



Stadt Mörfelden-Walldorf, Mörfelden

Begründung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 32.5 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Planstand: 23.10.2017

Bearbeitung:

Cathrin Ferber, B.Sc. Geographie

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Vorhaben und Erschließungsplan	5
1.5	Übergeordnete Planungen.....	6
2	Inhalt und Festsetzungen	15
2.1	Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.1.1	Zahl der Vollgeschosse.....	15
2.1.2	Höhe baulicher Anlagen.....	15
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	15
2.3	Photovoltaikanlagen	15
2.4	Pkw-Stellplätze.....	16
2.5	Grundstücksfreiflächen.....	16
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
3.1	Freistehende Werbeanlage.....	16
3.2	Einfriedungen	16
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
6	Infrastruktureinrichtungen.....	21
7	Erneuerbare Energien.....	22
8	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	23
9	Immissionsschutz	23
10	Altablagerungen / Altlasten / Baugrund / Kampfmittel	23
11	Bodenordnung	24
12	Kosten	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in ihrer Sitzung am 12.07.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt" beschlossen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG (Vorhabenträger) geschaffen werden. Das Vorhaben ist im Schreiben des Vorhabenträgers vom 23.10.2015 (Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) grob beschrieben. Demnach beabsichtigt der Vorhabenträger, die bestehende Filiale in der Gerauer Straße 46-48 durch einen Neubau im westlichen Teil des Grundstücks zu ersetzen und die bestehende Verkaufsfläche von derzeit rd. 900 m² auf rd. 1.400 m² zu vergrößern. Zwischenzeitlich liegt eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung für das bestehende Gebäude vor. Somit beträgt die Verkaufsfläche (Bestand) lt. vorliegenden Genehmigungen derzeit bei 1.197,33m². Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf die im Bebauungsplan festgesetzten 1.425 m² bedeutet eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 19 %, wobei mit der Vergrößerung der VK keine gravierende Sortimentserhöhung einhergeht, sondern die Flächenvergrößerung bauliche Gründe hat bzw. die Präsentation der Ware verbessert werden soll. Der Bebauungsplan bereitet den Abriss und Neubau an anderer Stelle auf dem Grundstück vor, die Stellplätze sollen im Bereich des bestehenden Marktes angeordnet werden. Eine grundlegende Erweiterung des angebotenen Sortiments soll nicht vorgesehen sein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar, da die Stadt Mörfelden-Walldorf Mittelzentrum ist, der Standort sich innerhalb eines „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ gemäß Regionaler Flächennutzungsplan 2010 befindet und der Nachweis, dass das Beeinträchtigungsverbot gewahrt wird auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geführt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll im o.g. Bereich die vorgesehene Modernisierung des Lidl-Marktes planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.2 Verfahren

Das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) ändert in Art. 1 auch das Baugesetzbuch. Ergänzt wird in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Bereits 2007 hatte der Gesetzgeber mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Es dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, deren Priorität durch die BauGB-Novelle 2013 – überschrieben als Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung - nochmals unterstrichen wurde.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung zweier untergenutzter Liegenschaften und der Bestandssicherung eines seit vielen Jahren hier ansässigen Betriebes handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dabei sind die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mitzurechnen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

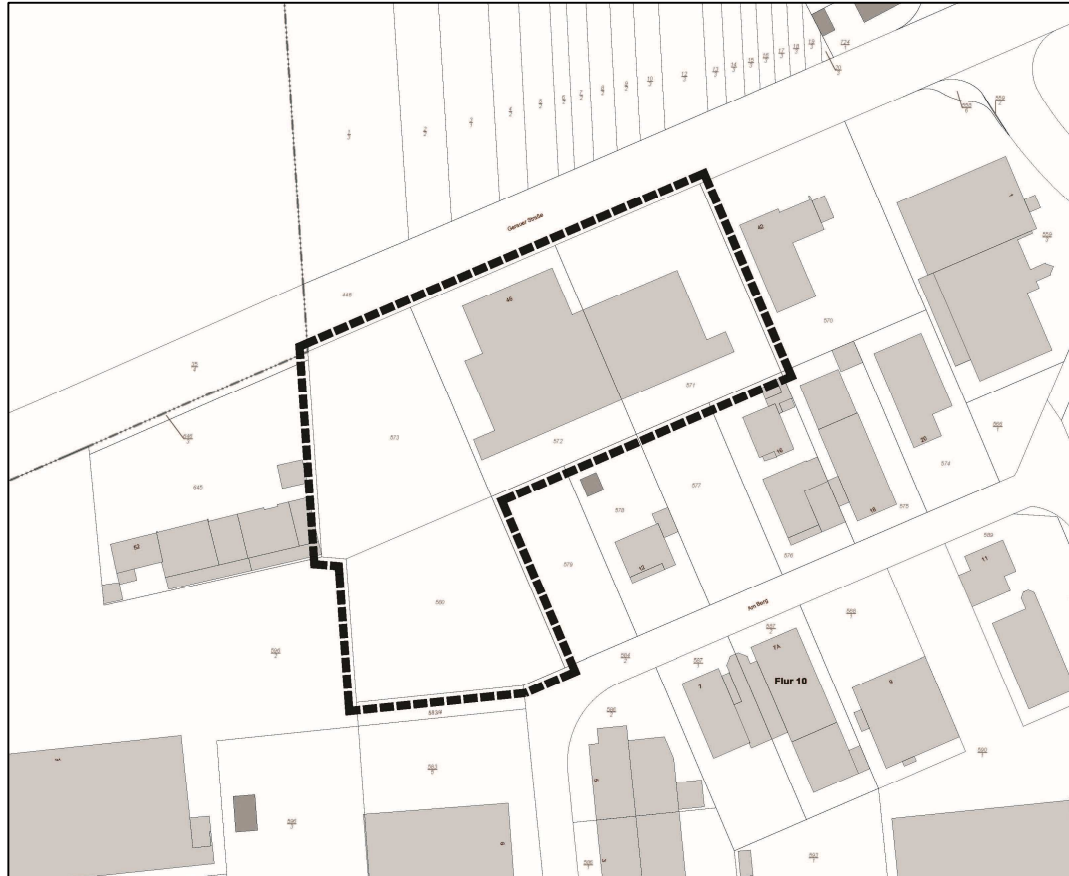
Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt" umfasst die Flurstücke 571, 572, 573, 580, jeweils Flur 10, Gemarkung Mörfelden und hat innerhalb der Flur 10, Gemarkung Mörfelden folgende Begrenzung:

im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 445 (Gerauer Straße),

im Osten: die westliche Grenze des Flurstücks 570, die nördliche Grenze der Flurstücke 576, 577, die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 579,

im Süden: die nördliche Grenze der Flurstücke 584/2 (Am Berg), 583/4,

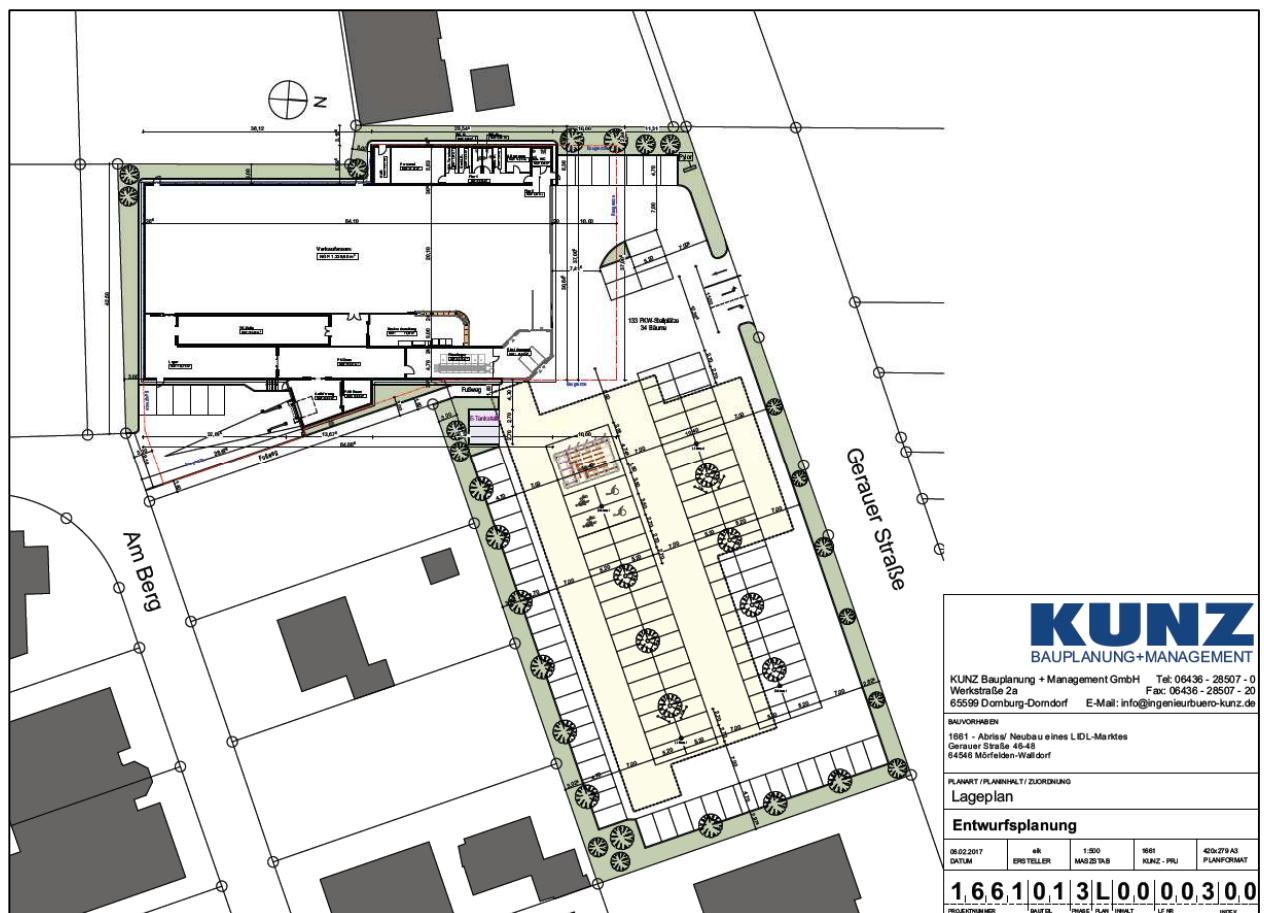
im Westen: die östliche bzw. nordöstliche Grenze der Flurstücke 596/2, 645, 646/3.

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt" beträgt ca. 0,8 ha (8.118 m²).

1.4 Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bereitet auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die Nutzung für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.425 m² und den dazugehörigen Stellplätzen vor.

Vorhaben- und Erschließungsplan



ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)

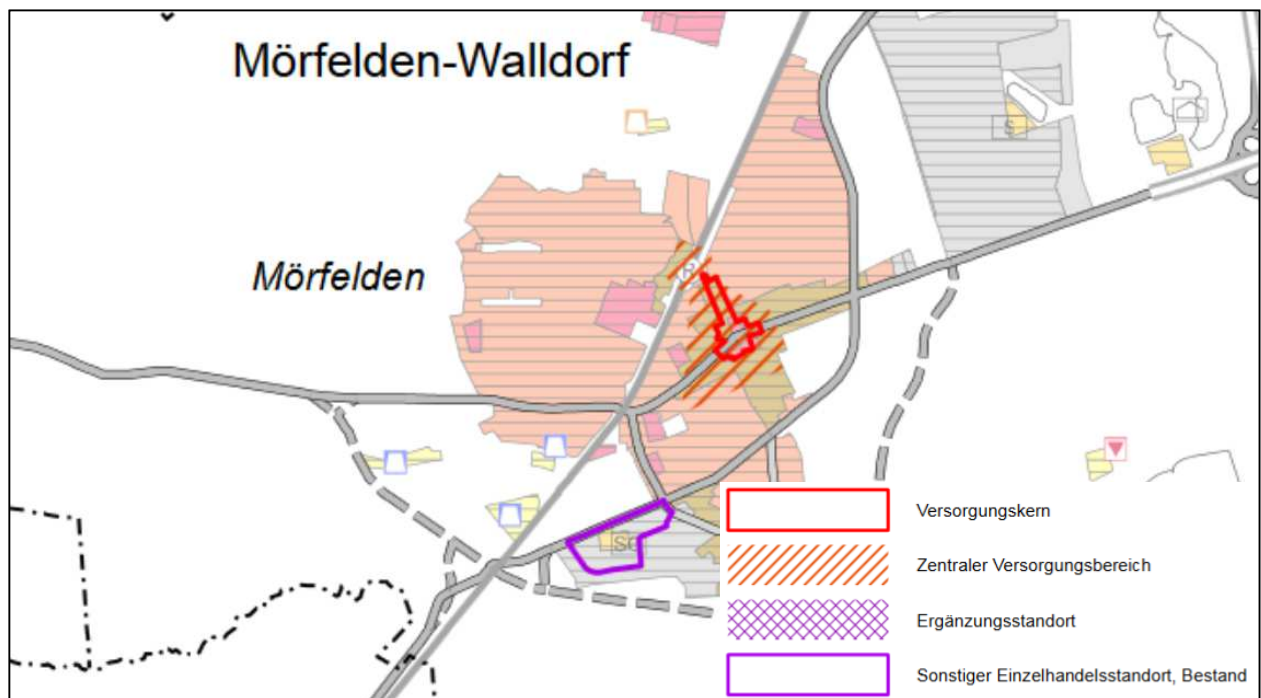


genordet, ohne Maßstab

Der Regionale Flächennutzungsplan Südhessen 2010 stellt die Planungsflächen südlich der Gerauer Straße in Mörfelden, wo sich Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben befinden als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dar.

Weiterhin führt der RegFNP Südhessen 2010 im Gemeindeteil bezüglich des Einzelhandels in Mörfelden-Walldorf folgendes aus: „Der Versorgungskern von Mörfelden erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße und dem Kreuzungsbereich Langener Straße/Westendstraße. Der „Zentrale Versorgungsbereich“ geht insbesondere nach Süden und Westen großzügig darüber hinaus und umfasst außerdem auch Einrichtungen im Bereich Tizianplatz. Weitere Nahversorgungsmöglichkeiten liegen in der Ortsmitte von Walldorf. Südlich der Gerauer Straße in Mörfelden und südlich der Aschaffener Straße in Walldorf befinden sich jeweils Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben, die als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt werden.“

Beikarte 2, welche das Regionale Einzelhandelskonzept auf Ebene des RegFNP beinhaltet, stellt für die Stadt Mörfelden-Walldorf im Bereich entlang der Bahnhofstraße und dem Kreuzungsbereich Langener Straße/Westendstraße und großzügig darüber hinaus einen zentralen Versorgungsbereich dar. Für den Bereich südlich der Gerauer Straße, in welchem sich auch das gegenständliche Plangebiet befindet, nimmt das Regionale Einzelhandelskonzept die Ausweisung eines Sonstigen Einzelhandelsstandorts, Bestand vor. Mit dieser Darstellung als auch mit den Ausführungen im Gemeindeteil des RegFNP wird der Standort als Einzelhandels- und Versorgungsstandort anerkannt, wobei ihm bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion zugeschrieben wird.

Ausschnitt Regionales Einzelhandelskonzept Südhessen 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Beikarte 2 RegFNP Südhessen₂₀₁₀

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bezug nehmend darauf soll im Folgenden überprüft werden, ob von dem Vorhaben Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgehen, indem eine Beurteilung des Planvorhabens anhand der einschlägigen Zielvorgaben des RegFNP erfolgt.

„Z3.4.3-2 Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in

der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren - INGE.“

Dem **Zentralitätsgebot** – Zulässigkeit von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Mittel- und Oberzentren – wird das Vorhaben insofern gerecht, als dass es sich bei der Stadt Mörfelden-Walldorf um ein Mittelzentrum handelt. Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen für Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe ist damit grundsätzlich gegeben.

Das **Kongruenzgebot** – der Einzugsbereich darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten – wird durch das Erweiterungsvorhaben im Wesentlichen gewahrt. Die Größe des Einzugsbereiches eines Einzelhandelsstandortes wird durch unterschiedliche Faktoren bedingt, wobei dessen Attraktivität und die Standorte weiterer Lebensmittelanbieter insbesondere des gleichen Betreibers zu berücksichtigen sind. Weiterhin bestimmen auftretende Synergieeffekte durch die Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben sowie verkehrliche und funktionale Beziehungen die Größe des Einzugsbereichs. Da die vorliegende Planung lediglich auf die Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes abzielt und keine Neugründung vorsieht, kann zur Festlegung des Einzugsbereiches das vorhandene Einzugsgebiet herangezogen werden.

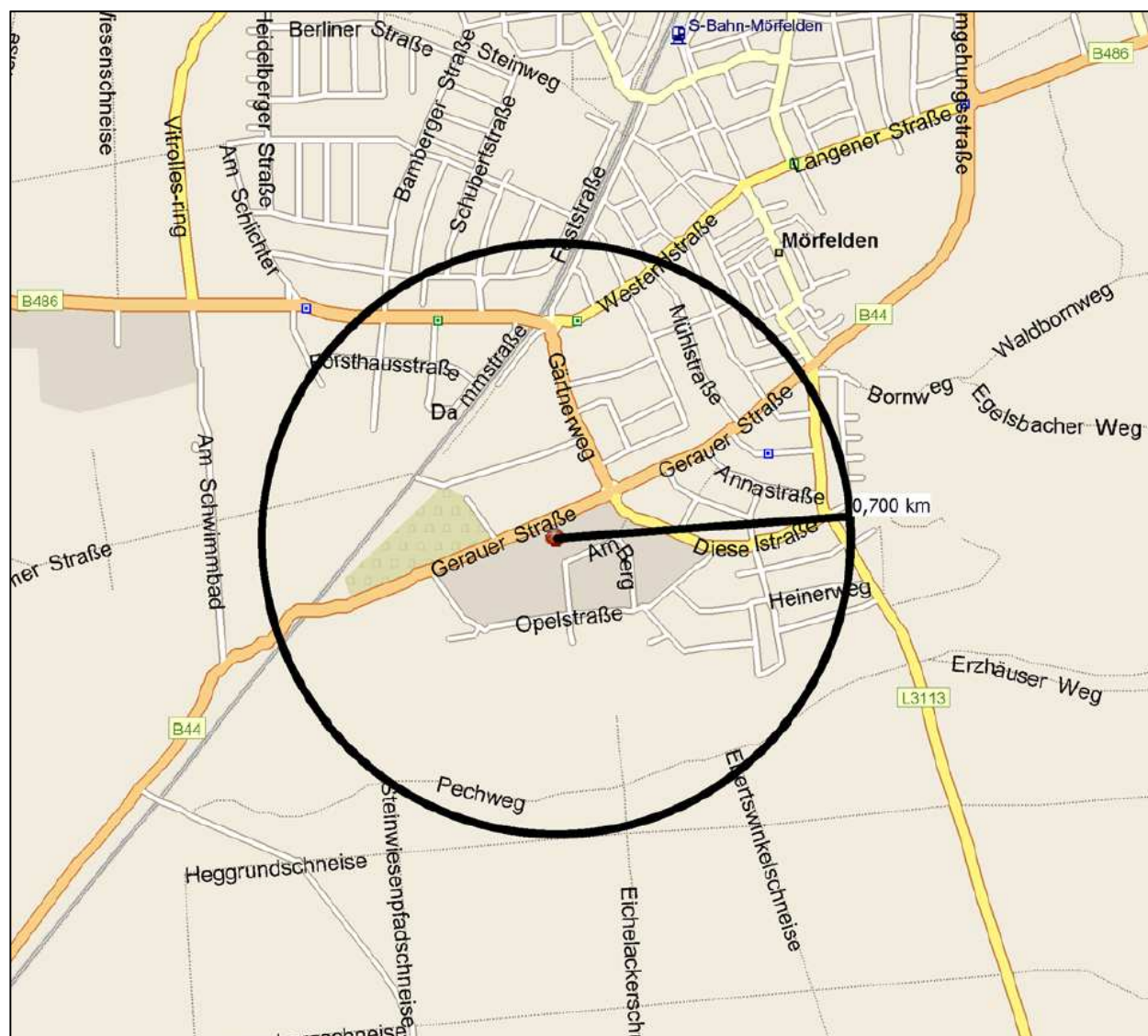
Unter Berücksichtigung einer Fahrtzeitzone-Analyse von 5 Minuten umfasst der Einzugsbereich des Lidl-Marktes lediglich das Stadtgebiet von Mörfelden-Walldorf und hier insbesondere den Stadtteil Mörfelden. Weitere Gemeinden werden nicht durch den Einzugsbereich des Lidl-Marktes abgedeckt. Durch den verkehrsgünstig gelegenen Standort ist allerdings nicht auszuschließen, dass Passanten den Lidl-Markt zusätzlich zu den in nächster Nähe befindlichen Einwohnern von Mörfelden-Walldorf nutzen.

Einzugsbereich des Planstandortes (5-Minuten-Fahrtzeit-Zone)

Quelle: Eigene Darstellung mit MapPoint

genordet, ohne Maßstab

Dem **städtebaulichen Integrationsgebot** – großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen – wird das Planvorhaben ebenfalls gerecht. Der Filialstandort von Lidl befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Mörfelden-Süd. Eine direkte Verbindung zu angrenzenden Wohngebieten liegt nicht vor, da das nähere Umfeld des Marktes durch eine Vielzahl von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben geprägt ist. Gleichwohl sind die in erster Linie durch Mehrfamilienhäuser gekennzeichneten Wohngebiete entlang der östlichen Gerauer Straße und im Bereich Gärtnerweg und die angrenzenden Bereiche über die vorhandenen Gehwege fußläufig erreichbar. Dies geht aus der nachfolgenden Karte hervor, welche auf Grundlage einer Entfernung von 700 m den fußläufigen Einzugsbereich des darlegt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen Gärtnerweg und Gerauer Straße befinden sich in 350 und 700 Metern Entfernung östlich des Planstandortes unmittelbar an der Gerauer Straße; die ÖPNV-Anbindung ist damit gewährleistet. Der Bahnhof Mörfelden-Walldorf liegt mit etwa 1,4 km Entfernung rd. 5 Pkw-Fahrtminuten, rd. 20 Gehminuten und rd. 5 Fahrradminuten vom Plangebiet entfernt und bedient die S-Bahn Linie 7 (Riedstadt-Goddelau - Frankfurt) und den RE (Mannheim - Frankfurt).

Fußläufiger Einzugsbereich des Planstandortes (700 m)

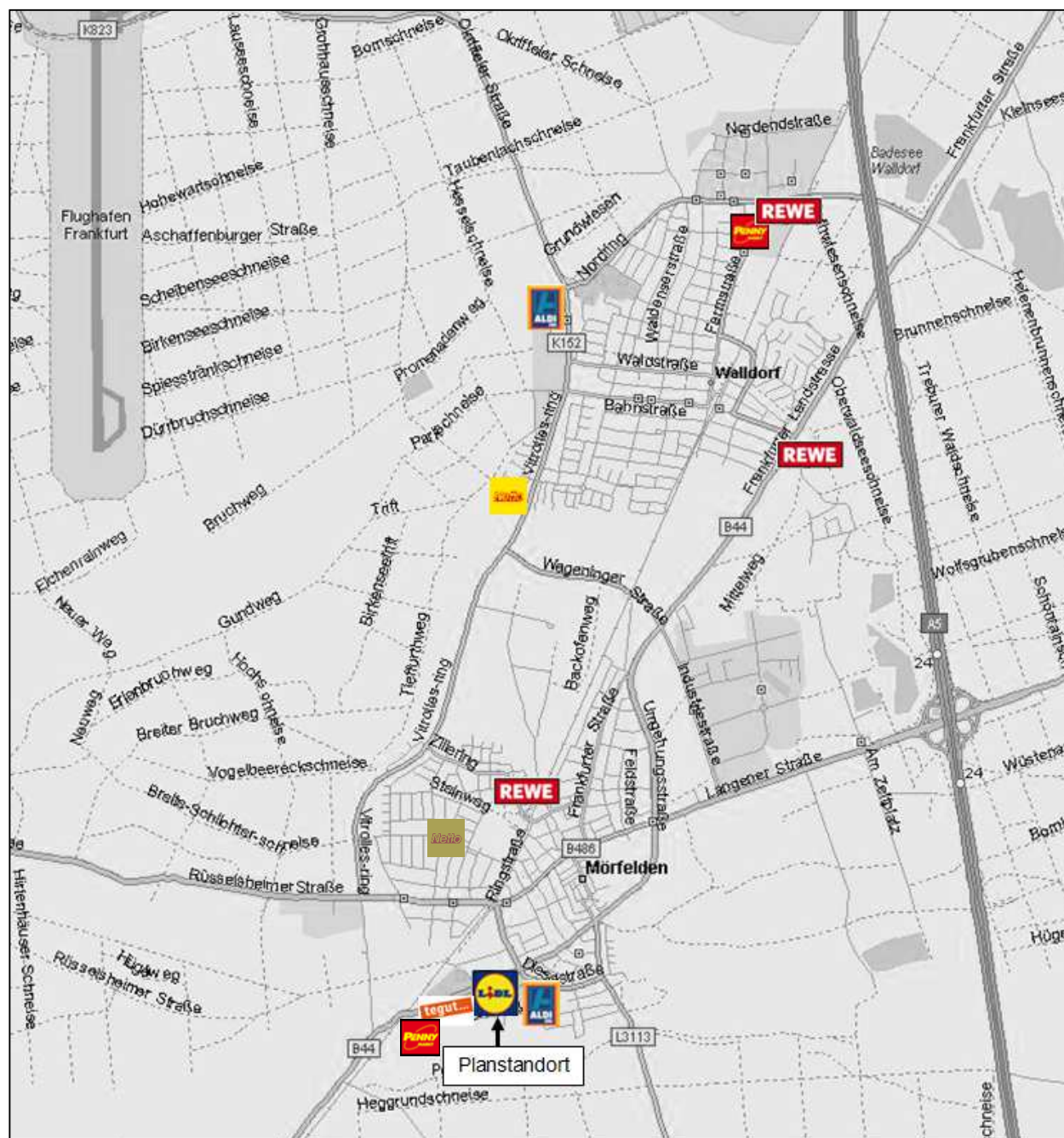
Quelle: Eigene Darstellung mit MapPoint

genordet, ohne Maßstab

Auch aus Sicht des motorisierten Individualverkehrs verfügt das Gewerbegebiet Mörfelden-Süd über eine hervorragende (überörtliche) Anbindung, was auf die Lage unmittelbar an der B 44 sowie die sich hieran anschließende B 486 mit Anbindung an die Bundesautobahn A 67 in westlicher Richtung und A 5 in östlicher Richtung zurückzuführen ist. Nicht zuletzt deshalb handelt es sich bei dem Lidl-Markt um einen Pkw-orientierten Versorgungsstandort. Der im Innenstadtbereich ansässige Rewe-Markt am Tizianplatz ist vor dem Hintergrund seiner räumlichen Lage als hauptsächlicher Nahversorger zu bewerten. Er wird daher für den täglichen Lebensmitteleinkauf der umliegenden Wohnbevölkerung genutzt. Da der Filialstandort von Lidl dennoch angesichts der angelegten Geh- und Fußgängerüberwege für die in den Wohngebieten im Bereich östliche Gerauer Straße und Gärtnerweg problemlos fußläufig erreichbar ist, können die wesentlichen Anforderungen des raumordnerischen Integrationsgebotes als erfüllt angesehen werden.

Das **Beeinträchtigerungsverbot** – von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgehen – wird nach diesseitigem Kenntnisstand nicht durch das Erweiterungsvorhaben berührt, da der zu erwartende Mehrumsatz nicht dazu geeignet ist, den Fortbestand städtebaulich integrierter Wettbewerber innerhalb zentraler Versorgungsbereiche infrage zu stellen.

Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandel im Umfeld des Planstandortes



Quelle: Eigene Darstellung

genordnet, ohne Maßstab

Zur Analyse der Wettbewerbssituation wurden die im räumlichen Umfeld des Lidl-Marktes vorhandenen Lebensmittelanbieter erhoben. Die räumliche Verteilung der in Mörfelden-Walldorf gelegenen Lebensmittelbetriebe geht aus der Übersichtskarte hervor. Dabei konnten insgesamt zehn Einzelhandelsstandorte

von Betrieben des inst. Lebensmitteleinzelhandels in Mörfelden-Walldorf ausfindig gemacht werden, die nur teilweise angesichts ihrer Nähe zum Planstandort einer näheren Betrachtung bedürfen. Zu diesen zählen die ebenfalls im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd gelegenen Lebensmittelanbieter in Form einer Aldi_{Süd}-Verkaufsstelle, eines Penny-Marktes sowie einer Tegut-Filiale sowie der Rewe-Markt am Tizianplatz und der ehemalige Standort des Netto-Marktes, der derzeit leer steht. Für den ehemaligen Netto-Standort liegt eine Baugenehmigung für eine Ladenfläche vor, weshalb es denkbar ist, dass sich auch hier ein weiterer Lebensmittelmarkt ansiedelt. Die weiteren im Stadtteil Walldorf ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe werden aufgrund ihrer Entfernung und Ausrichtung zum Planstandort nicht näher betrachtet. Sie werden durch die Erweiterung des Lidl-Marktes nicht beeinträchtigt.

Die unten abgebildete Tabelle fasst die zuvor beschriebenen Lebensmittelbetriebe auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mörfelden-Walldorf kurz zusammen.

Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels im Kerneinzugsbereich

Anbieter	Adresse	
Ehemaliger Netto	Bürgermeister-Klinger-Straße 23a	Derzeit Leerstand, Lebensmitteleinzelhandel wieder möglich
Penny	Gerauer Straße 54	Räumliche Nähe zum Planstandort
tegut	Gerauer Straße 54	Räumliche Nähe zum Planstandort
Aldi Süd	Opelstraße 8	Räumliche Nähe zum Planstandort
Rewe Getränke	Tizianplatz 18	Hauptsächlich Nahversorger, integrierte Lage
Rewe	Tizianplatz 33	Hauptsächlich Nahversorger, integrierte Lage

Des Weiteren soll die Höhe des infolge der Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Mehrumsatzes ermittelt werden. Hierfür kann auf statistisches Datenmaterial des *EHI Retail Institutes, Köln* Bezug genommen werden. Laut Angaben von EHI beläuft sich die Flächenproduktivität für eine Lidl-Filiale im Jahr 2015 auf etwa 6.280 € pro m². Unter Annahme eines linear mit der Verkaufsfläche ansteigenden Filialumsatzes würde bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 530 m² ein Mehrumsatz in Höhe von knapp 3,3 Mio. € entstehen. Dieser beinhaltet ebenfalls den mit Warengruppen aus dem Bereich Nonfood erzielten Umsatzanteil, der laut Angaben der Lebensmittelzeitung für Verkaufsstellen der Fa. Lidl regelmäßig einen Anteil von rd. 18 % einnimmt. Nach Bereinigung des Mehrumsatzes um den Sortimentsanteil Nonfood ergibt sich ein Umsatz in Höhe von rd. 2,7 Mio. €, der infolge der Verkaufsflächenerweiterung zusätzlich gebunden wird.

Redaktionelle Ergänzung:

Zwischenzeitlich liegt eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung für das bestehende Gebäude vor. Somit beträgt die Verkaufsfläche (Bestand) lt. vorliegenden Genehmigungen derzeit bei 1.197,33m². Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf die im Bebauungsplan festgesetzten 1.425 m² bedeutet eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 19 %, wobei mit der Vergrößerung der VK keine gravierende Sortimentserhöhung einhergeht, sondern die Flächenvergrößerung bauliche Gründe hat bzw. die Präsentation der Ware verbessert werden soll. Somit ergibt sich lediglich eine Erhöhung des Umsatzes von 1,4 Mio. Euro, die der Bebauungsplan vorbereitet. Da bereits zuvor von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Umsatzes ausgegangen wurde, ist die Verringerung der Höhe des Umsatzes somit definitiv verträglich.

Allerdings ist davon auszugehen, dass der tatsächlich erzielte Mehrumsatz deutlich geringer ausfällt, da eine Verkaufsflächenerweiterung regelmäßig zu einer Reduzierung der Raumleistung führt. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche bzw. der Neubau des Lebensmittelmarktes ist dennoch vor dem Hintergrund der Optimierung der Logistik sowie der energetischen Verbesserungen und der hieraus resultierenden Kosteneinsparungen attraktiv. Um eine Unterbewertung des Vorhabens zu vermeiden, wird für die nachfolgende Auswirkungsanalyse im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von einem linear mit der Verkaufsfläche ansteigenden Umsatz und somit einem Mehrumsatz im Foodbereich von 2,7 Mio. € ausgegangen.

Bei der Herleitung der Umsatzherkunft gilt es zu berücksichtigen, dass entsprechend gravitationstheoretischer Ansätze nach Huff die Umsatzumverteilung mit zunehmender räumlicher Distanz zwischen konkurrierenden Wettbewerbsstandorten abnimmt. Darüber hinaus sind aber auch die Vergleichbarkeit des Betriebstyps, die Versorgungsfunktion und der Einzugsbereich der Wettbewerber sowie der Umfang, die (Marken-) Qualität und das Preisniveau des angebotenen Warensortimentes für die Frage der Umsatzumverteilung von Bedeutung. Überdies gilt es zu berücksichtigen, dass Umsatzumverteilungen im Rahmen des Prognosemodells nur bis zu einer gewissen Größenordnung methodisch bestimmbar sind. Eine Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € wurde dabei bereits gerichtlich anerkannt (vgl. hierzu Entscheidung OVG NRW vom 30.09.2009 Az.: 10 A 1676/08).

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die infolge der Verkaufsflächenerweiterung zu erwartende Umsatzherkunft der Lidl-Filiale zu Lasten der Wettbewerber des inst. Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich.¹ Die Umsätze wurden auf Grundlage der Nettoumsätze der einzelnen Discounter und Supermärkte errechnet (Quelle: EHI Retail Institute).

Umsatzherkunft der Filialerweiterung

	Umsatzveränderung (Mio. €)
Lidl-Filiale, Gerauer Straße	+ 2,7
Umsatzumverteilung	
Penny Gerauer Straße 54	-0,4 (rd. 9%)
tegut Gerauer Straße 54	-0,5 (rd. 8%)
Aldi Süd Opelstraße 8	-0,6 (rd. 8%)
Rewe Getränke Tizianplatz 18	-0,05 (rd. 6%)
Rewe Tizianplatz 33	-0,5 (rd. 7%)
sonstige Standortlagen im Einzugsgebiet	-0,15 (rd. 1%)

Unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich der gegenständlichen Lidl-Filiale ist davon auszugehen, dass sich der Planumsatz überwiegend zu Lasten der Standortlagen innerhalb des Gewerbegebietes Mörfelden-Süd ergibt.

Für die in der Opelstraße gelegene Aldi_{Süd}-Filiale sind begründet durch die geringe Entfernung zum Planstandort sowie die Gleichheit des Betriebstyps die stärksten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Der zu erwartende Mehrumsatz und die dadurch entstehende Umsatzumverteilung erreicht im Vergleich zu dem Gesamtumsatz der bestehenden Aldi_{Süd}-Filiale eine Größenordnung, die in Bezug auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens insofern als unbeachtlich angesehen werden kann, als dass die derzeitige Versorgungsfunktion des Discounterstandortes nicht infra-

¹ Eigene Begehungen und Befahrung zur Feststellung des Raumwiderstandes als Ergänzung der gravitationstheoretischen Ansätze nach Huff.

ge gestellt wird. Vor dem Hintergrund des ermittelten Bestandumsatzes der Aldi_{Süd}-Verkaufsstelle von rd. 7,6 Mio. Euro erreicht der Umsatzeffekt eine Größenordnung von rd. 8 % und liegt damit deutlich unterhalb der 10 % - Marke², ab der i.d.R. negative Auswirkungen im städtebaulichen Sinne zu erwarten sind.

Auch für den ebenfalls im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd gelegene tegut-Filiale ist eine Umsatzumverteilung zu erwarten. Grundlagen dieser Annahme bilden die geringe räumliche Distanz zum Planstandort sowie Überschneidungen im Sortiment. Hinzu kommt, dass das Lidl-Sortiment über einen vergleichsweise hohen Anteil an Markenprodukten verfügt, sodass diese Verkaufsstellen zunehmend in einen Wettbewerb mit den Vollsortimentern eintreten. Bezogen auf den Gesamtumsatz des Supermarktes erreicht die Umsatzumverteilung eine Größenordnung von rd. 8 %, sodass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen im städtebaulichen Sinne zu erwarten sind, die den Fortbestand der tegut-Verkaufsstelle infrage stellen können.

Im gleichen Gebäude wie der tegut-Markt ist auch eine Penny-Filiale angesiedelt. Aufgrund seiner direkten Nähe zum Planstandort und den ähnlichen Sortimenten ist der Penny-Markt ebenfalls von einer geringen Umsatzumverteilung betroffen.

Das Erweiterungsvorhaben ist folglich nicht geeignet, die derzeitige Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte infrage zu stellen oder eine abwägungsbeachtliche Schwächung dieser herbeizuführen und ist daher im Hinblick auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit als unbeachtlich einzustufen.

Der infolge des Erweiterungsvorhabens entstehende Mehrumsatz der Lidl-Filiale wird sich im Übrigen zu Lasten der sonstigen Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet verteilen. Je Einzelhandelsstandort wird dabei eine Größenordnung der Umverteilung erreicht, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € liegt und aufgrund der Geringfügigkeit für jeden einzelnen Betrieb ohne Belang ist, so dass negative Auswirkungen auf den Fortbestand der im Einzugsbereich gelegenen Verkaufsstellen nicht zu erwarten sind. Der Standort von Rewe am Tizianplatz bedarf allerdings einer zusätzlichen Betrachtung, da sie aufgrund der Darstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie gemäß des tatsächlich vorzufindenden Bestandes als integriert zu bewerten und somit raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdig ist. Bei dem am Standort Tizianplatz gelegenen Rewe-Markt handelt es sich um Lebensmittelanbieter, denen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zukommt. Der genannte Markt bezieht seine Kunden demzufolge in erster Linie aus dem fußläufig erreichbaren Wohnumfeld, verfügt also über einen gefestigten Kundenstamm und sprechen eine andere Zielgruppe an, als die gegenständliche Lidl-Filiale. Es ergeben sich demnach kaum merkliche Umverteilungseffekte für den integrierten Versorgungsstandort, sodass keine negativen Auswirkungen auf den Fortbestand dieses Marktes zu erwarten ist und die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs weiterhin gewährleistet ist.

² Die 10 % - Marke dient lediglich als Orientierungswert zur Beurteilung der Intensität der Auswirkungen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben. Die 10 % - Marke ist nicht mit der Zumutbarkeitsschwelle gleichzusetzen, ab welcher ein Umschlagen von wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen ist, da in Einzelfällen auch bei Nicht-Erreichen der 10 % - Marke negative Auswirkungen im städtebaulichen Sinne eintreten können oder ebenso bei einer Umsatzumverteilung von über 10 % eine städtebauliche Verträglichkeit festgestellt werden kann. Da die individuellen Gegebenheiten der einzelnen Betriebe (Filialisten, regionale Filialisten, Einzelkaufleute, evtl. Umsatzanteile außerhalb des Ladenverkaufes wie z.B. Catering) i.d.R. nicht bekannt sind, wird ersatzweise auf die 10 % -Marke Bezug genommen.

2 Inhalt und Festsetzungen

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Im vorliegenden Fall werden lediglich die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse

Es wird ein Lebensmittelmarkt mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 9,5 m über Oberkante Scheitelpunkt Gerauer Straße gemessen lotrecht vor der Mitte des Einfahrtbereichs festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Fraport AG

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 2. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45m bis auf 100m (Höhe bezogen auf die Flughafenbezugspunkt von 100nüNN) an (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1b) LuftVG).

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können. Vorliegend definiert die Baugrenze die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.425 m² Verkaufsfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesen.

2.3 Photovoltaikanlagen

Auf 60 % der Dachflächen des Lebensmittelmarktes sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Zu weiteren Ausführungen wird auf Kapitel 6 verwiesen.

2.4 Pkw-Stellplätze

Es ist je 4 Stellplätze 1 einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen. Bäume, die bereits vorhanden sind und erhalten werden, können zur Anrechnung gebracht werden.

2.5 Grundstücksfreiflächen

Es wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Nicht einheimische Koniferen und nicht einheimische immergrüne Sträucher sowie invasive Arten entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert. Als Habitat für Tiere weniger geeignet, entsprechen insbesondere Thuja-Hecken nicht der Baukultur dieser Region.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Höhe freistehender Werbeanlage, die Ausführung und Gestaltung von Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

3.1 Freistehende Werbeanlage

Zulässig ist ein Pylon mit einer max. Höhe von 8,5 m über Oberkante Scheitelpunkt Gerauer Straße gemessen lotrecht vor der Mitte des Einfahrtsbereichs an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle.

3.2 Einfriedungen

Es werden ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sein, um den offenen Charakter zu wahren, gleichwohl aber auch um das gestalterische Einfassen des Bereiches zu ermöglichen. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Januar 2017 eine Kurzbegehung des Plangebiets durchgeführt. Das Plangebiet stellt eine weitgehend versiegelte Fläche dar, auf welcher sich der vorhandene Lidl-Markt und die dazugehörigen Parkplatzflächen (Abb. 1, 4) sowie einige kleinere und etwas größere Grünflächen inklusive Laubbäumen befinden. Die Parkplatzfläche im Bereich des Lidl-

Marktes ist mit Pflaster befestigt. Nördlich, östlich und südlich des vorhandenen Lidl-Marktes finden sich ruderalisierte Grünlandflächen, die die Pflanzenarten *Geranium molle* (Weicher Storchschnabel), *Hordeum murinum* (Mäusegerste), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Polygonum aviculare* (Vogelknöterich), *Stellaria media* (Gewöhnliche Vogelmiere) und *Taraxacum* sect. *Taraxacum* (Gewöhnlicher Löwenzahn) aufweisen (Abb. 2, 3). Gehölze wurden innerhalb des Plangebietes auf dem Parkplatz und entlang der Gerauer Straße nördlich des bestehenden Lidl-Marktes angepflanzt (Abb. 2, 4). Die vorherrschende Baumart stellt hier der Spitzahorn (*Acer platanoides*) dar. Unter den meist noch recht jungen Bäumen sowie südlich des bestehenden Lidl-Marktes auf den dort vorhandenen ruderalisierten Grünflächen finden sich kleinere Sträucher und Bodendecker wie *Rosa* spec. (Rose) und *Cotoneaster dammeri* (Teppich-Zwergmispel).



Abb. 1: Blick auf den bestehenden Lidl-Markt



Abb. 2: Ruderalisierte Grünlandfläche mit Spitzahornen entlang der Gerauer Straße



Abb. 3: Ruderalisiertes Grünland mit Gehölzen südlich des bestehenden Lidl-Marktes



Abb. 4: Parkplatzfläche mit Spitzahornen

Das Plangebiet weist somit keine naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen auf. Einzig die Gehölze in Form von einzelstehenden, meist jüngeren Bäumen und kleineren Sträuchern sowie bodendeckenden Heckenstrukturen sind als potenzielle (Teil-)Habitate für Vögel geeignet. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Keiner der im Plangebiet vorgefundenen Bäume ist aus naturschutzfachlichen oder städtebaulichen Gründen als erhaltenswert einzustufen.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Laut BodenViewer Hessen (<http://bodenvviewer.hessen.de>, Stand: 25.01.2017) befindet sich das Plangebiet auf Flächen starker anthropogener Überprägung (Flächen für Siedlung). Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist daher durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftretende Niederschläge. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen. Hinsichtlich des Bodenfunktionserfüllungsgrades, des Ertragspotenzials sowie der Bodenart existieren keine Angaben. Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo allenfalls mit einer weiteren geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Schutzgebieten

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 6017-401 *Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau* in etwa 550 m nördlicher Entfernung und das FFH-Gebiet 6061-304 *Wald bei Groß-Gerau* in ca. 1,2 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und die Erhaltungsziele der aufgeführten Schutzgebiete durch die Planung voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt werden, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Laut natureg (natureg.hessen.de, Stand: 26.01.2017) befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes teilweise das gesetzlich geschützte Biotop „Silbergrasflur südwestlich Mörfelden“ (Biototyp Sandtrockenrasen, Abb. 5). Während der Geländebegehung konnte dieser Biototyp jedoch nicht mehr nachgewiesen werden. An dessen Stelle befand ich ein ruderalisiertes und intensiv genutztes Grünland (Abb. 3).

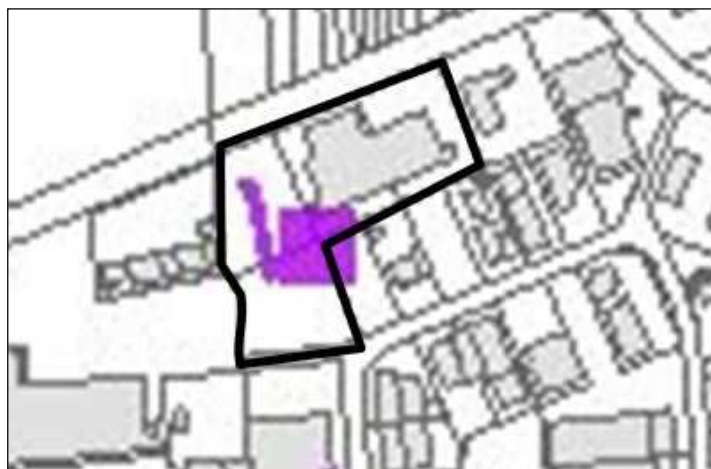


Abb. 5: Gesetzlich geschütztes Biotop „Silbergrasflur südwestlich von Mörfelden“ (lila) innerhalb des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: natureg.hessen.de, Stand: 26.01.2017)

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich des zulässigen Emissionskontingentes voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

BUND

Bodenverdichtung: Da es sich bei diesem Vorhaben um eine weitere Nachverdichtung mit im Vergleich zur bisherigen Bebauung erweiterter Versiegelung handelt, bitten wir die städtischen Behörden, streng die Einhaltung des § 8 der HBO bzgl. der Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und Gehwege im größtmöglichen Maße zu kontrollieren bzw. anzuordnen, anzuregen.

Eine optimale Begrünung soll erfolgen bzgl.

der Quantität an (Blatt-)Fläche,

der größtmöglichen Eignung für Bienen an einheimischen Gehölzen und anderen aufgetragenen Pflanzen.

Eine geeignete senkrechte Fläche ist mit Moosen zu begrünen, um Feinstaub zu absorbieren.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist Bestand und kann entsprechend als gesichert gelten.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist Bestand bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Trennsystem entwässert.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Redaktionelle Ergänzung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist im Anhang „Ergänzung der Arbeitshilfe von wasserrechtlichen Belangen in der Bauleitplanung“ aufgeführt.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Bodenversiegelung

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

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan überplant einen bereits stark in seinen Bodenfunktionen beeinträchtigten Bereich. Die vorbereitete Bebauung wird somit zu keiner weitergehenden Verschlechterung führen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

6 Infrastruktureinrichtungen

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

e-netz Südhessen GmbH

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Bei der Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dringlich zu sichern.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 ein Mindestabstand von 2,5m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeanschlüsse kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

Netz Dienste Rhein Main

Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein Übergabeschränk-Gas zu einer Privatleitung für einen Gas-Hausanschluss, dessen Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

7 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde jedoch die ausdrückliche der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf 60 % der Dachflächen aufgenommen (1.3).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Mörfelden-Walldorf unmittelbar an der Gerauer Straße. Die Erschließung des Planstandortes erfolgt von der B 44 aus über die Gerauer Straße auf die Kundenstellplätze. Der Bebauungsplan bereitet außerdem eine zusätzliche Erschließung der zu beplanenden Fläche vor, die von der südlich des Plangebiets gelegenen Straße Am Berg bereits besteht und über die vorliegende Planung gesichert wird. Da der Standort des Lidl Marktes lediglich gesichert und nur geringfügig erweitert wird, ist eine Änderung des bestehenden Verkehrskonzeptes nicht notwendig.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen Gärtnerweg und Gerauer Straße befinden sich in 350 und 700 Metern Entfernung östlich des Planstandortes unmittelbar an der Gerauer Straße; die ÖPNV-Anbindung ist damit gewährleistet. Der Bahnhof Mörfelden-Walldorf liegt mit etwa 1,4 km Entfernung rd. 5 Pkw-Fahrtminuten, rd. 20 Gehminuten und rd. 5 Fahrradminuten vom Plangebiet entfernt und bedient die S-Bahn Linie 7 (Riedstadt-Goddelau - Frankfurt) und den RE (Mannheim - Frankfurt).

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft lediglich bestandssichernde Festsetzungen, die dem vorhandenen Betrieb (Lidl) eine bedarfsgerechte Erweiterung gestatten. Die Art der baulichen Nutzung unterliegt in der Örtlichkeit nicht der Änderung. Bei den umliegenden Nutzungen handelt es sich um Gewerbe und Einzelhandel. Dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann entsprochen werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte in diesem Zusammenhang sind nicht zu erkennen. Details können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erörtert werden.

10 Altablagerungen / Altlasten / Baugrund / Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht bekannt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Bereich des nördlichen Oberrheingrabens, so dass im oberflächennahen Untergrund mit quartärzeitlichen, fluviatilen Lockersedimenten des Mains zu rechnen ist. Aufgrund der regionalgeologischen Zusammenhänge ist im oberflächennahen Untergrund mit sandig-kiesigen Terrassensedimenten des Mains aus dem Pleisozän zu rechnen. In diesen fluviatilen Ablagerungen können auch schluffig-tonige Sedimente fluviatilen Ursprungs eingelagert sein. Das geplante Gewerbegebiet liegt rund 9 km westlich der östlichen Grabenrandstörung des nördlichen Oberrheingrabens, so dass in diesem Bereich nach jetzigem Kenntnisstand im oberflächennahen Untergrund nicht mit signifikanten Versätzen zu rechnen ist.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 stehen im Untersuchungsgebiet Flugsande als Dünenbildung in unbekannter Mächtigkeit an. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Gemäß DIN 4149: 2005-04 liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des HLNUG verwiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen (I 18 KMRD-6b 06/05- M 1440-2017) anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Stadt Mörfelden-Walldorf entstehen aus der Aufstellung und dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Mörfelden-Walldorf und Linden, den 23.10.2017



Stadt Mörfelden-Walldorf, Mörfelden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.5
„Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 3c UVPG

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat in ihrer Sitzung am 12.07.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt“ beschlossen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG (Vorhabenträger) geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die bestehende Filiale in der Gerauer Straße 46-48 durch einen Neubau im westlichen Teil des Grundstücks zu ersetzen und die bestehende Verkaufsfläche von derzeit rd. 900 m² auf rd. 1.400 m² zu vergrößern. Der bestehende Markt soll abgerissen werden und dort sollen Stellplätze angeordnet werden. Eine grundlegende Erweiterung des angebotenen Sortiments soll nicht vorgesehen sein. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt“ umfasst die Flurstücke 571, 572, 573, 580, jeweils Flur 10, Gemarkung Mörfelden.

Vorhaben zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Vorliegend handelt es sich begründet durch die im Bebauungsplan zulässige Geschossfläche um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.6.2 (Geschossfläche >1.200 m²) i.V.m. Nr. 18.8. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG erforderlich. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Abs. 1 Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Neubau und eine damit einhergehende Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Teilstadt Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf südlich der Gerauer Straße und wird derzeit durch eine Lidl-Filiale mit zugehörigen Parkplätzen geprägt. Südlich, westlich und östlich grenzen überwiegend Gewerbe und Einzelhandel an das Plangebiet an. Nördlich der Gerauer Straße befinden sich Grünflächen, die teilweise dichte Gehölzsäume aufweisen.

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32.5 "Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt" beträgt ca. 0,8 ha (8.118 m²). Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können. Vorliegend definiert die Festsetzung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.425 m² die Größenordnung des Lebensmittelmarktes, sodass es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse fest.

Im Zuge der Neuanlage des Lidl-Marktes werden die derzeit vorhandenen Parkplätze überbaut. Im Bereich des derzeitigen Lidl-Marktes werden neue Parkplätze angelegt. Im und um den Bereich der geplanten Parkplätze herum sowie westlich des geplanten Lidl-Marktes ist die Anpflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

3 Beschreibung der Nutzungs- und Biototypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Januar 2017 eine Kurzbegehung des Plangebiets durchgeführt.

Das Plangebiet stellt eine weitgehend versiegelte Fläche dar, auf welcher sich der vorhandene Lidl-Markt und die dazugehörigen Parkplatzflächen (**Abb. 1, 4**) sowie einige kleinere und etwas größere Grünflächen inklusive Laubbäumen befinden. Die Parkplatzfläche im Bereich des Lidl-Marktes ist mit Pflaster befestigt. Nördlich, östlich und südlich des vorhandenen Lidl-Marktes finden sich ruderalisierte Grünlandflächen, die die Pflanzenarten *Geranium molle* (Weicher Storchschnabel), *Hordeum murinum* (Mäusegerste), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Polygonum aviculare* (Vogelknöterich), *Stellaria media* (Gewöhnliche Vogelmiere) und *Taraxacum* sect. *Taraxacum* (Gewöhnlicher Löwenzahn) aufweisen (**Abb. 2, 3**). Gehölze wurden innerhalb des Plangebietes auf dem Parkplatz und entlang der Gerauer Straße nördlich des bestehenden Lidl-Marktes angepflanzt (**Abb. 2, 4**). Die vorherrschende Baumart stellt hier der Spitzahorn (*Acer platanoides*) dar. Unter den meist noch recht jungen Bäumen sowie südlich des bestehenden Lidl-Marktes auf den dort vorhandenen ruderalisierten Grünflächen finden sich kleinere Sträucher und Bodendecker wie *Rosa spec.* (Rose) und *Cotoneaster dammeri* (Teppich-Zwergmispel).



Abb. 1: Blick auf den bestehenden Lidl-Markt



Abb. 2: Ruderalisierte Grünlandfläche mit Spitzahornen entlang der Gerauer Straße



Abb. 3: Ruderalisiertes Grünland mit Gehölzen südlich des bestehenden Lidl-Marktes



Abb. 4: Parkplatzfläche mit Spitzahornen

Bei den innerhalb des Plangebiets angetroffenen Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um Bereiche geringer Wertigkeit. Zudem ist keiner der im Plangebiet vorgefundenen Bäume aus naturschutzfachlichen Gründen als erhaltenswert einzustufen.

4 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

Bezeichnung des Vorhabens: Neubau des Lidl-Marktes, Bebauungsplan Nr. 32.5 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt“

Tabelle: Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit.

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Die Größe des Plangebietes beträgt 8.118 m ² . Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definieren die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.425 m ² Verkaufsfläche.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Die bestehende Lidl-Filiale soll durch einen Neubau im westlichen Teil des Grundstücks, das derzeit Parkplätze aufweist, ersetzt werden. Die bestehende Verkaufsfläche von derzeit rd. 900 m² wird somit auf rd. 1.400 m² vergrößert. Der bestehende Markt soll abgerissen werden und dort sollen Stellplätze angeordnet werden. Im und um den Bereich der Parkplätze herum sowie westlich des geplanten Lidl-Marktes ist die Anpflanzung von Laubbäumen geplant. Das Plangebiet stellt eine bereits überwiegend vollständig versiegelte Fläche dar, auf welcher der vorhandene Lidl-Markt inklusive Pkw-Stellplätzen lokalisiert ist. Nördlich, östlich und südlich des vorhandenen Lidl-Marktes finden sich ruderalisierte Grünlandflächen. Gehölze befinden sich innerhalb des Plangebietes auf dem Parkplatz und entlang der Gerauer Straße nördlich des bestehenden Lidl-Marktes. Die vorliegende Planung führt zu einer geringen zusätzlichen Neuversiegelung von schmalen Bereichen rund um den bestehenden Lidl-Markt, die derzeit ruderalisiertes Grünland sowie bodendeckende Heckenstrukturen aufweisen. Durch die Festsetzung zur Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und durch die Vorgabe, dass je 4 Stellplätze ein einheimischer standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist, kann das geplante Bauvorhaben als kompensiert betrachtet werden.
1.3	Abfallerzeugung	Größere Mengen an Verpackungsmüll sowie an Pfandflaschen und -dosen werden durch den Betrieb des vergrößerten Neubaus der Lidl-Filiale anfallen. Voraussichtlich sind diese Materialien vollständig recyclebar. Die entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Sonderabfälle fallen nicht an.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Da innerhalb des Plangebiets und in dessen direktem Umfeld bereits Einzelhandelsmärkte sowie gewerbliche Betriebe existieren, besteht ein starkes Verkehrsaufkommen (Lkw und Pkw). Durch

		den Neubau des Lidl-Marktes und der damit einhergehenden vergrößerten Verkaufsfläche ist daher nur mit einer geringen Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) zu rechnen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Teilstadt Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf südlich der Gerauer Straße und wird derzeit durch eine Lidl-Filiale mit zugehörigen Parkplätzen geprägt. Südlich, westlich und östlich grenzen überwiegend Gewerbe und Einzelhandel an das Plangebiet an. Nördlich der Gerauer Straße befinden sich Grünflächen, die teilweise dichte Gehölzsäume aufweisen.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<i>Boden</i> Das Plangebiet befindet sich auf Flächen starker anthropogener Überprägung (Flächen für Siedlung). Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist daher durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen. <i>Wasser</i> Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer. Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet. <i>Natur</i> <u>Flora und Biotopstruktur:</u> Das Untersuchungsgebiet ist bereits weitgehend versiegelt (Parkplatz, bestehende Lidl-Filiale). Nördlich, östlich und südlich des vorhandenen Lidl-Marktes finden sich ruderalisierte Grünlandflächen. Gehölze sind innerhalb des Plangebietes auf der Parkplatzfläche und entlang der Gerauer Straße nördlich des bestehenden Lidl-Marktes zu finden. Unter den meist noch recht jungen Bäumen sowie südlich des bestehenden Lidl-Marktes auf den dort vorhandenen ruderalisierten Grünflächen finden sich kleinere bodendeckende Sträucher. <u>Fauna:</u> Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze (Bäume, bodendeckende Heckenstrukturen) stellen potenzielle Bruthabitate für Europäische Vogelarten dar. <i>Klima</i> Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf.

		<i>Landschaft</i> Da innerhalb des Plangebietes bereits ein Lidl-Markt inklusive Parkplätzen besteht, besitzt der Vorhabenbereich inklusive der näheren Umgebung (vorwiegend gewerblich genutzte Flächen, Einzelhandel) keine besondere Funktion hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Laut natureg (natureg.hessen.de, Stand: 26.01.2017) befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes teilweise das gesetzlich geschützte Biotop „Silbergrasflur südwestlich Mörfelden“ (Biotoptyp Sandtrockenrasen). Während der Geländebegehung konnte dieser Biotoptyp jedoch nicht mehr nachgewiesen werden. An dessen Stelle befand sich ein ruderalisiertes und intensiv genutztes Grünland. Weitere in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannte Schutzgüter sind an dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 6017-401 <i>Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau</i> in etwa 550 m nördlicher Entfernung und das FFH-Gebiet 6061-304 <i>Wald bei Groß-Gerau</i> in ca. 1,2 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet.
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Aus dem geplanten Neubau des Lidl-Marktes werden keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebiets resultieren.
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Durch den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Neubau einer Lidlfiliale ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Natur, da hierbei auf anthropogen stark überprägte Bereiche zurückgegriffen wird. Zur Vermeidung eines Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ist jedoch folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten: a) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebietes und seiner Umgebung ergeben sich zudem keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes.
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Es findet weder eine direkte Inanspruchnahme von besonders geschützten Gebieten statt (gesetzlich geschütztes Biotop „Silbergrasflur südwestlich Mörfelden“, Biotoptyp Sandtrockenrasen, nicht vorhanden), noch sind erhebliche Auswirkungen auf umliegende Gebiete zu erwarten. Diese haben mit rd. 550 m bzw. 1,2 km einen deutlichen Abstand zum Plangebiet.

3 Fazit

Die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32.5 „Gewerbegebiet Mörfelden-Süd, Lidl-Markt“ verbundene Planung lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten. Aufgrund der umgebenden gewerblichen und infrastrukturellen Nutzung sowie der im Plangebiet bereits vorhandenen Lidl-Filiale ist für die umliegenden Bereiche in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit auszugehen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch den Neubau und einer damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lidl-Marktes ist nicht zu rechnen. Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung der weiteren Zersiedelung von Natur und Landschaft gefolgt. Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens in einem anthropogen bereits überformten und verkehrlich belasteten Bereich von Mörfelden sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen einer UVP zu beachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszuschließen (vgl. Tabelle).

Als Gesamteinschätzung führt das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.