

**Abweichungsverfahren der Stadt Mörfelden-Walldorf  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans  
Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
aus Anlass der Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr.54  
Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg**



**Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Zusätzliche Grafik durch Planer, März 2023**



**Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf (Antragstellerin) vom 19. April 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 54 – Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg**

**Entscheidung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird die Abweichung von den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Ziel Z4.5-3 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) sowie den Zielen Z3.4.2-7 und Z3.4.2-4 (Tabellenwert/Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der in Teil F. beigefügten Plankarten, die Bestandteil dieser Entscheidung sind, zugelassen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>8</b>
I.....Ausgangssituation.....	8
1. Lage und Umgebung der Antragstellerin.....	8
2. Planvorhaben.....	8
3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes.....	10
4. Entwicklung und derzeitiger Stand der Planung.....	11
II.....Regionalplanerische Festlegungen / bauleitplanerische Darstellungen .....	12
1. Vorranggebiete Regionaler Grünzug und für Natur und Landschaft.....	12
2. Überschreitung des Tabellenwert .....	14
3. Logistikeignung.....	14
III.....Beschreibung des Vorhabens.....	15
1. Bebauungsplan Nr. 54 .....	15
2. Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes .....	16
3. Nutzungskonzept .....	17
IV. ....Alternativenprüfung .....	18
1. Alternative Flächen im gewerblichen Bestand.....	18
2. Alternative Flächenbetrachtung in möglichen Zuwachsflächen .....	18
V. ....Begründung der Planung .....	19
1. Standortgunst .....	19
2. Wiedernutzbarmachung von Flächen.....	20
3. Überschreitung des Tabellenwertes gerechtfertigt.....	20
4. Ausgleich für den Regionalen Grünzug.....	20
5. Vorranggebiet Natur und Landschaft.....	21
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....</b>	<b>23</b>
I.....Regierungspräsidium Darmstadt .....	23
1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung .....	23
a) Natur und Landschaft / Regionaler Grünzug.....	23
b) Klima und Gewässerschutz .....	23
2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
II.....Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar.....	24
III.....Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	24
IV. ....Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau .....	25

V. ....Weitere Beteiligte .....	27
<b>D. Rechtliche Würdigung.....</b>	<b>28</b>
I.....Erforderlichkeit der Abweichung .....	28
1. Verstoß gegen Ziel Z3.4-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug .....	28
2. Verstoß gegen Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiet für Natur und Landschaft .....	28
3. Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiete Industrie und Gewerbe.....	29
4. Verstoß gegen Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Überschreitung der Tabellenwerte .....	29
II.....Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	30
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	30
2. Grundzüge der Planung nicht berührt .....	31
3. Ausübung planerischen Ermessens .....	31
<b>E. Hinweis .....</b>	<b>33</b>
<b>F. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird sowie Kompensation des Regionalen Grünzugs.....</b>	<b>34</b>
I.....Raum, für den die Abweichung zugelassen wird.....	34
II.....Raum für die Kompensation des Regionalen Grünzugs.....	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Zusätzliche Grafik durch Planer, März 2023.....	1
Abbildung 2:	Lage Mörfelden-Waldorfs im Raum (Quelle: Kartendarstellung © 2023 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),Google) / Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map .....	9
Abbildung 4:	Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab , Quelle: open street map, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023 .....	10
Abbildung 5:	Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	13
Abbildung 6:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31. Dezember 2021 (§ 9 Abs. 6 HLP)G) .....	13
Abbildung 7:	Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des für die Abweichung relevanten Bereichs .....	13
Abbildung 8:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2022).....	16
Abbildung 9:	Raum, in welchem die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs kompensiert wird .....	34

## A. Zusammenfassung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost nach Osten hin für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Der Standort sorgt nach Angaben der Antragstellerin mit seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit für eine hohe Nachfrage an gewerblichen Flächen, der die Stadt -auch unter der Berücksichtigung der Bestandssicherung und Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen- nachkommen möchte.

Die aktuell im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesenen Flächenpotentiale mit einer Größe von 2,8 ha reichen nach Ansicht der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht aus, um eine nachhaltige, marktgerechte Gewerbeentwicklung voran zu treiben. Geplant ist deshalb, das Gewerbegebiet um weitere 11,9 ha zu erweitern, um Gewerbe in einem nachhaltigen Mix ansiedeln zu können. Dafür hinaus sind sowohl kleinere Hallen und Büros für lokale Handwerker und kleine Logistikbetriebe vorgesehen als auch größere Flächenzuschnitte für den Bereich Produktion und Logistik. Für die Erweiterungsfläche sind folgende Nutzungsflächen geplant:

- 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 Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung zur Erweiterung des „Gewerbegebiets Mörfelden-Ost- Am Oberwaldberg“ entsprechen nicht allen für das Plangebiet relevanten regionalplanerischen Vorgaben. Der Planbereich liegt sowohl innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug als auch in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Im Folgenden wird nach einer Beschreibung der Stadt Mörfelden-Walldorf, des Plangebiets sowie der konkreten Planungsabsichten der Antragstellerin dargestellt, in welchen Punkten die Planung gegen die Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

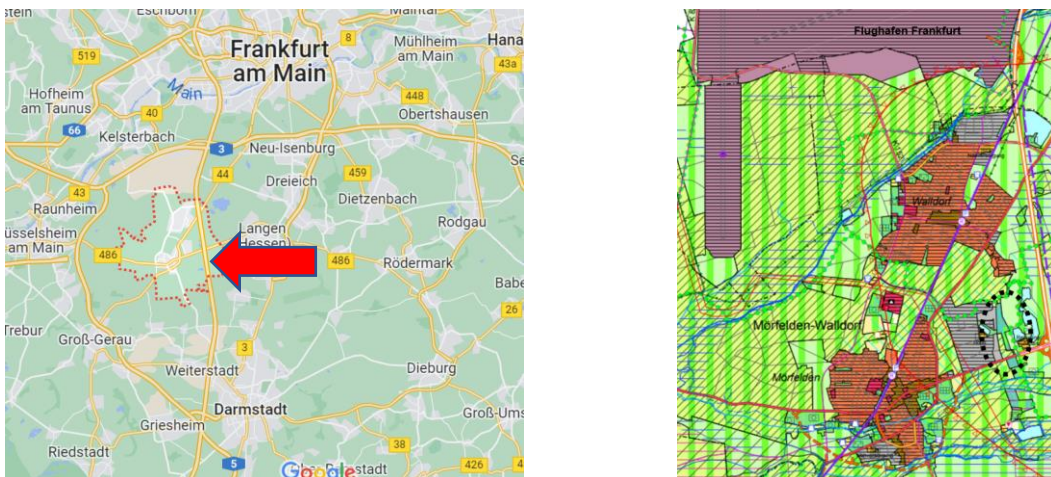
In Teil D wird aufgezeigt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen. Zudem wird die Zulassung der Abweichung als zweckmäßig befürwortet. Die beteiligten Gebietskörperschaften und Behörden, deren Belange von der Planung berührt werden, haben ganz überwiegend keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung geltend gemacht.

## B. Sachverhalt und Antragsbegründung

### I. Ausgangssituation

#### 1. Lage und Umgebung der Antragstellerin

Die Stadt Mörfelden-Walldorf besteht aus den Stadtteilen Mörfelden und Walldorf und ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion FrankfurtRheinMain eingestuft. Sie ist ein Wohn- und Gewerbeort mit einer Bevölkerung von ca. 34.500 Einwohnerinnen und Einwohnern (2021). Mörfelden-Walldorf liegt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt Main und ist durch die Bundesautobahn BAB5 gut an die Region angebunden. Jeder Stadtteil verfügt über einen eigenen Haltepunkt der S-Bahn- Linie 7 sowie der Regionalbahn Frankfurt-Mannheim.



**Abbildung 2: Lage Mörfelden-Walldorfs im Raum (Quelle: Kartendarstellung © 2023 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),Google) / Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

#### 2. Planvorhaben

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost nach Osten für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Der Standort sorgt nach Angaben der Antragstellerin mit seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit für eine hohe Nachfrage an gewerblichen Flächen, der die Stadt auch unter der Berücksichtigung der Bestandssicherung und Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen nachkommen möchte.



Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden- Ost weist eine gute gewerbliche Mischung auf. Neben Logistikflächen mit unterschiedlich großen Hallen seien auch Flächen für Produktion sowie Bürogebäude vorhanden. Dabei gibt es nach den Antragsunterlagen der Stadt Mörfelden-Waldorf ein Angebot an unterschiedlichen Flächengrößen.

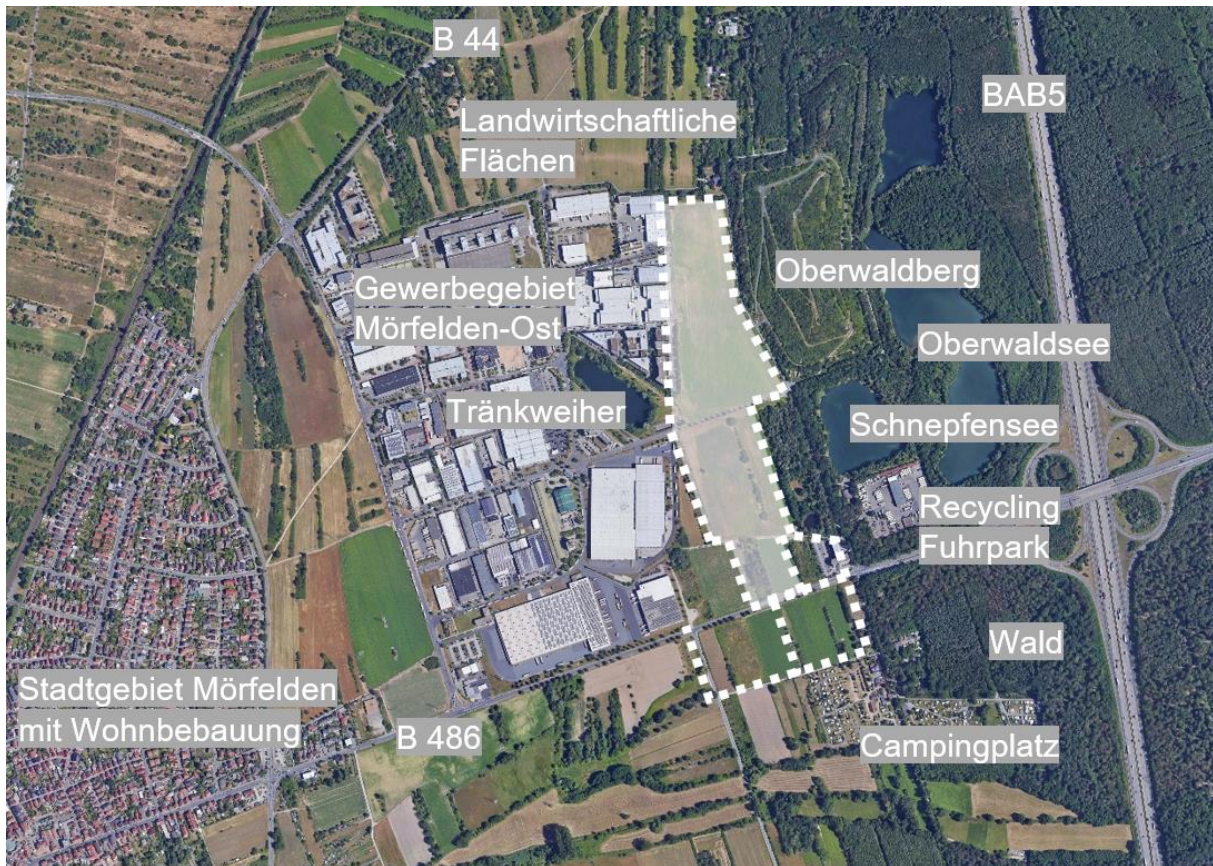
Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost. Die südliche Grenze (abgesehen von Maßnahmen für die Neuordnung der Erschließung) bildet die Bundesstraße B486. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Weiterhin befinden sich im Osten der aus einer Deponie entstandene Oberwaldberg, der Oberwaldsee und der Schnepfensee.



**Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Mörfelden-Waldorf, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map**

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost schließt bislang über die Industriestraße an die Bundesstraßen B486 im Süden und B44 im Norden an. Beide Bundesstraßen bieten Anschlüsse an Bundesautobahnen – die B486 im Osten an die Bundesautobahn BAB 5, die B 44 im Norden an die BAB 3 – sodass das Gewerbegebiet im Bestand bereits überregional hervorragend angebunden sei. Das Plangebiet liegt ca. 400 m Luftlinie westlich der Bundesautobahn BAB 5.

Im folgenden Luftbild sind die Nutzungen sowie die städtebauliche Struktur des Umfeldes und der das Plangebiet umgebende Landschaftsraum ablesbar. Die gestrichelte Linie zeigt den Geltungsbereich des für das Plangebiet maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“.



**Abbildung 4:** Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab, Quelle: open street map, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023

### 3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Die im Wesentlichen brachliegende nördliche Fläche des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände ehemaliger Kiesgruben. In der Erlaubnis des Landratsamts Groß-Gerau vom 13. Juli 1973 zur Aufgabe der Nutzung im Zuge der Betriebsschließung heißt es:

*„Nach erfolgter Ausbeute ist die Grube (Grundwasserteich) wieder mit grundwasserungefährlichem Bodenmaterial (z.B. U-Bahn-Aushub) geordnet aufzufüllen. Als letzte Schicht ist Mutterboden in einer Stärke von 0,50 m geländegleich aufzubringen.“*

Dieses Ziel wurde bereits um das Jahr 1990 erreicht, das Gelände wurde zunächst – wie auch ursprünglich vorher – wieder als landwirtschaftliche Fläche 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. Je nach Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung 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, zum Teil wurde die landwirtschaftliche Nutzung erst jüngst aufgegeben. Entlang der von Ost nach West querenden verlängerten Dreieichstraße verläuft ein Feldrain mit Bäumen und Sträuchern sowie einer einseitigen Alleepflanzung.

#### **4. Entwicklung und derzeitiger Stand der Planung**

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost steht nach deren Angaben seit langem kontinuierlich im Fokus der Stadt. Hierzu wurde bereits am 10. September 2013 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ gefasst. Die geplante Fläche wurde am 21. Februar 2017 in einen Nord- und einen Südteil geteilt. Der Bebauungsplan zum Südteil ist zum Januar 2021 in Kraft getreten. Der nun als Anlass für den vorliegenden Antrag anstehende Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ schreibt die bereits eingeleitete Entwicklung fort.

Für das Plangebiet besteht im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Teilen schon eine Ausweisung als „gewerbliche Fläche Zuwachs“. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) wurde zudem für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden, Gebiet: „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ bereits in einer 1. Änderung mit Beschluss vom 12. Oktober 2016 und Bekanntmachung vom 6. Februar 2017 geändert. Diese Flächen sind jedoch in ihrem Zuschnitt für die aktuellen bedarfsorientierten Anforderungen im Sinne eines Gewerbemixes mit Erschließung nicht nutzbar und müssen dementsprechend nach Osten und Süden erweitert werden. Ziel ist es nun, ortsansässigen als auch anderweitigen Gewerbebetrieben Flächen zur Entwicklung sowie An- und Umsiedlung anbieten zu können und einen neu gestalteten Ortsrand entstehen zu lassen.

Für die Planfläche des Bebauungsplan Nr. 54 und den sich in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 44 (Südteil) wird derzeit eine neue, zusätzliche Straßenanbindung an die Bundesstraße B486 mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil abgestimmt.

In der Mitte des vorliegenden Planvorhabens soll der im westlichen bestehenden Gewerbegebiet liegende Tränkweiher mit dem offenen Grünraum im Osten über eine Grünfläche inklusive einer öffentlichen Wegeverbindung für den Fußgänger- und Radverkehr an die freie Landschaft angebunden werden.

## **II. Regionalplanerische Festlegungen / bauleitplanerische Darstellungen**

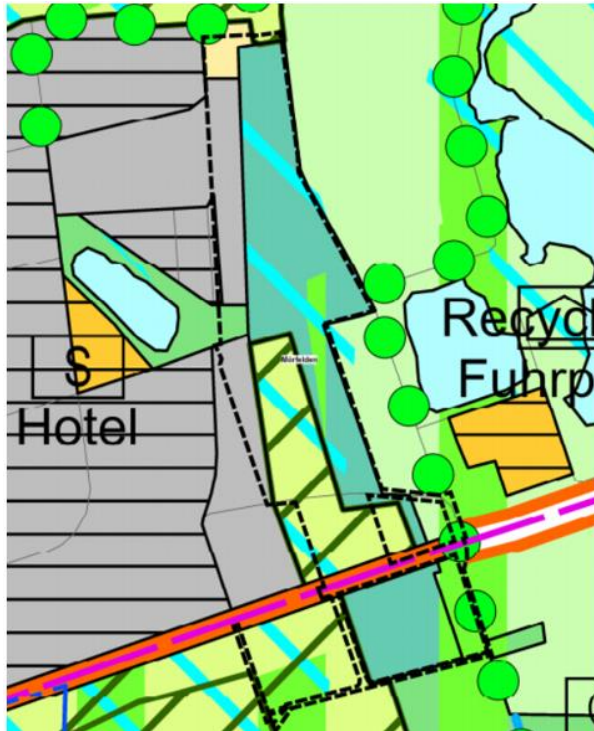
### **1. Vorranggebiete Regionaler Grünzug und für Natur und Landschaft**

Der für das Zielabweichungsverfahren relevante Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost und der dort bereits ausgewiesenen „gewerblichen Baufläche, geplant“ (= Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung). Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an „Waldflächen, Zuwachs“ (= Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft) respektive „Waldflächen, Bestand“ (= Vorranggebiet für Forstwirtschaft) sowie an eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“. Die südliche Grenze bildet die B 486.

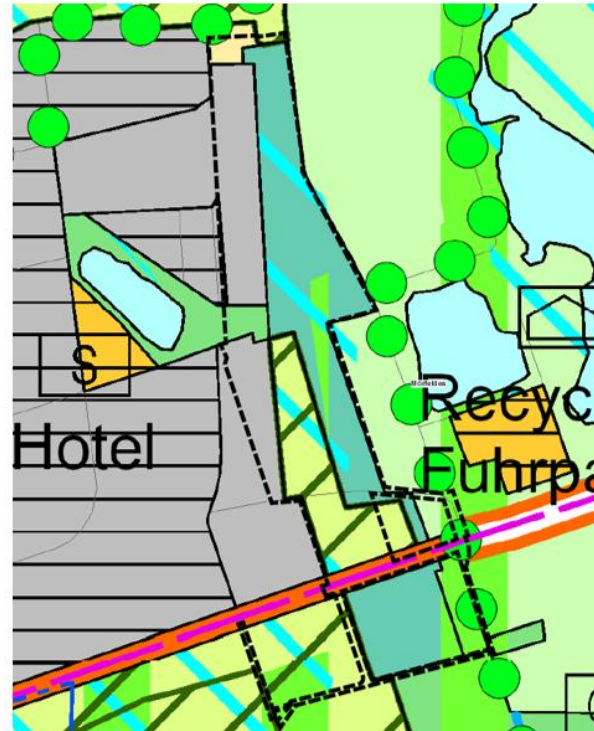
Der Änderungsbereich des vorliegenden Antrags zur Zielabweichung umfasst nur einen Teil des für die Planung maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“. Die im Plangebiet bereits ausgewiesenen gewerblichen Zuwachsflächen sind nicht Teil des Zielabweichungsantrags.

Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 54 liegen unterschiedliche Grundlagen für die Bauleitplanung vor:

- Teilflächen, welche schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im maßgeblichen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) verzeichnet sind und die daher einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, entsprechen.
- Teilflächen, welche über die „1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden“ (2017) schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im Regionalen Flächennutzungsplan Planstand 31. Januar 2021 verzeichnet sind (rund 1,8 ha).
- Teilflächen, welche neu in Anspruch genommen werden sollen.



**Abbildung 5:** Darstellung im Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010



**Abbildung 6:** Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31. Dezember 2021 (§ 9 Abs. 6 HLPG)

Der für den vorliegenden Zielabweichungsantrag maßgebliche Änderungsbereich (siehe rot gestrichelt in der nachfolgenden Grafik) beinhaltet die Abweichung zum rechtsgültigen Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Hauptkarte 2010, Planstand Genehmigung 17. Oktober 2011). Die bereits durchgeführte Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans bleibt hier außer Acht.



**Abbildung 7:** Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des für die Abweichung relevanten Bereichs

Der Änderungsbereich (11.9 ha) beinhaltet folgende veränderte Flächeninanspruchnahme:

- 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“

Folgende Darstellungen sind im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) im Sinne einer Zielabweichung teilweise überlagert betroffen:

- rund 3,1 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- rund 3,9 ha Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Mit der südlich gelegenen neuen Anlieger- Erschließung (0,4 ha neu) und dem damit verbundenen Rückbau (rd. 0,3 ha Entfall) von vorhandenen Anlieger-Wegen ist von einer Fläche rd. kleiner als 0,1 ha auszugehen. Diese Flächen wurden nicht in den Änderungsbereich mit eingetragen, sind aber bei der Berechnung der Flächen für die Zielabweichung zum Vorranggebiet Regionaler Grünzug berücksichtigt.

## **2. Überschreitung des Tabellenwert**

Gemäß Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen die in Tabelle 3 festgelegten Werte nicht überschritten werden. Für die Stadt Mörfelden-Waldorf ist ein Tabellenwert von 11ha festgelegt. Diesen Wert überschreitet die Antragstellerin mit der vorliegenden Planung, in welcher gewerbliche Bauflächen /Gewerbegebiete mit einer Größe von 9.8ha ausgewiesen werden, um 6,5ha überschritten. Von den 11ha hat die Stadt Mörfelden-Waldorf bislang neben einer gemischten Baufläche mit einer Größe von 1ha (→ Anrechnung von 0,5ha) Gewerbegebiete in einem Umfang rund 3,0ha (Gewerbefläche Kurhessenstraße/ nördlich des Tränkweihers) sowie 4,2 ha (Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, mithin 7,7ha in Anspruch genommen. Zusammen mit der vorliegenden Ausweisung von Gewerbegebieten in einem Umfang von 9,8ha ergibt sich eine Überschreitung des Tabellenwerts von 6,5ha.

## **3. Logistikeignung**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan ist die Fläche, aufgrund ihrer besonders verkehrsgünstigen Lage, im Pool

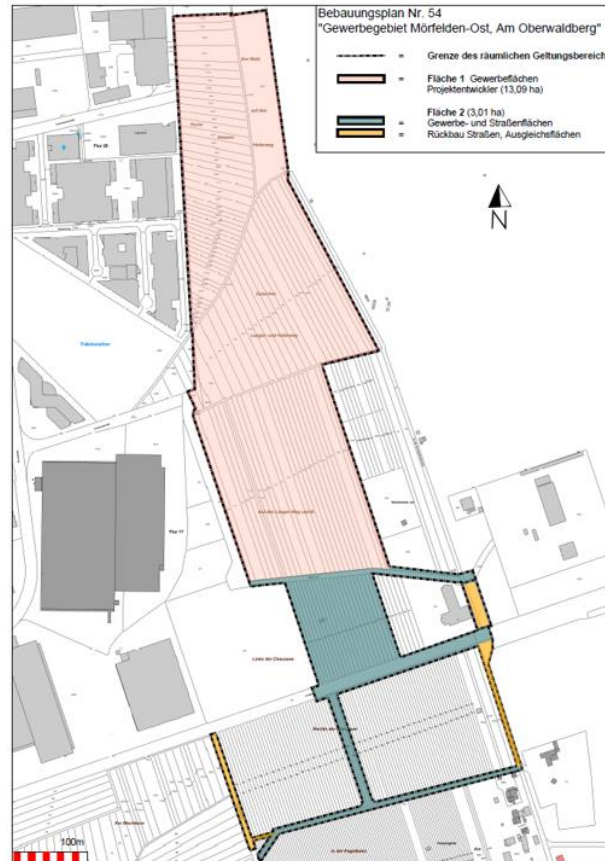
der Flächen enthalten, die als mögliches Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Logistik identifiziert wurden. Aus Gründen der verkehrlichen Belastungen und Emissionen gerade in der Nacht konzentriert die Stadt sich in der Arrondierungsfläche nicht ausschließlich auf Logistiktutzungen. Vielmehr ist es erklärtes Ziel, dass auch kleinere und mittlere Unternehmen sich hier ansiedeln können, die von der Anbindung an die A5 gleichfalls profitieren. Da sich die Logistikeignung der Fläche derzeit noch nicht in einem in Aufstellung befindlichen Ziel darstellt, wird diese Information nur nachrichtlich in die Beschlussvorlage mit aufgenommen.

### **III. Beschreibung des Vorhabens**

#### **1. Bebauungsplan Nr. 54**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 19. Jul 2022 eingeleitet. Der Umgriff hierzu wurde wie in der nachstehenden Abbildung definiert: Der Erläuterungsplan zeigt den Geltungsbereich differenziert in Flächen 1 und 2 sowie den Flächen südlich der Bundesstraße B 486 zur Herstellung des neuen Straßenanschlusses nach Forderungen des Straßenbaulastträgers HessenMobil. Die vorhandenen Wege, die im gleichen Zuge für den motorisierten Individualverkehr zurückgebaut werden (Erhalt als Fuß-/und Radverkehrsverbindungen) sind gelb dargestellt.

Diese untergeordneten Erschließungsflächen werden im vorliegenden Zielabweichungsverfahren dargestellt. Sie tangieren kleine Flächen des Vorranggebiet Regionaler Grünzug, welche zwar nicht Teil des Änderungsbereichs sind, in der Flächenbilanz jedoch berücksichtigt wurden



**Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2022)**

Grundsätzlich soll der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen eingeräumt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurden die Flächen im Bebauungsplan in Fläche 1 und Fläche 2 aufgeteilt (siehe oben Abbildung 8). Bei der Fläche 1 handelt es sich im Wesentlichen um eine ehemalige Kiesabbaufäche, die inzwischen verfüllt ist und die keine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Die Fläche 2, welche sich gleichfalls aktuell als Ackerbrache darstellt, stellt die eigentliche Gewerbegebietserweiterung dar.

## **2. 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 ortsnahe 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 Aufforstungen sowie Anlage von Grün- und Freiflächen vor. Zum östlich liegenden Naturraum soll die Gewerbeentwicklung mit begrünten Fassaden und Baumreihen überleiten. Gleichzeitig wird dadurch die gewerbliche Entwicklung am östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost abgeschlossen.

### **3. Nutzungskonzept**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 umfasst eine Fläche von rund 16 ha. Die Fläche 1 nimmt hiervon rund 13,0 ha in Anspruch, die Fläche 2 rund 3 ha. Der Standort Mörfelden-Walldorf weist mit seinen Bestandsnutzungen in den Gewerbegebieten bereits viele bestehende großflächige Logistikflächen auf und bildet damit im Bestand schon einen Schwerpunkt Logistik. Aus Gründen der verkehrlichen Belastungen und Emissionen gerade in der Nacht lehnt die Stadt die Ansiedlung weiterer Logistikunternehmen im Bereich des Plangebiets ab. Vielmehr ist sei es erklärtes Ziel, dass sich auch kleinere und mittlere Unternehmen ansiedeln können, die von der Anbindung an die Bundesautobahn BAB 5 nicht minder profitieren.

Für die Erweiterungsflächen in Fläche 1 ist daher ein Mix aus kleinteiligen Hallen mit Büroflächen in modularer Bauweise und größeren Hallen geplant. Auf den verfüllten Grundstücken der ehemaligen Auskiesung sollen Gewerbeflächen für kleinteilige Gewerbenutzungen und Hallen („Light-Industrial-Business Park“ mit beispielsweise 25 kleineren Hallen), im südlichen Bereich dagegen ein „Industrial Port“ mit vier größeren Hallen errichtet werden. Die Hallen sind in ihrer modularen Bauweise bedarfsgerecht zu unterschiedlichen Größen zusammenschalt- oder erweiterbar.

Somit können nach Angaben der Stadt Mörfelden-Waldorf unterschiedlichste Betriebe wie Handwerks- oder Produktions- und Kommissionierungsbetriebe aber auch Start-up- Unternehmen eine passende räumliche Lösung finden.

Primäre Zielgruppe für die Vermarktung sind kleine und mittelständische Unternehmen sowie Gewerbebetriebe mit einfacher und geringer Produktionstätigkeit, Lager und Logistik aus der Region und auch auf bereits am Standort Gewerbegebiet-Ost befindliche Betriebe. Hier soll ortsansässigen Unternehmern und Handwerkern die Möglichkeit der

Expansion gegeben werden. Gleichzeitig können Betriebe verlagert und somit die Innenstadt verkehrlich entlastet werden.

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

#### **IV. Alternativenprüfung**

##### **1. Alternative Flächen im gewerblichen Bestand**

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden nach Angaben der Antragstellerin zwei alternative Flächen im gewerblichen Bestand geprüft. Innerhalb des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost sind zwei Flächen als Gewerbliche Baufläche, Zuwachs, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt. Die Fläche nördlich des Tränkweihers ist bereits vollständig entwickelt. Die südliche Fläche (direkt angrenzend an die Bundesstraße B 486) hat im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Teil Süd) im Januar 2021 rechtskräftig Baurecht erhalten. Die Flächen wurden bereits vermarktet, entsprechende Bauanträge zur Nutzung der Grundstücke laufen aktuell. Die Erschließung wird ebenfalls aktuell von der Stadt umgesetzt. Aus diesem Grund ist die Fläche nicht mehr verfügbar.

Im Bestand des Gewerbegebiets „Walldorf Nord“ wurde eine Fläche im Bebauungsplan N28 „Gewerbegebiet Walldorf-Nord – An der Brücke“ mit 2,7 ha als Alternative betrachtet. Diese Freifläche entsprach jedoch nicht dem geplanten Projektumfang. Zudem ist das Areal Beschränkungen unterworfen, die sich aus der Begrenzung des Verkehrs auf der Brücke auf 30t sowie erwartete Schallschutzbestimmungen durch einzelne Wohnbebauung im Gebiet ergeben. Außerdem ist auf dem Grundstück auf Teilen im Bebauungsplan eine CEF-Maßnahme (Eidechsenhabitat) festgesetzt. Vor diesem Hintergrund schied die Fläche aus Sicht der Antragstellerin als Alternativstandort für das Projekt aus. In der Zwischenzeit ist diese Fläche ebenfalls vermarktet und bebaut.

##### **2. Alternative Flächenbetrachtung in möglichen Zuwachsflächen**

Als mögliche gewerbliche Zuwachsflächen hatte die Stadt Mörfelden-Walldorf 2019 für die anstehende Neuauflistung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächen-

nutzungsplans drei Flächen untersucht. Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 28. September 2021 nahm die Stadt Mörfelden-Walldorf Abstand von zwei der angedachten Gewerbegebietserweiterungen im Norden des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost (rund 11 ha) und Westen (mit 6,63 ha). Die nördlich angrenzende Potentialfläche stellte beispielsweise im Vergleich zu der östlich des Gewerbegebietes vorbelasteten Ackerbrache eine aus landschaftsplanerischer Sicht hochwertigere und struktureichere Fläche dar.

Die westlich des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost angrenzende Fläche hätte als mögliche Zuwachsfläche nur unzureichend die an das Entwicklungsgebiet gestellten Anforderungen erfüllt, da sie über die hoch frequentierte Industriestraße nur schwierig zu erschließen gewesen wäre. Gleichzeitig hätten die dortigen Hochspannungsleitungen und besonders das Heranrücken der Gewerbefläche an das Wohngebiet zu einer sehr eingeschränkten Gewerbenutzung und ggf. städtebaulich nicht vertretbaren Lärmschutzmaßnahmen geführt.

Die Erweiterungsfläche, welche diesem Antrag zugrunde liegt, bietet mit seiner größeren Grundstückstiefe das Potential das Planungskonzept des benötigten Gewerbemixes umzusetzen.

## **V. Begründung der Planung**

### **1. Standortgunst**

Die Antragstellerin führt hierzu aus, dass die beabsichtigte gewerbliche Neuausweisung im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet stehe und im Wesentlichen eine vorbelastete Fläche (aufgefüllte Kiesabbaufäche) betreffe.

Alternative Gewerbeflächen stünden innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf in den Gewerbegebieten Walldorf-Nord, Gewerbegebiet Mörfelden-Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sei abgeschlossen. Hier gebe es keine ausreichend großen Flächenangebote mehr im Bestand. Somit seien bis auf die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost keine anderen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

Der Trend zur Urbanisierung wirke sich in wachsendem Maße auch auf die Immobilienmärkte der Städte und Stadtregionen aus. Der Druck auf die innerhalb der Metropolregion zur Verfügung stehenden Ressourcen nehme zu und verstärke die Tendenz zur Herausbildung von stadtkompatiblen, urbanen Gewerbe. Die Stadt Mörfelden-Walldorf als Teil der Metropolregion RheinMain habe 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, zu stärken und auszunutzen, müssten neue Perspektiven für den Standort geschaffen werden, die sich durch ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen auszeichneten.

## **2. Wiedernutzbarmachung von Flächen**

Das Plangebiet sei durch den erfolgten Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung anthropogen vorbelastet. Die Bodenverfüllung bringe für eine generelle Wiedernutzbarmachung starke Einschränkungen mit sich. Diese würde auch anhand der Einstufung der Bodenqualität bei der Informationsabfrage Bodenviewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de>) deutlich, wo nach einer Bodenfunktionsbewertung das Objekt als „**sehr gering**“ eingestuft werde. Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial mit „gering“ und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit „sehr gering“ deklariert.

## **3. Überschreitung des Tabellenwertes gerechtfertigt**

Der Planungshorizont 2020, der der Zuweisung bestimmter Tabellenwerte zugrunde liegt, sei bereits überschritten. Verzögerungen im Prozess der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans könnten nicht zulasten der Kommunen gehen.

## **4. Ausgleich für den Regionalen Grünzug**

Eine entsprechende Ausgleichsfläche von ca. 3,1 ha könne nordöstlich der aktuellen Fläche auf dem Oberwaldberg, also auf der zu erhaltenden Flächennutzung „Wald“ in direkter Nähe zur aktuellen Fläche umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche stehe im Verbund mit weiteren Flächen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Gemäß dem

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 sei die Ausgleichsfläche auf Ebene der Bauleitplanung bereits als „Fläche für Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt bestehe die Möglichkeit der Kompensation für den Eingriff in den Regionalen Grünzug am Oberwaldberg. Es werde der nördliche Teil des Berges als Kompensationsfläche vorgeschlagen.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzuges durch das Plangebiet könne ausgeschlossen werden, da der entfallende Streifen aufgrund seiner geringen Breite zu vernachlässigen sei und eine offene Grünzugverbindung über die Waldbestandsfläche (benachbarte rekultivierte Deponie im Waldverband) bestehe und erhalten bleibe.

Im Plangebiet werden eine Durchgrünung, eine Grünverbindung zum Außenbereich, Dachbegrünung und – soweit erforderlich – weitere klimarelevante Maßnahmen festgesetzt.

## **5. Vorranggebiet Natur und Landschaft**

Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,9 ha in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingegriffen und durch eine Gewerbefläche ersetzt. Hierzu führt die Antragstellerin folgendes aus: Hintergrund für die Festlegung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft sei seine Zuordnung zum Landschaftsraum Nr. 21 „Untermainebene mit Mönchbruch und Flughafen“.

Da das gesamte Plangebiet (Fläche 1 und 2) hauptsächlich aus Ackerbrache bestehe, sei eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung nicht erkennbar respektive in den betroffenen Flächenanteilen nicht maßgeblich. In der Fläche 1 lägen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Biotop, naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung. Die Erweiterung der Gewerbefläche berühre kein Schutzgebiet. Die fachgutachterliche Stellungnahme (PGNU 2021) habe ergeben, dass den geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Der Umgang mit dem Biotop-Nr. 6017B0695 „Tümpel östlich Mörfelden“ (Erfassung 1997) in der Fläche 2 sei im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen: Sollten Amphibien nachgewiesen werden, sei der Tümpel nach Möglichkeit als Laichgewässer zu erhalten. Andernfalls wäre ein Ersatzgewässer im näheren Umfeld anzulegen.

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.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung**

##### **a) Natur und Landschaft / Regionaler Grünzug**

Aus regionalplanerischer Sicht bestünden keine Bedenken gegen die Abweichung von Ziel Z4.5-3, es wird auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde verwiesen. Der von der Kommune vorgeschlagene Bereich zum Ausgleich des Regionalen Grünzuges sei dafür geeignet und werde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans entsprechend neu festgelegt.

##### **b) Klima und Gewässerschutz**

Auch hier bestünden keine regionalplanerischen Bedenken. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung – wie geplant – klimarelevante Festsetzungen, wie beispielsweise extensive Dachbegrünung, Niederschlagswasserversickerung/-nutzungen und Fassadenbegrünungen zu treffen.

#### **2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Seitens der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Es handele sich überwiegend um Ackerflächen. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Lebensräume würden – wie von der Antragstellerin zutreffend dargestellt – nicht berührt. Das Ergebnis der FFH-Prognose, wonach keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des in ca. 500 m Entfernung liegenden FFH-Gebiets 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ zu erwarten sind, sei nachvollziehbar.

Die Wertigkeit der Fläche liege im Offenland, wobei besonders die nördliche Ackerfläche Bedeutung für gefährdete Feldvögel besitze, z.B. für Rebhuhn und Wachtel. Aus der Artenschutzprüfung (zuletzt aktualisiert Dezember 2021) gehe hervor, dass dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, die nicht auf der Ebene der Bauleitplanung durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lösbar wären (z.B. Ersatzlebensräume für Rebhuhn und Wachtel als CEF-Maßnahme).

## **II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar**

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt unterstützt den Abweichungsantrag der Stadt Mörfelden-Walldorf. Südhessen sei eine wirtschaftsstarke und attraktive Region. Damit dies so bleibe, seien ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen auf attraktive und zukunftsfähige Gewerbeflächen angewiesen. Die Lage am Gewerbeflächenmarkt sei als angespannt zu bewerten. In ihrem Kammerbezirk verzeichne die Industrie- und Handelskammer Darmstadt einen massiven Mangel an gewerblichen Bauflächen. Das in Rede stehende Plangebiet erfülle indessen wichtige Attribute, die ein attraktives Gewerbegebiet erfüllen sollte. In erster Linie seien die gute verkehrliche Anbindung sowie der Abstand zu sensibler Wohnnutzung zu nennen. Zu begrüßen sei außerdem der kommunale Planungswille, das Gebiet in verschiedenen große Parzellierungen aufzuteilen und auch Logistik zuzulassen. So biete das Gebiet sowohl für Klein- als auch für Mittelständische Betriebe passende Grundstücksgrößen. Die Planung stelle eine sinnvolle Arrondierung bestehender Gewerbeflächen dar.

## **III. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Zu der Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es handele sich hierbei überwiegend um verfüllte ehemalige Kiesabbauflächen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zum Aufbau eines Biotopverbundes und als Aufforstungsflächen vorgesehen seien. Bereits im Kommunengespräch zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans beim Regionalverband FrankfurtRheinMain im Mai 2019 sei die Erweiterung des Gewerbegebietes thematisiert worden. Nach einer ersten Einschätzung, sei der Erweiterung in dem bereits in Planung befindlichen Osten des Gewerbegebietes auf vorbelasteten Flächen der Vorzug gegenüber anderweitigen Alternativen zu geben.



#### **IV. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau**

Der Stellungnahme des Landkreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Gefahrenabwehr, Immissionsschutz, Bauaufsicht und Wirtschaftsförderung zugrunde.

Aus Sicht des Fachdienstes Regionalentwicklung und Mobilität sollten Ausgleichsmaßnahmen für Tierarten, die durch den Eingriff ihren Lebensraum verlieren, zwingend umgesetzt werden. Hinsichtlich der Bereiche Radverkehr und Straßenverkehr bestehen keine Anmerkungen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen: Vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Flächendrucks, vor allem im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, des Ziels von einer Flächenversiegelung von 30 ha/Tag bezogen auf die gesamte Bundesrepublik bis zum Jahr 2030 und vor dem Hintergrund der Leerstände in bereits bestehenden Gebieten im Kreis Groß-Gerau, sieht die Untere Naturschutzbehörde die Zulassung der beantragten Abweichung kritisch. Es sollte zunächst geprüft werden, ob die Ansiedlung von neuen Firmen bzw. das Ausweisen von neuen Firmengeländen auch auf bereits bestehenden Flächen in der Region umsetzbar sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von leerstehenden Gebäuden bzw. Grundstücken innerhalb von bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten der Neuausweisung von weiteren Flächen für Gewerbe vorzuziehen sei.

Weiterhin wird die Auffassung vertreten, dass die als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen im Regionalplan flächengleich auszugleichen seien.

Die **Untere Wasserbehörde** hat folgende Anmerkungen:

In den Antragsunterlagen würden die Aspekte Wasser und Lokalklima generell wenig berücksichtigt. Im bestehenden westlich liegenden Gewerbegebiet Mörfelden-Ost werde Niederschlagswasser über ein Trennsystem gesammelt und dem Tränkweiher (offenes Gewässer mit Grundwasseranschluss) bzw. dem Wurzelbach zugeleitet. Die bisher als Brache anstehende, anthropogen veränderte Fläche von ca. 12 ha solle laut Antragsunterlagen zu ca. 80% (geschätzt) bebaut und versiegelt werden. Auf der zu versiegelnden Fläche fielen im Jahr ca. 100.000 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser an, die bislang versickern und/o-der verdunsten.

Der Niederschlag trage somit beträchtlich zur Grundwasserneubildung in den nahe liegenden Trinkwasserschutzgebieten (WW Walldorf, WW Gerauer Land) bei. Des Weiteren wirke die offene, verdunstungsfähige Fläche dämpfend bezüglich Temperaturextremen. Die geplante Gebietsentwicklung könne potentiell eine Verschlechterung der Wasserbilanz und des lokalen Mikroklimas mit sich bringen.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets sei daher so zu gestalten, dass die o.a. Wirkungen (Grundwasserneubildung und Klimaeinfluss) weitestgehend erhalten bleiben. Dies umfasse:

- Niederschlagswasserabfluss flächig minimieren (Gründächer errichten),
- abfließendes Niederschlagswasser örtlich nach Verunreinigungsstufen trennen (Dachflächen, nicht befahrene Wege, Straßen, LKW-Plätze),
- Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern (ggf. nach entsprechender Vorbehandlung); hierzu sind ausreichend große Flächen bereitzustellen,
- Niederschlagswasser möglichst vor Ort nutzen (Bewässerung, Brauchwasser); hierzu sind ausreichend große Speichervolumina (Teiche, Zisternen, Baumrigolen) bereitzustellen.

Die Strukturen für die Versickerung seien in die öffentlich nutzbaren Grünflächen einzubinden. Die Versickerung sei nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig.

Der Fachdienst Wirtschaftsförderung hat folgende Anmerkungen: Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau befürwortet die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost. Bereits 2019 habe das Gewerbeflächen-Monitoring des Kreises gezeigt, dass es insgesamt einen Mangel an freien Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau gebe, und dass die wenigen vorhanden Gewerbebrachen nur geringes Entwicklungspotential böten. Seitdem habe sich der Gewerbeflächenmangel im Kreis Groß-Gerau nochmals verschärft. Standortanfragen von Investoren und Unternehmen sowie Erweiterungswünsche des Bestandgewerbes könnten nur in wenigen Fällen bedient werden. Auch in Mörfelden-Walldorf befänden sich aktuell weder weitere Planungsflächen noch Innenentwicklungspotenziale für Gewerbe. Ebenso seien keine größeren Gewerbebrachen bekannt.

Das Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sei mit ca. 80 Hektar nach dem Opelwerk in Rüsselsheim das zweitgrößte Gewerbegebiet im Kreis Groß-Gerau. Hier befänden sich zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Aufgrund der hervorragenden Lage in der Metropolregion und der verkehrlichen Erschließung über die nahegelegenen Autobahnen sei die Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort sehr hoch und die Wirtschaftsförderung des Kreises bewertet die Ausweitung des Gebietes als bedarfsgerecht.

Die geplante Nutzungsmischung mit Flächen für kleine und mittelständische Unternehmen aus der Region, Start-Up Unternehmen etc. mit Gewerbepark im Norden für kleinteilige Gewerbeeinheiten inklusive Büroeinheiten sowie größere Flächenzuschnitte für den Bereich Produktion sei zu begrüßen, da sie sich mit den Bedarfen der eingehenden Standortanfragen deckt.

Die beschriebenen Planungsziele, wie die Festsetzungen zu ressourcenschonender, nachhaltiger Bebauung, Verbindung und Ausbau der Fuß- und Radwege, Einrichtungen zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Dachbegrünung, PV-Anlagen auf den Dächern, Fassadenbegrünung, klimarelevante bauliche Maßnahmen wie Nutzung regenerativer Energien, Prüfung eines Anschlusszwangs an eventuelles Nahwärmenetz etc., werden von der Wirtschaftsförderung des Kreises als Teil einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung unterstützt. Der angedachte Ausschluss ungewünschter gewerblicher Entwicklungen sei im Sinne einer Ansiedlungssteuerung und eines aktiven Gebietsmanagements ebenfalls zu begrüßen.

## **V. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligte Kommune Langen, HessenMobil, die Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht, Dezernat IV/DA 41.2-Oberflächengewässer –sowie I 18 – Kampfmittelräumdienst – haben keine Bedenken geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Verstoß gegen Ziel Z3.4-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Mit der beabsichtigten Umsetzung der Erweiterung des Gewerbegebietes Ost wird von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen. Betroffen ist ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Planung verstößt daher gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet.

*„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“*

Für die Zulassung von Abweichungen regelt Ziel Z4.3-3 darüber hinaus:

*„Abweichungen sind 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.“*

#### **2. Verstoß gegen Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiet für Natur und Landschaft**

Zudem widerspricht die Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Nutzungen dem Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben 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.“*

### **3. Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiete Industrie und Gewerbe**

Darüber hinaus widerspricht die Planung – formal – dem Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden.“*

Allerdings kommt diesem Zielverstoß keine eigenständige Bedeutung zu. Maßgeblich ist, dass ein Raum in Anspruch genommen wird, der nach den getroffenen Festlegungen dem Regionalen Grünzug sowie einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft zugewiesen ist. Wenn und soweit – wie vorliegend – die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung von diesen Zielen vorliegen und die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist, sind eigenständige Gründe, die Planung eines Gewerbegebiets außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe nicht zuzulassen.

### **4. Verstoß gegen Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Überschreitung der Tabellenwerte**

Die Stadt Mörfelden-Waldorf wird nach Inkrafttreten der vorliegenden Planung Mischgebiete in einem Umfang von 1ha sowie Gewerbegebiete in einem Umfang von 18ha in Bebauungsplänen festgesetzt haben. Da das Mischgebiet im Rahmen des Ziels Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nur zur Hälfte auf den Tabellenwert angerechnet wird, überschreitet die Antragstellerin den Tabellenwert um 6,5ha. Das vorgenannte Ziel hat folgenden Wortlaut:

*„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden.“*

*Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.*“

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.)

### **1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erreichbar gewesen wäre.

Die Festlegung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft basiert vorliegend in erster Linie auf der – tatsächlich nicht eingetretenen – Erwartung, dass sich der Bereich des ausgekiesten und anschließend wiederverfüllten Bereichs aus naturschutzfachlicher Sicht weit positiver entwickeln würde. Dies bestätigt die Bewertung der oberen Naturschutzbehörde (siehe oben, C.I.2, Seite 23). Da die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft maßgeblich von der naturschutzfachlichen Bewertung eines Raums abhängt, sind keine Gründe ersichtlich, die einer Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans entgegenstünden. Auch die Bedeutung des Raums als Element der Freiraumsteuerung ist vorliegend begrenzt.

## **2. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Es kann vorliegend dahinstehen, ob – wofür einiges spricht – ein Grundzug der Planung darin zu sehen ist, dass Vorranggebiete für Natur und Landschaft stets dann ausgewiesen wurden, wenn ein Raum durch eine naturschutzrechtliche Kategorie (Naturschutzgebiet, Natura 2000- Gebiet, ...) einem besonderen Schutz unterliegt. Denn in Ermangelung einer entsprechenden Unterschutzstellung des Gebiets der Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost wäre ein entsprechender Grundzug vorliegend jedenfalls nicht im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt.

Die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug erfolgte stets im Rahmen einer Einzelfallabwägung zwischen dem Freiraumschutz einerseits und entgegenstehenden (insbesondere kommunaler) Nutzungsvorstellungen, sodass bereits deshalb ausgeschlossen ist, dass die durch Abweichung von diesem Ziel ein Grundzug der Planung berührt ist.

## **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist. Mit der Planung leistet die Stadt Mörfelden-Waldorf einen wertvollen Beitrag zur Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen. Das von der Stadt projektierte Gewerbegebiet stellt eine moderne und nachhaltige Entwicklung eines bereits anthropogen vorgeprägten Bereichs dar.

Das Angebot unterschiedlicher Grundstücks- und Hallengrößen, deren flexible Gestaltung durch die vorgesehene Modulbauweise, die hervorragende Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz, sowie die Einbeziehung zeitgemäßer Mittel des Städtebaus (Fassaden- und Dachbegrünung, Nutzung der Solarenergie, Ausbau und Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsanbindung mit Anschluss an den an das Gebiet anschließenden Freiraum, ...) sprechen ebenfalls für sich und werden auch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein/Main-Neckar sowie der Wirtschaftsförderung des Landkreises Groß-Gerau positiv hervorgehoben. Weder von Seiten der oberen Naturschutzbehörde noch von Seiten der für den Freiraum zuständigen oberen Landesplanungsbehörde werden Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost vorgebracht. Hervorzuheben ist zudem, dass der betroffene Raum für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum Bedeutung hat, was die zahlreichen brachliegenden Flächen im Plangebiet belegen. Nach den Antragsunterlagen, die Bestandteil der vorliegenden Entscheidung sind, wird die Stadt Mörfelden-Waldorf den von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Bedenken – insbesondere hinsichtlich einer Verminderung der Grundwasserneubildung – im weiteren Bauleitplanverfahren Rechnung tragen. Dass es maßgebliche Leerstände in der Region gibt, wird weder von der Industrie- und Handelskammer, noch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain bestätigt. Im Gegenteil wird von beiden Trägern öffentlicher Belange ein Mangel an geeigneten Gewerbeflächen beklagt. Die Stadt hat zudem plausibel und nachvollziehbar dargelegt, dass alternative Entwicklungsmöglichkeiten, die mit geringeren Betroffenheiten von Zielen der Raumordnung verbunden wären, nicht gegeben sind.

Die Voraussetzungen des Ziels Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Zulassung einer Abweichung liegen ebenfalls vor. Der in Anspruch genommene Regionale Grünzug wird – abgestimmt mit dem Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – in gleicher Größe und Qualität durch Festlegung des in Teil F. dargestellten Bereichs im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan kompensiert. Jedenfalls in der von der Stadt Mörfelden-Waldorf geplanten Form dient die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost auch dem öffentlichen Wohl: dringend benötigte Gewerbeflächen, gerade auch in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt Main, werden in verkehrlich hervorragend erschlossener Lage in einem bereits anthropogen geprägten Raum geschaffen.



**E. Hinweis**

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt im Juni 2023

**RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.07/2-2023**

Markus Langsdorf

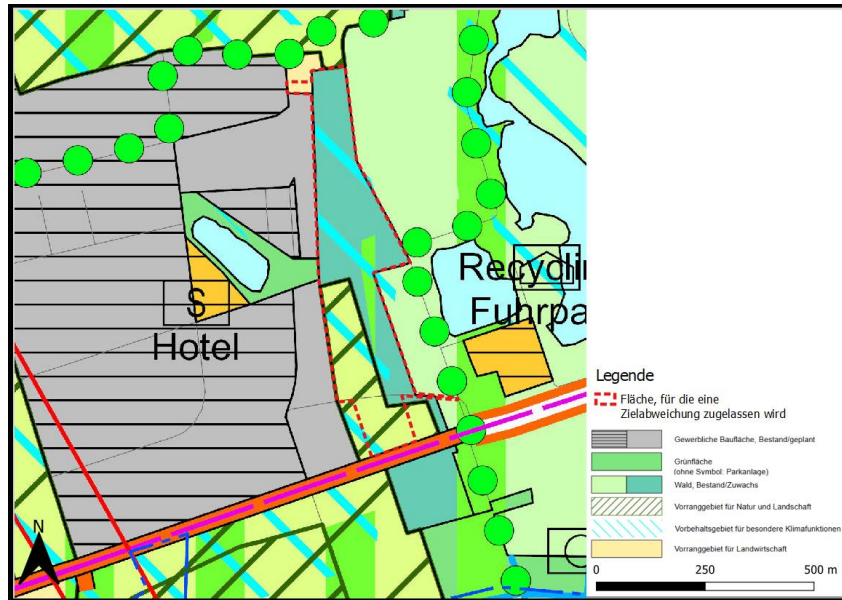
Tel.: 5693

Barbara Heß

Tel.: 8930

**F. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird sowie Kompensation des Regionalen Grünzugs**

**I. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird**



**II. Raum für die Kompensation des Regionalen Grünzugs**



**Abbildung 9: Raum, in welchem die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs kompensiert wird**