet ausgeglichen.

Demographische Entwicklung und Bedarf an Gewerbeflächen

Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf in den Gewerbegebieten Walldorf-Nord, Gewerbegebiet Mörfelden-Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost ist abgeschlossen. Hier gibt es keine ausreichend großen Flächenangebote mehr im Bestand und somit sind bis auf die Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost keine anderen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Die Stadt Mörfelden-Walldorf als Teil der Metropolregion RheinMain hat einen erheblichen Standortvorteil mit ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum

Verkehrsknotenpunkt BAB 5 und BAB 3 sowie dem Frankfurter Flughafen. Um diesen Vorteil der Stadt zu erhalten müssen neue Perspektiven geschaffen werden, die sich durch ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen auszeichnen. Mit dem vorliegenden Zielabweichungsverfahren soll die Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg abgesichert und in die Wege geleitet werden.

Aus dem Grundsatz der vorrangigen Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen sowie sinnvoller Arrondierungen entlang vorhandener Erschließungen heraus, wurden im Vorfeld der Landesplanerischen Voranfrage auch alternative Standorte untersucht und verworfen, respektive integriert (= südliche Fläche 2).

Raumordnerische Vertretbarkeit: Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die teils brachliegenden Flächen (der nördlichen Fläche 1) befinden sich auf dem Gelände ehemaliger Kiesgruben. Die Gruben wurden 1978 im Zuge der Betriebsschließung verfüllt und in Teilen später landwirtschaftlich genutzt. Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einem Ruderalflur entwickelt. Die Bodenverfüllung bringt für eine generelle Wiedernutzbarmachung starke Einschränkungen mit sich. Nach einer Bodenfunktionsbewertung wird das Objekt als „**sehr gering**“ eingestuft. Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial mit „gering“ und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit „sehr gering“ deklariert. Dies spricht für eine Nachnutzung als Gewerbeflächen mit einer Neuversiegelung.

Die Flächen „Gewerbliche Baufläche/ geplant“ (Zuwachsfläche und 1. Änderung des RegFNP für die Stadt Mörfelden-Walldorf von 2017) sind nach der aktuellen Planung mit einer angedachten Straßenerschließung konzipiert. Hierdurch verbleiben allerdings nur maximal 50 m Grundstückstiefe. Im Sinne der gewünschten Bündelung der Nutzungen (Gewerbemix) und für eine kompakte Stadtentwicklung ist es sinnvoll, das Potenzial dieses Raumes besser nutzbar zu machen, indem die Tiefe der Grundstücke im nördlichen Bereich zusätzlich um ca. 60 m erweitert wird.

Hinsichtlich der **Auswirkungen der Planung auf die naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung** des Gebietes und der Umgebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand in Anspruch genommene Flächen ersetzt oder Eingriffe ausgeglichen bzw. durch Maßnahmen minimiert werden können:

In der Planfläche liegen mit Ausnahme eines als Biotop eingestuften Tümpels in südlichen Fläche 2 keine naturschutzfachlich bedeutsamen Biotope, naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.

Die Erweiterung der Gewerbefläche berührt das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ in seiner Wirkzone. Es wurde eine FFH-Prognose zur Untersuchung der Verträglichkeit des Planvorhabens durchgeführt und der Nachweis erbracht, dass kein Konflikt besteht.

Artenschutz

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 44 durchgeführten und 2021/ 2022 durch PGNU aktualisierten Biotoptypenkartierung und einem von PGNU artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlagen), erfolgten neue tierökologische Erhebungen der Artengruppen Fledermäuse, sonstige Säuger, Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sowie deren Vermeidungsmaßnahmen zu planen.

Die Ergebnisse lassen sich für die nördliche Fläche 1 wie folgt zusammenfassen:

Im Untersuchungsgebiet sind unter den Fledermausarten lediglich Zwerg- und Mückenfledermäuse ganzjährig präsent. Darüber hinaus nutzen weitere typische Arten den Wald- und Offenlandbereich nur als Transfer- und Jagdhabitat. Quartiernachweise liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Ein Vorkommen der Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden 44 überwiegend regional häufig anzutreffende Vogelarten festgestellt. Arten, die auf der Vorwarnliste aufgeführt sind, haben ihre Revierzentren allerdings nicht im Eingriffsbereich oder treten lediglich als Nahrungsgäste auf. Für die Klappergrasmücke gehen Gehölze verloren, jedoch sind entsprechende Brutplätze in angrenzenden Gebieten möglich. Für Rebhuhn und Wachtel gehen auf den Ackerflächen des Plangebietes mögliche Brutviertel verloren, diese können jedoch am Nordende des Plangebiets ersatzweise angelegt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden Zauneidechsen nachgewiesen. CEF-Maßnahmen für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Die Untersuchung der Amphibien ergab fünf vorkommende Arten auf dem Untersuchungsgebiet, von denen keine rechtlich geschützten Arten sind. Die vorgefundenen Insektenarten sind nur mäßig ausgebildet und gelten ebenfalls nicht als rechtlich geschützte Arten.

Für die südliche Fläche 2 lauten die Tatbestände wie folgt: Auf den Ackerflächen konnten keine Brutvögel oder andere artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden. Aufgrund der Straßennähe im Süden ist hier nicht mit weiteren Vorkommen von Brutvogelarten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand zu rechnen. Im Bereich des Feldgehölzes wurden Reviere folgender Brutvögel bestätigt: Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Nachtigall. Die Mückenfledermaus nutzt die Bereiche entlang der Gehölze als Jagdhabitat. Mit geringerer Aktivität kommen Abendsegler, Zwerg- und Rauhautfledermaus hinzu. Ein Vorkommen der Haselmaus kann ausgeschlossen werden. Am Nordrand des Feldgehölzes gelang ein Nachweis der streng geschützten Zauneidechse. Der Tümpel im Feldgehölze könnte je nach Ausprägung als Laichgewässer von Amphibien dienen: Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Kreuzkröte ist aufgrund der Beschattung des Gewässers nicht anzunehmen. Nicht auszuschließen hingegen ist ein Vorkommen des streng geschützten Springfroschs. Zur endgültigen Klärung der Betroffenheit sind auf Fläche 2 vertiefende Untersuchungen der Zauneidechse, der Amphibien sowie tierökologischer Strukturen (Baumhöhlen, -spalten) im betroffenen Feldgehölz vorzusehen.

Im anschließenden Bebauungsplanverfahren werden weitere detaillierte Gutachten erarbeitet und notwendige Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Fachgutachterliche Prüfung des geplanten Vorhabens hat ergeben, dass hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Artenschutzrechtlich relevante besonders oder streng geschützte Arten wurden innerhalb des Bereiches des Zielabweichungsantrages RPS/RegFNP 2010 mit Ausnahme einer Zauneidechse in Fläche 2 nicht festgestellt.

Auswirkungen auf benachbarte Natura-2000-Gebiete

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius des FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307). Die nördlichste Grenze des Plangebietes liegt in ca. 500 m Entfernung zum FFH-Gebiet. Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" lauten: „2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* mit einer Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte und der bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung“. Die für das Gebiet erstellte Prognose (siehe Anlage) kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden können.

5 Begründung der Notwendigkeit der Kommunalen Planungsabsicht & Zusammenfassende Beurteilung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf plant in ihrem größten Gewerbegebiet GE-Ost eine Erweiterung und Arrondierung der Gewerbeflächen in Richtung Osten. Ein Großteil der Flächen soll auf einer aufgefüllten ehemaligen Auskiesungsfläche in Verbindung mit einem Lückenschluss zur B 486 erfolgen.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes möchte die Stadt Mörfelden-Walldorf Bestandsunternehmen die Möglichkeit zur räumlichen Expansion bieten. Neben dem aktuell durch große Logistikunternehmen geprägten, bestehenden Gewerbegebiet möchte die Stadt auch kleinteiligere Gewerbe- und Umschlagsflächen anbieten, um den Flächenbedarf kleiner- und mittelständischer Unternehmen, beispielsweise aus dem Bereich Handwerk, eine Perspektive bieten zu können.

Im aktuellen RegFNP sind als östliche Erweiterung bereits Gewerbeflächen (geplant) ausgewiesen. Diese weisen allerdings sehr geringe Grundstückstiefen auf. Um die Erweiterung nachhaltig und bedarfsgerecht zu entwickeln plant die Stadt daher, die Flächen zu erweitern und dadurch besser zugeschnittene Grundstücke zu erhalten. Gleichzeitig entsteht so ein Ortsrand und räumlicher Abschluss des Gewerbegebietes.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung steht im Konflikt mit den Zielen im RegFNP/RPS 2010, da die Planung außerhalb der bereits als Gewerbe ausgewiesenen Flächen stattfindet.

Die folgenden Ziele sind betroffen:

- Vorgaben zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten (Ziel Z3.4.2-4),
- Festlegung zu Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden (Ziel Z3.4.2-7, incl. Tabellenwerte Tabelle 4.),
- Vorgaben zu „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ (Ziel Z4.3-2),
- Vorgaben zu „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3)

Für den Regionalen Grünzug bietet die Stadt in direkter Nähe des Plangebietes Flächen als Ausgleich an. Östlich des Gewerbegebietes liegt der Oberwaldberg, der aktuell als Wald gekennzeichnet ist, jedoch bislang nicht Teil des Regionalen Grünzuges ist. Durch eine Ausweisung als Grünzug wäre ein Ausgleich für den Eingriff in direkter Nähe zum Plangebiet möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Themen des Umweltschutzes und des Ausgleiches weiter detailliert bearbeitet. Festsetzungen für eine nachhaltige Bebauung sowie Klimaresilienz des Gebietes sind jetzt schon gemäß Aufstellungsbeschluss dezidierte Ziele der Planung.

Für die Stadt ist eine Zielabweichung erforderlich, um die weitere Planung und Entwicklung des Gewerbegebietes voran zu treiben. Die Planung erfüllt die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Stadt Mörfelden-Walldorf, indem sie einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung von Mörfelden-Walldorf leistet. Somit ist aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zulässig und begründet.

In den vorstehenden Kapiteln ist hiermit dargelegt, warum der Antrag auf Zielabweichung aus Sicht der Stadt Mörfelden-Walldorf vertretbar, zweckmäßig und notwendig ist.

Zusammenfassend lässt sich also hervorheben:

- Die Nachfrage und der Bedarf an weiterer gewerblicher Entwicklung der ansonsten bereits ausgeschöpften Entwicklungsflächen zeigt die Notwendigkeit für den Antrag.
- Der städtebauliche Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die Wiedernutzbarmachung von nicht wertvollen, brachliegenden Flächen erklären die Zweckmäßigkeit der Wahl des Plangebietes.
- Die fachgutachterlichen Bewertungen zum Artenschutz und der Biotopkartierung im Zusammenhang mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zeigen die Vertretbarkeit der Planungen.