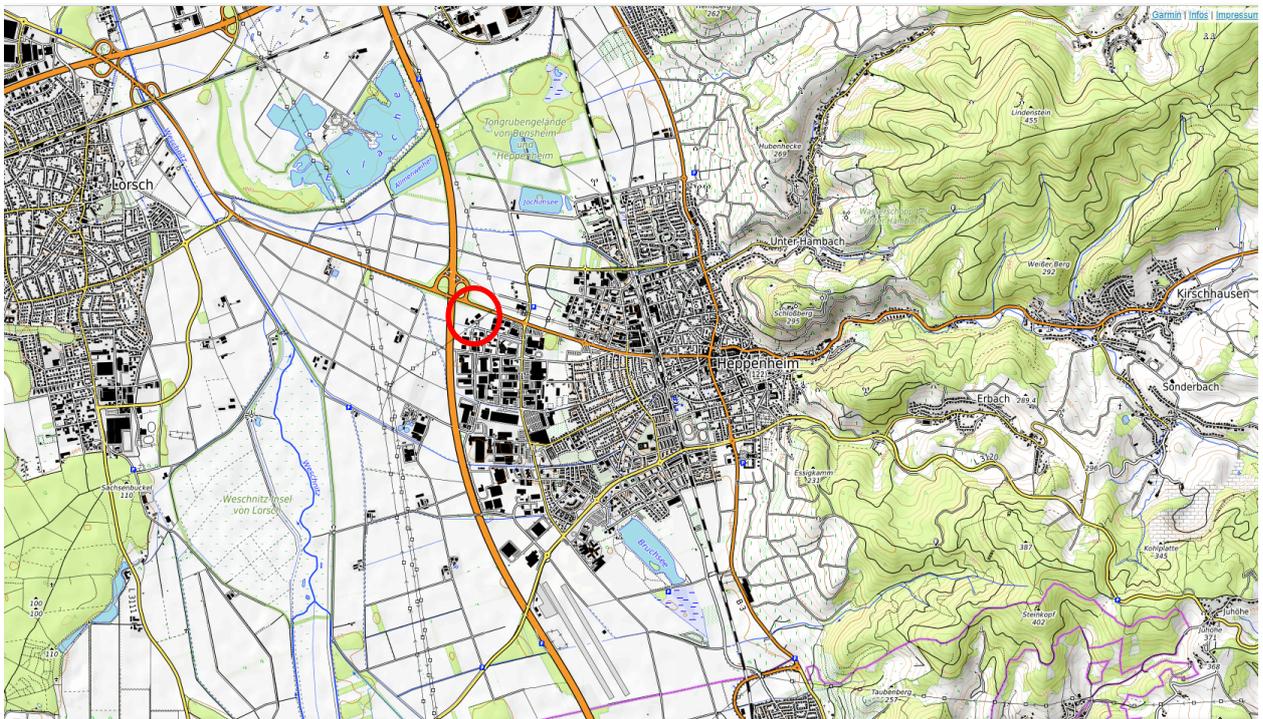




Kreisstadt Heppenheim

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der Tiergarten- straße“ in Heppenheim



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung zum Entwurf

Februar 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Goethestraße 11

64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB	11
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	16
I.1.6	Erschließungsanlagen und Verkehrserzeugung	17
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	23
I.1.8	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	25
I.1.9	Belange des Artenschutzes	27
I.1.10	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	32
I.1.11	Immissionsschutz	32
I.1.12	Denkmalschutz	33
I.1.13	Kampfmittelräumdienst	34
I.1.14	Energiewende und Klimaschutz	34
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	36
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	36
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	38
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	39
I.2.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	40
I.2.5	Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	40
I.2.6	Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	40
I.2.7	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	40
I.2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	41
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	43
II.	Belange von Natur und Landschaft	44
III.	Planverfahren und Abwägung	46

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsaufnahme mit Bestandsplan und Bestandsbeschreibung, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim (*wird noch ergänzt*)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH – Schalltechnisches Büro, Darmstadt, November 2023

Anlage 3: Artenschutzfachliche Potentialanalyse, Landschaftsplanungsbüro PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, Januar 2024

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das beabsichtigte Entwicklungsvorhaben im Gewerbegebiet „Westlich der Tiergartenstraße“, welches der vorliegenden Bebauungsplanänderung zugrunde liegt, betrifft die Errichtung eines modernen Tiefkühlhochregallagers. Dieses soll nach dem neuesten Stand der Technik ausgestattet sein, um den aktuellen Erfordernissen einer „Logistik im Wandel“ Rechnung zu tragen. Hierbei soll insbesondere die Energieeffizienz und die Schonung von Ressourcen in den Vordergrund gestellt werden.

Das Leistungsspektrum des regional verwurzelten Logistikdienstleisters, welches das Bauvorhaben realisieren möchte, reicht von der Lagerung, Kommissionierung und dem Umschlag temperaturgeführter Waren, über regionale Verteilerverkehre und nationale Transporte von Teil- und Komplettladungen bis zu internationalen Transportdienstleistungen. Neben dem Heppheimer Standort wird hierzu auf Gruppenunternehmen in Nossen (Sachsen), Luxemburg und Litauen zurückgegriffen.

Insbesondere die verkehrsgünstige und zentrale Lage des Heppheimer Unternehmensstandorts ist von signifikanter Bedeutung für den vor Ort ansässigen Logistikdienstleister, da aufgrund dessen eine effiziente Bedienung der Bergstraße und umliegender Metropolregionen – Frankfurt/Wiesbaden, Luxembourg/Saarbrücken, Mannheim/Ludwigshafen und Stuttgart – als konsumstarke Region und gleichzeitig Heimat bedeutender Produktionsunternehmen und vieler Handelszentrallagerstandorte gewährleistet werden kann.

Das Speditionsunternehmen betreibt an der Bergstraße bereits Lager- und Umschlagflächen mit einer Kapazität von fast 10.000 regalierten Palettenstellplätzen unterschiedlicher Temperaturbereiche. Zudem ist in Heppenheim ein Großteil des (Eigen-) Fuhrparks stationiert. Ausgerichtet an den spezifischen Bedürfnissen der Kunden aus der Nahrungsmittelindustrie, der Systemgastronomie und der pharmazeutischen Industrie beabsichtigt das Unternehmen zusätzliche Lager- und Umschlagkapazitäten zu entwickeln und die Betriebsabläufe zu optimieren.

Am Betriebssitz plant das Unternehmen daher die Errichtung eines neuen Tiefkühlagers, teils konventionell betrieben, teils hochautomatisiert. Hierfür soll eine Freifläche unmittelbar östlich der bestehenden Betriebsgebäude und -anlagen genutzt werden, wodurch Prozessoptimierungen erzielt, Kapazitäten konsolidiert und gleichzeitig die bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mitgenutzt werden können.

Die modern ausgestatteten Arbeitsplätze und insbesondere auch die Unterstützung durch Automatisierung im Lager- und Umschlagsbetrieb sorgen für eine bessere Ergonomie und Arbeitsattraktivität, insbesondere für die gewerblichen Mitarbeiter/-innen, was zudem auch noch der Arbeitssicherheit zuträglich ist. Mit einem derart modernen und für die Multitemperaturlogistik spezialisierten Standort als kritische Infrastruktur wird ein positiver Beitrag zur ressourcenschonenden und sicheren Versorgung der Region geleistet, die Produktsicherheit und folglich der Verbraucherschutz weiter gesteigert und eine Grundlage für künftige Anpassungsbedarfe in der Versorgung der weiteren Umgebung geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ der Kreisstadt Heppenheim, der bereits im Jahr 1993 in Kraft getreten ist. Die damals für das Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen entsprechen insbesondere in Bezug auf die maximale Höhe baulicher Anlagen nicht mehr den heutigen Rahmenbedingungen und Anforderungen der Logistikbranche und stehen im vorliegenden Fall – d.h. hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Hochregaltiefkühlagers – einer energieeffizienten, ressourcenschonenden und damit möglichst umweltverträglichen Nutzung entgegen. Der

ursprüngliche Bebauungsplan soll daher in einem Teilbereich überplant und ersetzt werden, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet im nord-westlichen Teil der Stadt Heppenheim, südlich der Lorscher Straße (B 460), östlich der Bundesautobahn A 5 auf Höhe des Heppenheimer Kreuzes sowie westlich der Tiergartenstraße.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Heppenheim, Flur 16, Flurstücke Nr. 8/4, Nr. 8/5, Nr. 8/6, Nr. 8/7, Nr. 8/8, Nr. 10/2, Nr. 15/1, Nr. 37/5 (teilweise) und Nr. 37/6. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,93 ha.

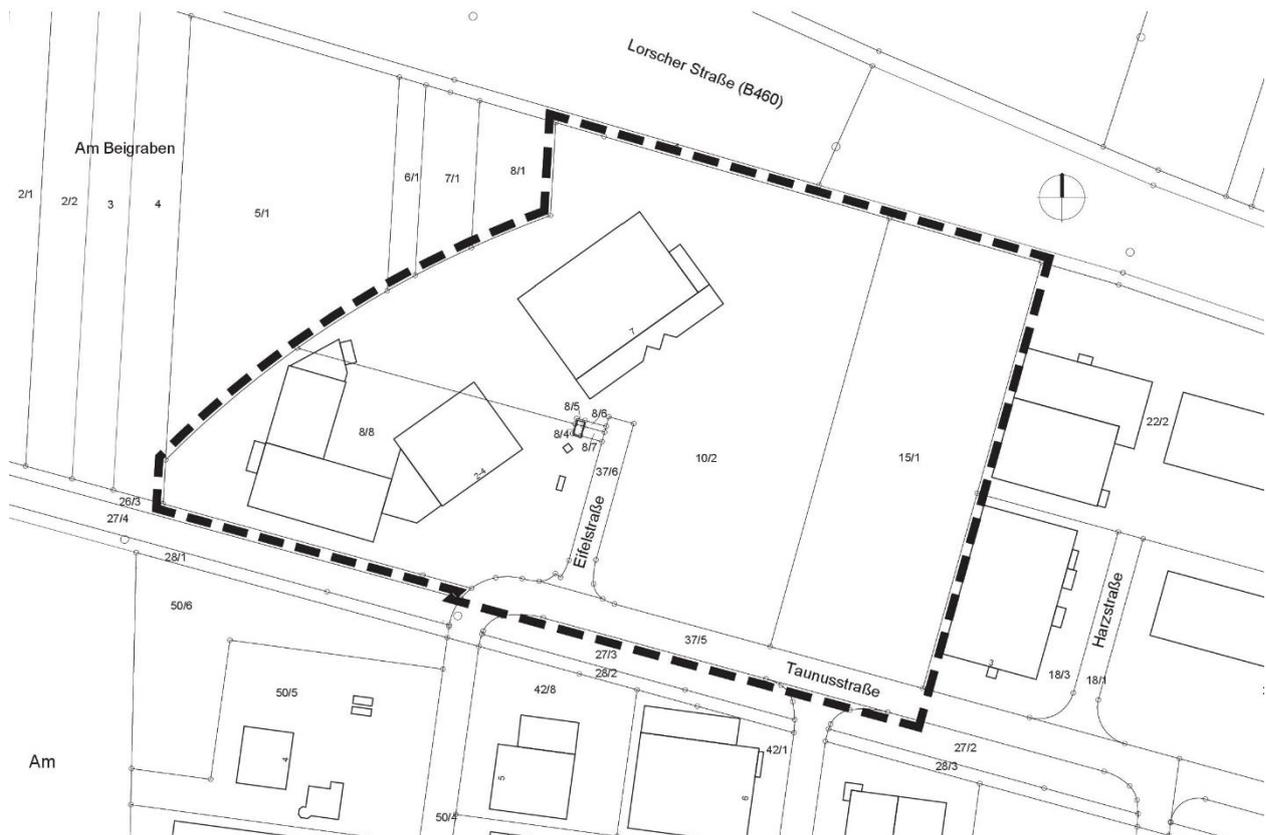


Abbildung 1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2023, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 28.08.2023)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ – StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie - Bestand“ aus. Weiterhin ist eine Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung) mit Verlauf durch das Plangebiet ausgewiesen.

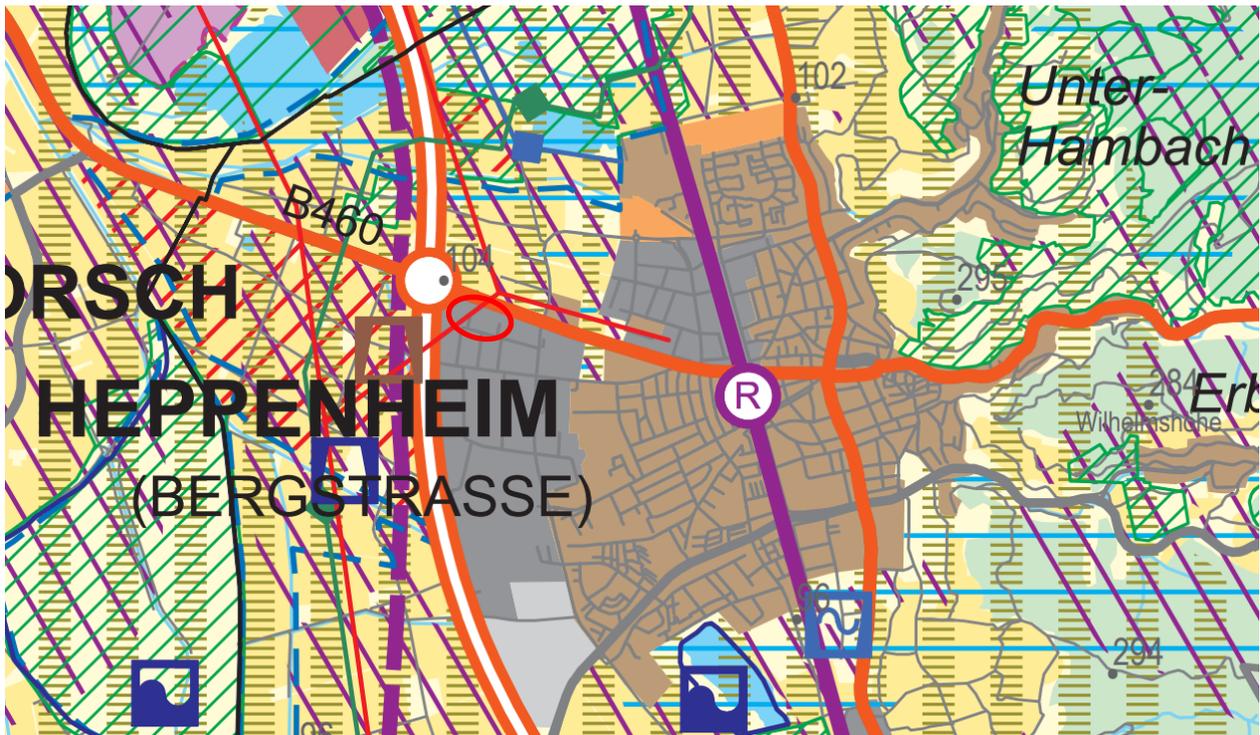


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis) (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 20.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Heppenheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der Kennzeichnung „G2“ dar. Die Kennzeichnung „G2“ bedeutet, dass erdverarbeitende Betriebe für den entsprechenden Bereich ausgeschlossen sind. Innerhalb des Plangebiets wird eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen über Bauflächen ausgewiesen.

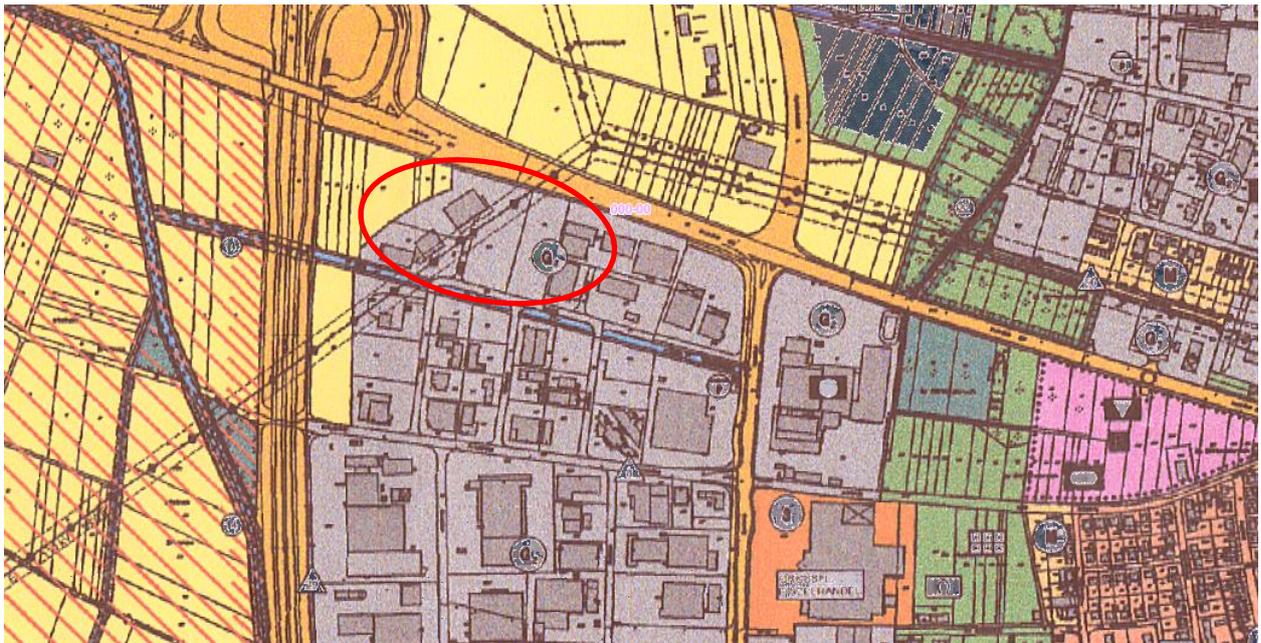


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Kreises Bergstraße, Internetabruf am 18.08.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet westlich Tiergartenstraße“ (in Kraft getreten am 10.12.1993) der Kreisstadt Heppenheim, sodass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um beplanten Innenbereich handelt. Für den Bereich des vorliegenden Plangebiets ist im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Ausnahme von erdverarbeitenden Betrieben festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung auch weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet westlich Tiergartenstraße“ wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

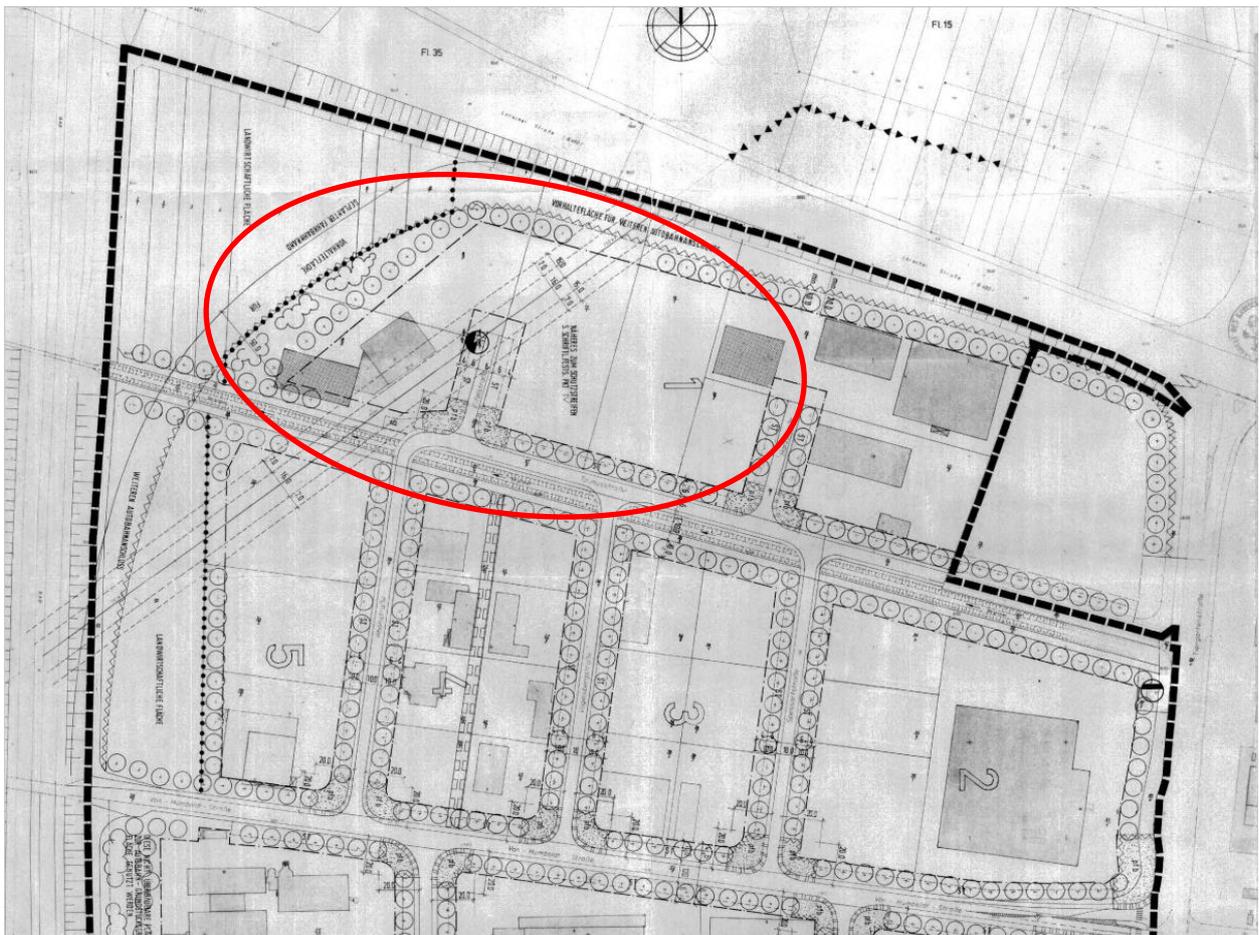


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet westlich Tiergartenstraße“ mit Kennzeichnung des betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 18.08.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das VSG Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ beginnt in einer Entfernung von ca. 0,4 km nordwestlich bzw. 1,3 km westlich sowie die FFH-Gebiete Nr. 6317-305 „Tongrubengelände von Bensheim und Heppenheim“ 1,2 km nördlich und Nr. 6317-301 „Weschnitzinsel von Lorsch“ 1,3 km westlich des Plangebiets, sodass keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Weitere Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATurschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

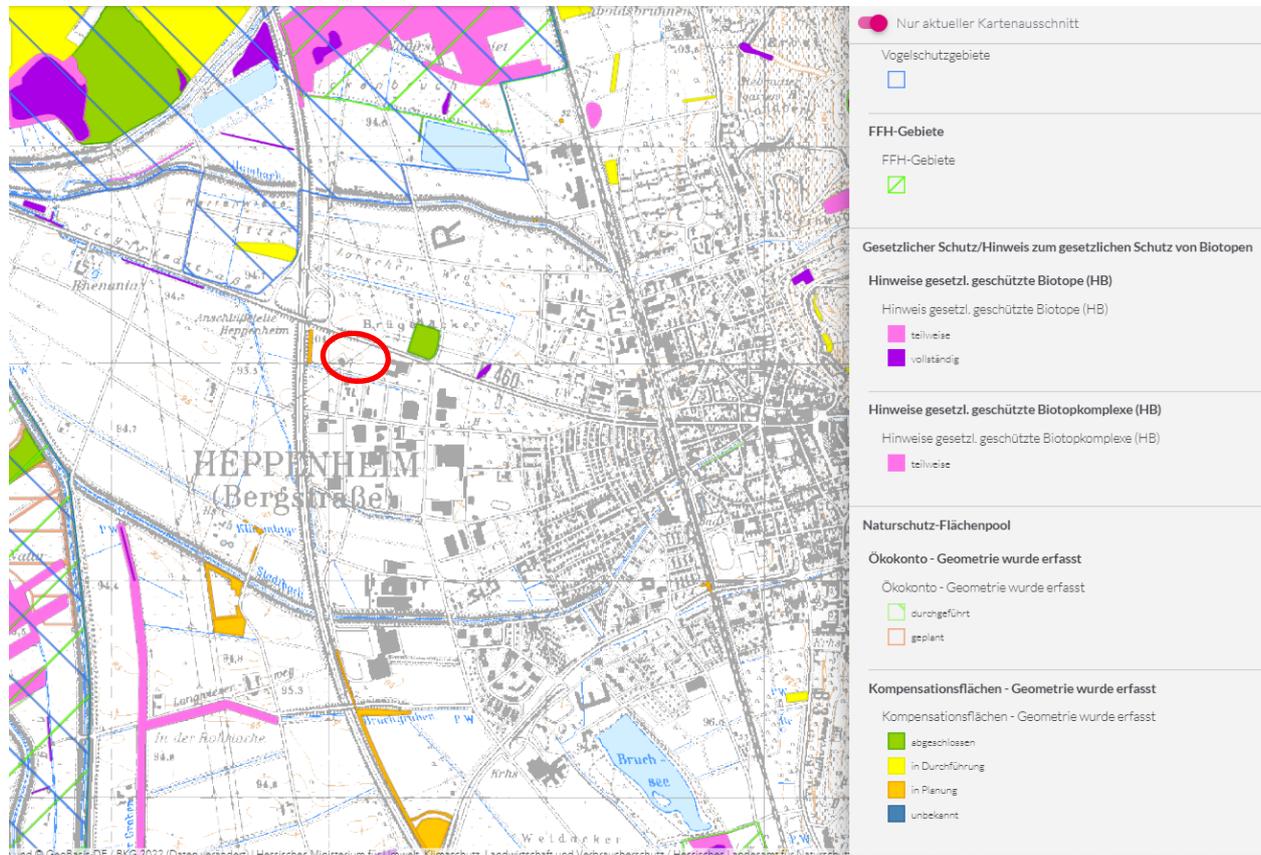


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.08.2023 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

1.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Lieberbachs in einer Entfernung von ca. 8,7 km im Süd-Osten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Die Risikoüberschwemmungsgebiete (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegen zwar unmittelbar westlich des Plangebiets, jedoch sind von dem Gewässer zunächst keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten.

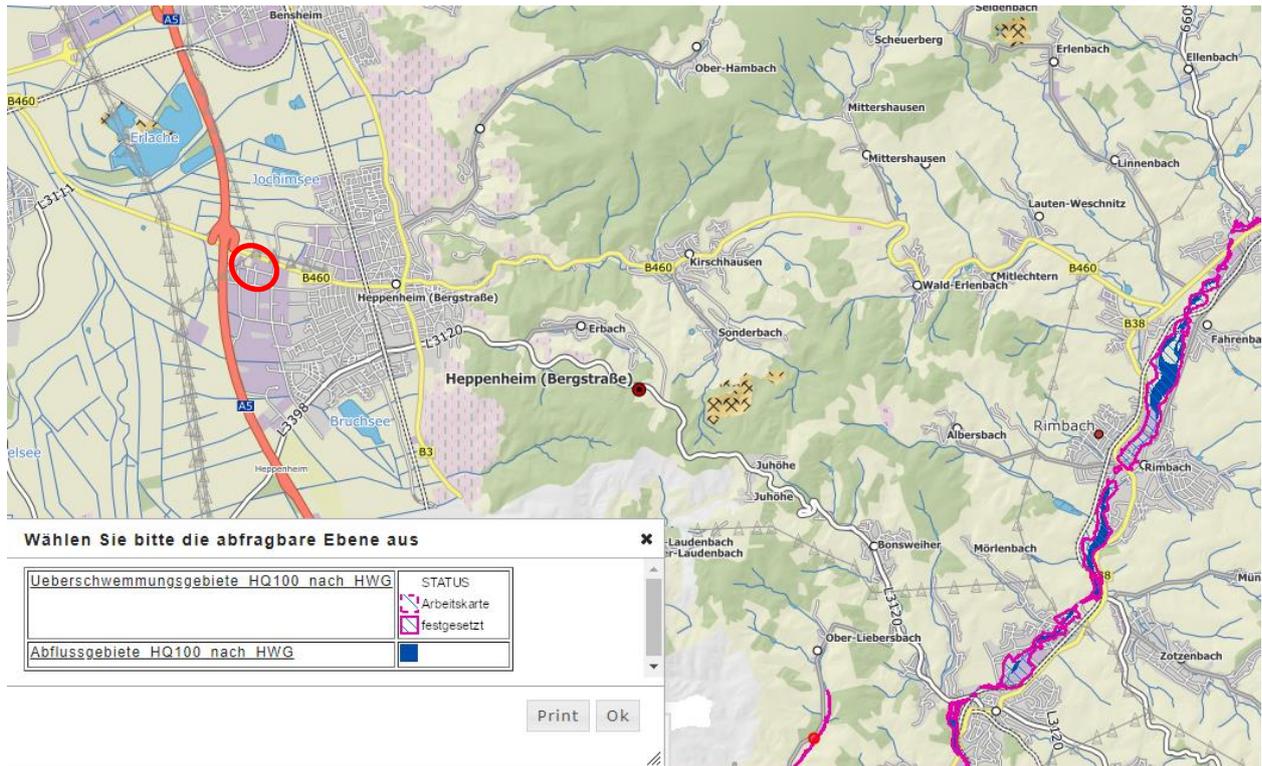


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.08.2023 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

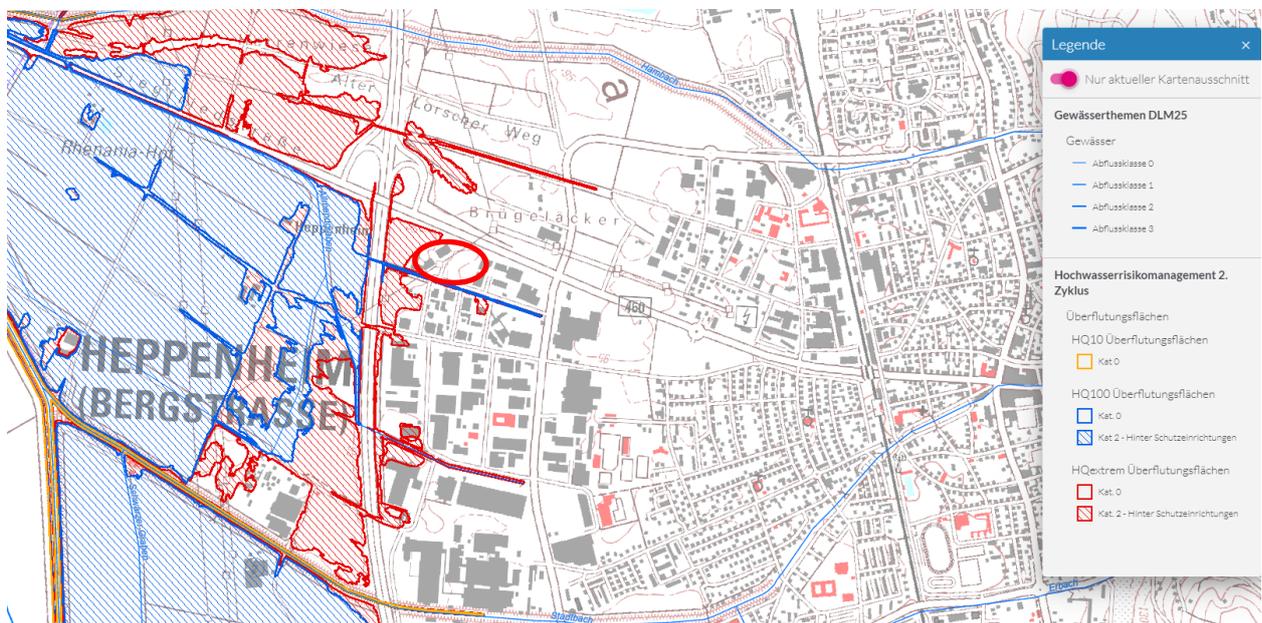


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.08.2023 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

1.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Stadt Heppenheim“

(hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-076) beginnt in einer Entfernung von ca. 2,0 km im Süd-Osten, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

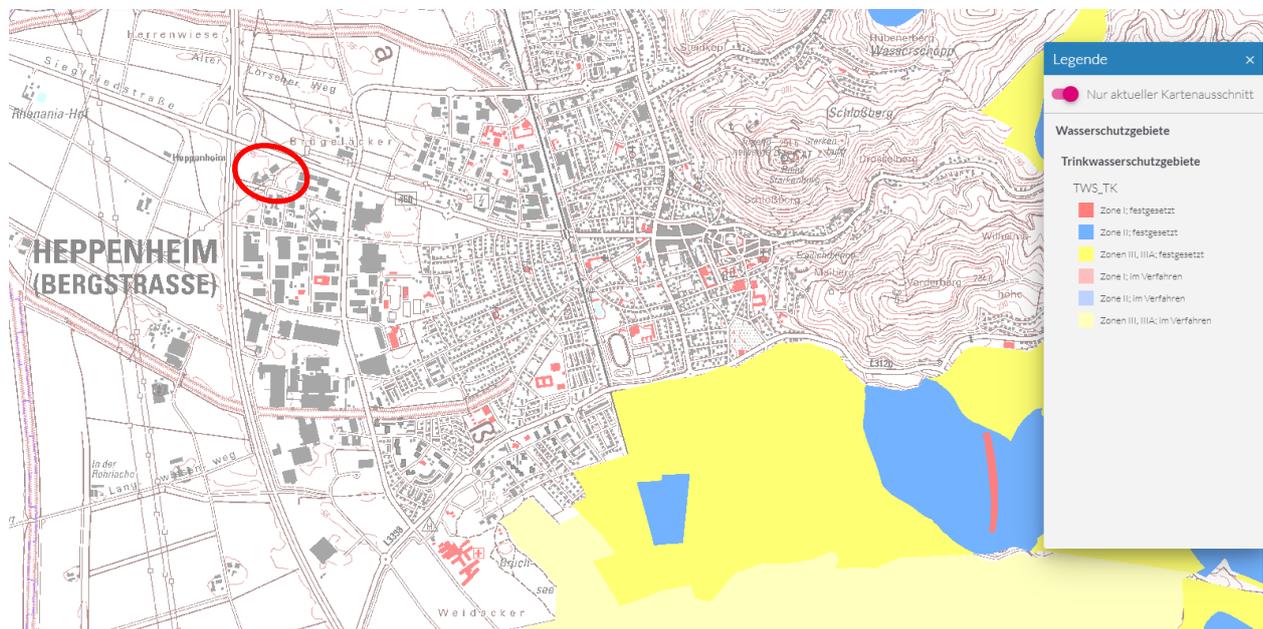


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.08.2023 unter <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>)

1.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung auch teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt wurden, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) teilweise mit ca. 2-3 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

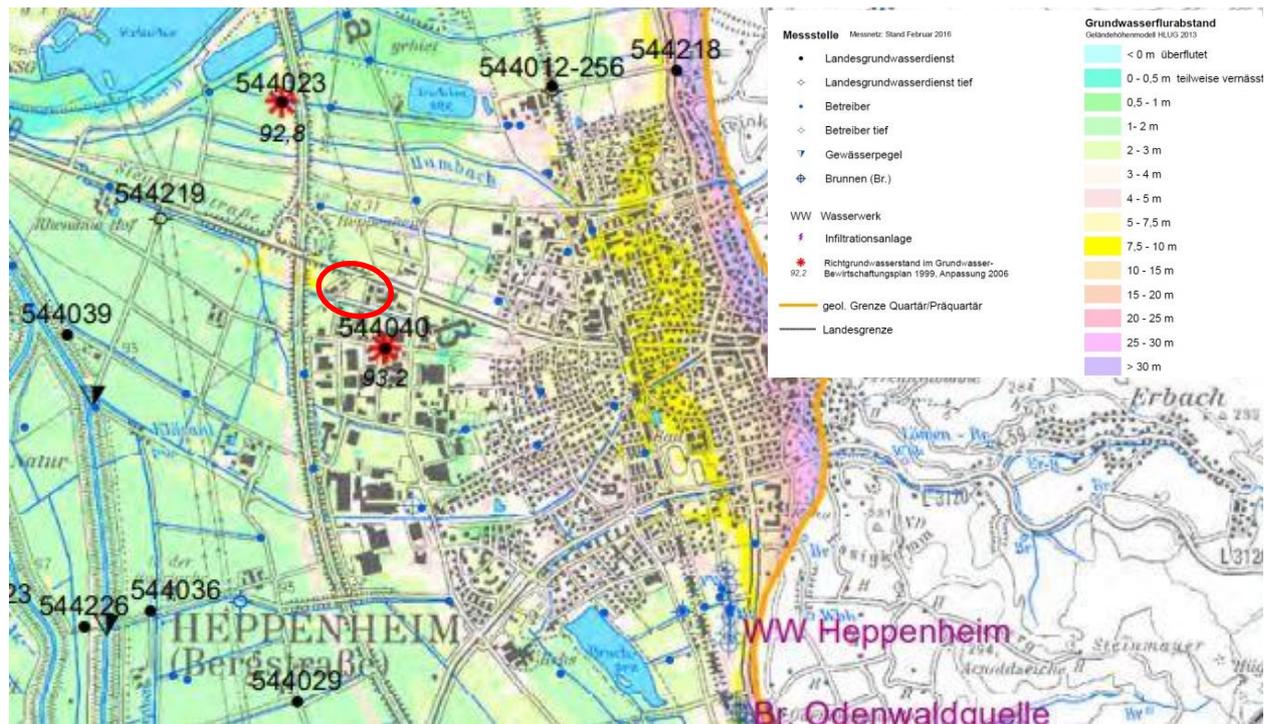


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind gewährleistet.

I.1.4 Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Als Voraussetzung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hat der Gesetzgeber bestimmt, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet werden.

§ 13a BauGB besagt, dass bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² eine überschlägige Prüfung nach den in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erfolgen muss. Das vorliegende Planvorhaben liegt bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 und einer Nettobaugrundstücksfläche von insgesamt ca. 27.855 m² und somit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 22.284 m² innerhalb dieser in § 13a BauGB bestimmten Spanne.

Jedoch besagt die Kommentierung zu § 13a BauGB: „Bei einem Änderungsbebauungsplan ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen, d.h. der Anwendung des § 13a steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplangebiet von – z.B. einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20 000 m² - lediglich eine Fläche von weniger als 20 000 m² ändert, sofern nur kein Fall der unzulässigen „Kumulation“ (siehe hierzu weiter Rn. 43f.) gegeben ist.“ (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: Kommentar zu § 13a BauGB, Randnummer 41, 2. Absatz).

Für die Flächen des vorliegenden Plangebiets besteht bereits ein gewerbliches Baurecht durch die Festsetzungen des seitherigen Bebauungsplanes (in Kraft getreten am 10.12.1993). Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Plangebiet wird nicht erhöht. Durch die vorliegende Planung ändert sich die festgesetzte Grundfläche (Baufenster) gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan nur geringfügig (bei weitem weniger als 20.000 m²), sodass eigentlich noch nicht einmal eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wäre. Im Sinne der Planungstransparenz wird diese nachfolgend dennoch durchgeführt.

Durch diese Vorprüfung wird ausgeschlossen, dass die Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die in Anlage 2 BauGB gegebenen Punkte abgearbeitet und ihre Anwendbarkeit auf die Planung dargelegt.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten 70.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Bebauung auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils befinden. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Als Ergebnis der nachfolgenden überschlägigen Prüfung bleibt zusammenzufassen, dass durch die Änderung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zum planungsrechtlichen Ausgangszustand voraussichtlich nur unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind. Ein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird als Ergebnis der Vorprüfung nicht festgestellt.

I.1.4.1 Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf			Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen
1.	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt keinen Rahmen über das Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung, da es sich bei der Bauleitplanung lediglich um eine Bestandsüberplanung handelt und keine neuen Vorhaben umgesetzt werden sollen, die ggf. UVP pflichtig sind.	Nein
2.	Das Ausmaß in dem der Bebauungsplan andere Pläne und	Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt	Nein

	Programme beeinflusst;	(Regionalplan, Flächennutzungsplan). Die Planung gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser das Plangebiet als „Gewerbefläche, Bestand“ darstellt.	
		Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ersetzt die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ für den Bereich des vorliegenden Plangebiets. Die Art der baulichen Nutzung wird hierbei nicht verändert.	Nein
3.	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen insbesondere im Hinblick auf die Förderer der nachhaltigen Entwicklung;	Das Plangebiet unterliegt – auch gemäß den derzeit bestehenden Festsetzungen – der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Plangebiets im Hinblick auf umweltbezogene Erwägung wird aufgrund der vorliegenden Bebauung und der weitestgehenden hohen Versiegelung des Gewerbegebiets als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch die dominierende Bebauung und Versiegelung des gesamten Gewerbegebiets überformt und von nachrangiger Bedeutung. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts ist bereits eine Bebauung ohne weitere Umweltprüfung im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt zu keiner Erhöhung der GRZ.	Nein
		Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht verändert, sodass sich bezüglich des Immissionsschutzes keine Änderung der zulässigen Grenz-/Richtwerte ergibt. Der Schutzanspruch umliegender (Wohn-)Nutzungen und anderer schutzbedürftiger Nutzungen ändert sich nicht. Die im Plangebiet ansässigen Betriebe müssen die Bestimmungen des Immissionsschutzes nach BImSchG bereits heute erfüllen. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.	Nein
		Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist.	Nein

4.	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.	Nein
5.	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich der Bebauungsplanänderung. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften	Nein
I.1.4.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			
Insbesondere in Bezug auf			
1.	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Plangebiets	Nein
2.	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung.	Nein
3.	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Es handelt sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ um einen Angebotsplan. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist dabei nicht vorgesehen. Eine Veränderung der Immissionen auf das Gebiet und der Emissionen des Gebiets – wie sie nach derzeitigem Baurecht bereits zulässig sind – ist nicht zu erwarten.	Nein
4.	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den in Kapitel I.1.2 beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Nein

5.	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Beim Plangebiet handelt es sich um bereits beplanten Innenbereich, der mit Ausnahme einer Freifläche im Osten bereits baulich genutzt und weitestgehend versiegelt ist. Das Plangebiet ist daher ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für vorgenannte Merkmale. Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung der GRZ, sodass eine zusätzliche Versiegelung nur in dem Maße möglich ist, wie es nach bisherigem Baurecht auch der Fall ist.	Nein
6.	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete		
6.1	Natura2000-Gebiete (nach § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.3	Naturparke (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Nicht betroffen	Nein

6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen	Nein
6.8	Gebiete, mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen	Nein
6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind	Nicht betroffen	Nein

I.1.4.3 Ergebnis zur Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ sollen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört werden und ihnen Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalls gegeben werden. Die Angaben zur Vorprüfung werden im Rahmen der Abwägung zur förmlichen Beteiligung ggf. entsprechend den Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt und bearbeitet.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Westlich der Tiergartenstraße“ am nordwestlichen Stadtrand, östlich der Autobahn A 5 und dem Heppheimer Kreuz sowie unmittelbar südlich der Lorsche Straße (B 460) auf Höhe des Heppheimer Kreuzes.

Das Plangebiet ist der Standort eines mittelständischen, familiengeführten Transport- und Logistikunternehmens und durch deren Betriebsanlagen bereits teilweise baulich genutzt. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Freifläche, auf der im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung die Errichtung eines modernen Tiefkühlhochregallagers vorgesehen ist.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich außerdem eine Hochspannungsfreileitung, deren Anforderungen zu beachten sind. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel I.2.4 wird verwiesen.

Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich eine Landwirtschaftsfläche. Die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind ausschließlich Gewerbenutzungen anzutreffen. Südlich des Plangebiets befinden sich ein Gartenbaubetrieb, mehrere Autowerkstätten sowie eine Tankstelle. Im Osten sind ein Therapiezentrum, ein metallverarbeitender Betrieb sowie ein Autohaus und eine Autovermietung vorzufinden. Die geplante Speditionserweiterung fügt sich demnach in die gewerbliche Nutzung ein, sodass die Umgebung weiterhin als Gewerbegebiet erhalten bleiben wird.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Kreises Bergstraße, Internetabruf am 18.08.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.6 Erschließungsanlagen und Verkehrserzeugung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Taunusstraße erschlossen. Von der Taunusstraße abweigend gewährleistet zudem eine Stichstraße, die Eifelstraße, die innere Erschließung des Plangebiets. Eine öffentliche Widmung der Stichstraße ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, weshalb die Eifelstraße im Rahmen der vorliegenden Planung als öffentliche

Verkehrsfläche entwidmet werden soll und stattdessen dem ansässigen Transport- und Logistikunternehmen als Gewerbefläche zur Verfügung gestellt werden soll. Dadurch ist das Unternehmen in der Gestaltung seiner Freiflächen im Bereich der ehemaligen Stichstraße ungebunden und kann den Bereich entsprechend der unternehmensspezifischen und betrieblichen Anforderungen optimal nutzen. Gegebenenfalls erforderliche Leitungsrechte sind, sofern nicht bereits vorhanden, dinglich über das Grundbuch zu sichern. Auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in der Fläche der Eifelstraße ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

In den vorhandenen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Heppenheim zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Das Plangebiet liegt an einer klassifizierten Straße (hier: Lorsche Straße/Bundesstraße B 460) und dabei außerhalb der Ortsdurchfahrt. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht ohne straßenrechtliche Ausnahmegenehmigung errichtet werden (Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG). Dies gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Erteilung der Genehmigung liegt im Ermessen des zuständigen Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil). Angrenzend zur Bundesstraße ist auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da dies aufgrund der Höhenlage der B 460 sowie straßenrechtlicher Aspekte nicht möglich ist.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Das Plangebiet ist im Allgemeinen verkehrlich sehr gut angebunden. Über die Taunusstraße ist unmittelbar die Tiergartenstraße erreichbar. Jene ermöglicht einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 460 und über die Bundesstraße kann dann in kurzer Entfernung der Anschluss der Bundesautobahn A 5 erreicht werden. Insbesondere die verkehrsgünstige und zentrale Lage des Heppheimer Unternehmensstandorts ist von signifikanter Bedeutung, da aufgrund dessen eine effiziente Bedienung der Bergstraße und der umliegenden Metropolregionen – Frankfurt/Wiesbaden, Luxemburg/Saarbrücken, Mannheim/Ludwigshafen und Stuttgart – gewährleistet werden kann.

Auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das Plangebiet gewährleistet. Die Buslinie 669 Bensheim-Heppenheim verläuft durch das Stadtgebiet und die Haltestelle „Vogelsbergstraße“ befindet sich im Umkreis von 250 m, so dass nach Auffassung der Stadt durch das Plangebiet kein Bedarf für eine Netzerweiterung des ÖPNV ausgelöst wird. In den Hauptverkehrszeiten besteht hier ein Halbstundentakt.

I.1.6.1 Abschätzung des Tagesverkehrsaufkommen eines allgemeinen Gewerbegebiets (nach Regelwerk)

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts ist für das vorliegende Plangebiet das folgende Tagesverkehrsaufkommen zu erwarten:

Das hier angewendete Verfahren nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“¹ dient der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung und sonstigen städtebaulichen Vorhaben. Das Verkehrsaufkommen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet wird gemäß *Kapitel 3.4 - Verkehrsaufkommen von Gewerbegebieten* abgeschätzt.

Nettobaulandfläche

Gewerbegebiet (1. Änd. B-Plan „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“) **ca. 2,79 ha**

1) Abschätzung der Beschäftigtenzahl

Ansatz nach Tabelle 3.2:

Die Prognose der Verkehrserzeugung basiert auf einem Ansatz von 60 bis 300 Beschäftigten je Hektar Nettobaulandfläche. Entsprechend der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Nettobaulandfläche von insgesamt 2,79 ha überplant. Mit der Annahme von 70 Beschäftigten je Hektar ist demzufolge von etwa **196 Beschäftigten** auszugehen. Diese Schätzung ist für ein Gewerbegebiet mit überwiegend material- und flächenintensiven Nutzungen plausibel. Der Ansatz von möglichen Einwohnern im Gewerbegebiet ist insbesondere im Vergleich zu den Beschäftigtenzahlen vernachlässigbar.

2) Abschätzung der spezifischen Wegehäufigkeit

Ansatz nach Kapitel 3.4.3 und Tabelle 3.11:

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf **alle** Beschäftigten (Wege zur und von der Arbeit sowie in der Mittagspause inklusive den Zu- und Abschlägen für beispielsweise Teilzeitkräfte und Schichtarbeiter) sowie auf **alle** Kunden.

Für die Beschäftigten gilt:
(Nutzung: Transport, Produktion)

2,0 - 2,5 Wege/Beschäftigtem und Tag;
gewählt: 2,3 Wege/Beschäftigtem und Tag

Für die Kunden gilt:
(Nutzung: Transport, Produktion)

0,5 - 1,0 Wege/Beschäftigtem
gewählt: 0,8 Wege/Beschäftigtem

3) Abschätzung der Verkehrserzeugung durch den MIV

Ansatz nach Kapitel 3.4.4 und 3.4.8:

Die Anzahl der Wege, die mit dem MIV (Motorisierter Individualverkehr) zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab.

Für die Beschäftigten gilt: MIV-Anteil: 60 - 90 %;

gewählt: 80 %

Für die Kunden gilt: MIV-Anteil: 60 - 100 %;

gewählt: 90 %

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln - Arbeitsgruppe „Verkehrsplanung“; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Ausgabe 2006 mit Korrektur vom Juni 2010

I.1.6.2 Abschätzung des Tagesverkehrsaufkommens des ansässigen Logistikdienstleisters (Bestand + Erweiterung)

Nach Auskunft der bereits im Plangebiet ansässigen Spedition ist für den Bestandsbetrieb und die geplante Erweiterung die maximal erwarteten Lkw-Fahrten wie folgt angegeben:

	tags (06.00 – 22.00 h)	nachts (22.00 – 06.00h)	Summe
Bestand	160	32	192
West	160	48	208
Ost	16	0	16
Summe	336	80	Ca. 416

Dieses Verkehrsaufkommen wurde im Sinne eines Worst-Case-Szenarios im Rahmen einer vorhabenbezogenen Immissionsprognose durch einen Fachgutachter bewertet. Das entsprechende Fachgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz tags und nachts eingehalten sind. Die Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens unterschreiten im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A). Das geplante Vorhaben liefert somit keinen relevanten Immissionsbeitrag. Auf die ausführlichen Erläuterungen im Fachbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, sowie auf das Kapitel I.1.11 wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das zukünftige tatsächliche Verkehrsaufkommen des Logistikdienstleisters hiervon abweichen kann.

Zusätzlich zum maximal zu erwartenden LKW-Verkehrsaufkommen ist der PKW-Verkehr zu betrachten. Dieser beschränkt sich bei Unternehmen der Logistikbranche jedoch einzig auf die Beschäftigtenzahl, da kein regulärer Kundenverkehr anzutreffen ist. Nach Angaben der Wilhelm Schüssler Spedition GmbH ist für den Bestandsbetrieb inklusive der geplanten Erweiterung von insgesamt ca. 60 Beschäftigten auszugehen.

1) Abschätzung der spezifischen Wegehäufigkeit

Ansatz nach Kapitel 3.4.3:

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf **alle** Beschäftigten (Wege zur und von der Arbeit sowie in der Mittagspause inklusive den Zu- und Abschlügen für beispielsweise Teilzeitkräfte und Schichtarbeiter).

Für die Beschäftigten gilt:

2,0 - 2,5 Wege/Beschäftigtem und Tag;
gewählt: 2,1 Wege/Beschäftigtem und Tag

2) Abschätzung der Verkehrserzeugung durch den MIV

Ansatz nach Kapitel 3.4.4:

Die Anzahl der Wege, die mit dem MIV (Motorisierter Individualverkehr) zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab.

Für die Beschäftigten gilt:

MIV-Anteil: 60 - 90 %;

gewählt: 80 %

3) Abschätzung des Pkw-Besetzungsgrades

Ansatz nach Kapitel 3.4.5:

Für die Beschäftigten gilt:

1,1 Personen/Pkw4) Abschätzung der Verkehrserzeugung durch den Wirtschaftsverkehr

Der Umfang des Lkw-Wirtschaftsverkehrs wurde von der ansässigen Spedition konkret benannt (siehe obige Tabelle). Dennoch wird hier ein Ansatz für den firmenfremden Wirtschaftsverkehr (Paketdienste, Müllentsorgung etc.) als ergänzender Ansatz berücksichtigt, der wegen der bereits angegebenen Lkw-Anzahl gering anzusetzen ist.

Ansatz nach Kapitel 3.4.11:

Der Geschäftsverkehr entsteht hauptsächlich durch Wege der Beschäftigten in Ausübung des Berufes.

Für den Geschäftsverkehr gilt:

Faktor von 0,5 - 2,0 Wegen/Beschäftigtem und Tag;
gewählt: 0,5 Wege/Beschäftigtem und Tag

5) Berechnung der Kfz-Fahrten pro Werktag

Pkw-Fahrten = $\sum (\text{Beschäftigtenzahl} \times \text{spezifische Wegehäufigkeit} \times \text{MIV-Anteil} / \text{spezifischer Pkw-Besetzungsgrad}) +$

$\sum (\text{Beschäftigtenzahl} \times \text{Faktor Geschäftsverkehr} \times \text{MIV-Anteil} / \text{spezifischer Pkw-Besetzungsgrad})$

Lkw-Fahrten = ca. 416 (nach Angaben der Wilhelm Schüssler Spedition GmbH)

GE (Spedition):

Pkw-Fahrten = $\sum (60 \times 2,1 \times 0,80 / 1,1) + \sum (60 \times 0,5 \times 0,80 / 1,1) = \sim 113 \text{ Fahrten/Tag}$

Lkw-Fahrten = $= \sim 416 \text{ Fahrten/Tag}$

Summe**~ 529 Fahrten/Tag**Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) [Kfz/Tag]:**DTV_{GE} = 529 Kfz/Tag**Spitzenstunde, Faktor: 10 % [Kfz/h]:**Q_{B, GE} = 529 x 0,1 ≈ 52,9 Kfz/h****I.1.6.3 Gegenüberstellung der Tagesverkehrsaufkommen**

Die Abschätzung des Tagesverkehrsaufkommen eines allgemeinen Gewerbegebiets nach Regelwerk kommt zu einem prognostizierten täglichen Verkehr von insgesamt ca. 619 Kfz. Nach dem aktuell bereits geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ wäre somit ein tägliches Verkehrsaufkommen dieser Größenordnung zu erwarten. Hierbei ist anzumerken, dass die Prognose der Verkehrserzeugung auf einem Ansatz von lediglich 70 Beschäftigten bei einer Spanne von insgesamt 60 bis 300 Beschäftigten je Hektar Nettobaulandfläche basiert. Die grundlegende Annahme der Beschäftigtenanzahl befindet sich demnach deutlich im unteren Bereich. Bei der Annahme einer höheren Beschäftigtenzahl, käme entsprechend auch ein deutlich höheres Tagesverkehrsaufkommen als Ergebnis heraus. So würde beispielsweise unter der Annahme einer mittleren Beschäftigtenanzahl, d.h. 180 Beschäftigte je Hektar, und unter gleichbleiben aller weiteren Faktoren ein Tagesverkehrsaufkommen von insgesamt ca. 1.586 Kfz ergeben, die nach aktuellem Baurecht bereits zulässig wären.

Entsprechend der Abschätzung des Tagesverkehrsaufkommens des ansässigen Logistikdienstleisters, welches den vorhandenen Bestand sowie die geplante Erweiterung berücksichtigt, ergibt

sich ein maximaler durchschnittlicher Verkehr von ca. 529 Kfz pro Tag. Die Prognose zeigt deutlich, dass die geplante Erweiterung des vor Ort ansässigen Logistikdienstleisters insgesamt ein geringeres zusätzliches Verkehrsaufkommen induziert, als es ohnehin bereits nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig wäre und durch die Nutzung eines „normalen“ Gewerbes entstehen könnte.

Das durch die ergänzende Gewerbenutzung erzeugte Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts nicht zu Beeinträchtigungen des übergeordneten Straßennetzes führen. Aufgrund der geplanten Anordnung der Gebäude können Immissionskonflikte, insbesondere durch Verkehrslärm, vermieden werden, da insbesondere die internen Rangiervorgänge durch das geplante Gebäude abgeschirmt werden. Betriebsinterne LKW-Fahrten, die aufgrund von Querverkehren zwischen den Standorten Odenwaldstraße und Eifelstraße derzeit noch erforderlich sind, können durch die geplante Erweiterung zudem eingespart werden, da eine konsolidierte Lagerung auf dem Gelände Taunus-/Eifelstraße solche obsolet macht.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen. Die geplanten Gebäude sind an das Trinkwassernetz über einen Hausanschluss anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bauleitplanung zunehmen, ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Trinkwasserversorgungsanlagen der Stadt Heppenheim abgedeckt.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

I.1.7.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zu beachten sind.

I.1.7.3 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und aus den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschezit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung entspricht der der Umgebungsbebauung und wird somit als gesichert angenommen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die

Tragfähigkeit der Flächen für die Feuerwehr auf den Gewerbegrundstücken ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB verwiesen. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Stadt Heppenheim“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-076) beginnt in einer Entfernung von rund 2,0 km im Süd-Osten, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.7.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Für die Flächen des vorliegenden Plangebiets besteht bereits ein gewerbliches Baurecht durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ (in Kraft getreten am 10.12.1993). Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Plangebiet wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erhöht. Durch die vorliegende Planung ändert sich die festgesetzte Grundfläche (Baufenster) gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan somit nur geringfügig, was im Hinblick auf die Bodenversiegelung als vernachlässigbar angenommen wird.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in den Allmendgraben zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Allmendgraben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen.

Ebenfalls zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische

Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagwassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet.

I.1.7.6 Abwasser

Die Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser erfolgt (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) durch das Trink- bzw. Abwassernetz der Stadt Heppenheim über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt (ggf. nach Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) durch das bestehende Abwassernetz der Stadt Heppenheim über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen.

Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Heppenheim abgedeckt. Die zukünftigen Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Parallel Südlich der Taunusstraße verläuft in Parallellage der Beigraben und mündet im Fortgang in den Allmendgraben. Diesbezügliche negative Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich, sodass der Gewässerrandstreifen in einer Breite von beidseits 5,0 m ab Böschungsoberkante durch den gewässerparallelen Pflegeweg und die Fläche zum Gehölzerhalt gesichert ist. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz bezüglich der Abstände von Einfriedungen im Bereich angrenzender Landwirtschaftsflächen und -wege wird hingewiesen.

I.1.8 Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Stadt Heppenheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die baulichen Anlagen wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sich für den Plangeltungsbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben. Dabei handelt es sich um einen Altstandort (Arbeitsname: „Schüssler Spedition“, ALTIS-Nr. 431.011.030-001.128) sowie eine Altablagerung (Arbeitsname: Fa. Lulay Ablagerung von Steinschleifschlamm, ALTIS-Nr. 431.011.030-001.744). Der Altstandort betrifft die Flurstücke Nr. 8/4, Nr. 8/5, Nr. 8/6, Nr. 8/7, Nr. 8/8 sowie Nr. 10/2 in der Gemarkung Heppenheim, Flur 16. Die Branchen *Tankstellen mit Absatz in eigenem Namen (Freie Tankstellen)* sowie *Transport von Gütern (mit Wartung) / Spedition* sind mit einem sehr hohen bzw. hohen Gefährdungspotenzial für die Umwelt bewertet (Branchenklasse 5 und 4). Die Altablagerung betrifft das

Flurstück Nr. 15/1 in der Gemarkung Heppenheim, Flur 16 und hat den Status „Fläche nicht bewertet“.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Laut DIN 4149 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S). Es ist daher darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden müssen. Darüber ist ein Nachweis zu

führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) verwiesen (Link: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/geologie/erdbeben/planungskarte_din4149.pdf).

I.1.9 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Erhalt von Bäumen und Hecken: *Es ist zu gewährleisten, dass der nördliche Baumbestand entlang der B 460 erhalten bleibt. Dieser Baumbestand bietet in Zukunft potenziellen Lebensraum für baumhöhlenbewohnende Arten. Zum Erhalt der festgesetzten Bäume sind diese bauzeitlich gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen und dürfen lediglich im notwendigen Maß zurückgeschnitten werden. Es wird hier auf den § 1 Abs. 6 BNatSchG hingewiesen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Gehölze entlang der B 460 befinden sich teilweise außerhalb des vorliegenden Plangebiets, weshalb dort planungsbedingt auch kein Eingriff vorbereitet bzw. im Planvollzug durchgeführt wird. Die Maßnahme zum Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen jedoch auch für den Gehölzbestand nördlich des Gebäudes mit der Hausnummer 7, der sich innerhalb des Plangebiets befindet, sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB berücksichtigt. Des Weiteren wird die seitens des Gutachters genannte Maßnahme zum Gehölzschutz im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

V 2 Rodung von Bäumen und Gebüsch: *Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt im Übrigen auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

V 3 Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.*

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein

von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Regelung zur Baufeldfreimachung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Das Abschieben der Vegetationsdecke sowie die Baustellenvorbereitung sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen auch während der Brutzeit vorbereitende (Erd-)Arbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen. In diesem Ausnahmefall ist allerdings zwingend eine Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person wie beschrieben durchzuführen.

- V 4** Fang und Umsiedlung betroffener Individuen: *Vor Baubeginn und Abschieben des Oberbodens (ab April eines Jahres) sind die vorkommenden Mauereidechsen von einer fachlich qualifizierten Person abzufangen und an die zuvor aufgewertete Ausgleichsfläche im Plangeltungsbereich umzusiedeln.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Fang und zur Umsiedlung betroffener Individuen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Durch die verbindliche Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung (V 5) wird auch die fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen gewährleistet.

- V 5** Ökologische Baubegleitung: *Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen, hier vor allem die fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Mauereidechse, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Einsatz einer ökologischen Baubegleitung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

I.1.9.2 CEF-Maßnahmen²

- CEF 1** Ausgleichshabitat für die Mauereidechse: *Auf der Ausgleichsfläche muss vorab geklärt werden, ob die Flächen bereits durch Individuen besiedelt sind (möglich ab April eines Jahres). Sollte die Kontrolle negativ ausfallen müssen die sonnbeschienenen Flächen mit vertikalen Strukturen aufgewertet werden. Dafür können bereits vorhandene Steine/Blöcke genutzt werden und kleine „Mauern“ konzipiert werden. Die genaue Platzierung und Architektur muss mit der ÖBB vor Ort geklärt werden. Die Ausgleichsfläche ist ca. 6.000m² (inkl. Baumbestand) groß. Ganz entscheidend ist nach den Aufwertungsmaßnahmen das Umzäunen der Ausgleichsfläche, um ein Zurückwandern der umgesiedelten Individuen zu vermeiden. Nach Beendigung der Baumaßnahme kann der Zaun wieder entfernt werden und die Population kann sich ausdehnen.*

² CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

Nach Rücksprache mit Herrn Schüssler ist die Aufwertung des Parkplatzes im Süden des Geltungsbereichs möglich. Der Parkplatzbelag wird durch Schotterrasen gegründet und die Umrandung durch Trockenmauern aufgewertet. Diese Strukturen bieten idealen Lebensraum für die Mauereidechse und wertet den aktuellen Zustand deutlich auf. Es ist darauf zu achten, dass für die Bepflanzung mit Bäumen „Säulenformen“ genutzt werden, um die Beschattung der Habitatslemente zu verhindern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die von dem Gutachter vorgeschlagenen Ausgleichsflächen für die Zauneidechse befindet sich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, weshalb die CEF-Maßnahme zur Herstellung eines Gleichshabitats für die Mauereidechse auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt werden kann. Weiter wird durch die verbindliche Festsetzung einer Ökologischen Baubegleitung der fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen bereits ausreichende Rechnung getragen.

I.1.9.3 Empfohlene Maßnahmen

- A 1** Fledermaus-Sommerquartier anlegen: *An der (neu errichtenden) Hausfassade kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Schwegler 1FR) in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- A 2** Nisthilfen für Haussperling: *Als Erweiterung der Fortpflanzungsstätten für den Haussperling bietet sich bspw. das Sperlingskoloniehäuschen 1SP von Schwegler an. Dieser Koloniebrüter ist ein Kulturfolger und sowohl im ländlichen Raum als auch in der Großstadt anzutreffen. Der Haussperling ernährt sich zur Brutzeit und in der Jungaufzuchtphase ausschließlich von Insekten und ist somit auch ein klassischer Schädlingsbekämpfer. Diese Art ist durch extreme Bestandsrückgänge z.T. äußerst rar geworden. Verursacht wurde dies durch die Ausräumung und Monotonisierung ländlicher Strukturen, Sterilität unserer Gärten und Grünanlagen, Einsatz von chemischen Mitteln in der Landwirtschaft und im Garten. Vor allem die flächendeckenden Gebäudesanierungen, und somit dem Verschließen von Brutmöglichkeiten, setzt diesen Arten in ihrem Überleben sehr zu.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Installation von Nistkästen für den Haussperling seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Haussperlingen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- A 3** Nisthilfen für Höhlenbrüter: *Es bietet sich an - für Höhlenbrüter - an den neu gepflanzten Jungbaumbestand Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entsteht sofort eine potentielle Brutmöglichkeit für Vogelarten, die darauf angewiesen sind. Ideal sind jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise,*

Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper) sowie einer mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Installation von Nistkästen für den Höhlenbrüter seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Höhlenbrütern sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.9.4 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für Reptilien (hier Mauereidechse) und für 31 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen:

- V 1 Erhalt von Bäumen und Gebüsch
- V 2 Rodung von Bäumen und Gebüsch
- V 3 Regelungen zur Baufeldfreimachung

entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung für 25 Vogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand. Bei den Arten Girlitz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Stieglitz entfällt eine Einzelfallüberprüfung, da sie aktuell keine Fortpflanzungsstätten im Vorhabenbereich vorfinden und wenn nur als Nahrungsgast vorkommen. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Untersuchungsgebiet zu belegen.

Für die Mauereidechse gelten folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:

- V 4 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen
- V 5 Ökologische Baubegleitung
- CEF 1 Ausgleichshabitat für die Mauereidechse

Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die erwähnten streng geschützten europarechtlich relevanten Arten aus. Somit bleiben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt.

Es ist für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Empfohlen wird die Aufwertung der neuen Hausfassaden durch die habitatverbessernden Maßnahmen „A 1 Fledermaus-Sommerquartier anlegen“ und „A2 Nisthilfen für Haussperling“ sowie „A 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter“ die keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich eine Empfehlung darstellen.“

I.1.9.5 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen festgesetzt sowie diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäufern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen

zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher auch nicht zulässig.

Schutz von Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Empfehlungen für eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen

angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Es wird empfohlen, Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung keine verbindliche Festsetzung, da bei dem geplanten Vorhaben voraussichtlich die Bauweise des sog. Clad rackings gewählt wird. Bei dieser Bauweise ist es aus statischen Gründen nicht möglich, gleichzeitig eine Dachbegrünung umzusetzen. Auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel I.1.14 wird verwiesen. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden. Diesbezüglich wird empfohlen, die Außenbeleuchtung bedarfsabhängig zu steuern, bspw. durch nächtliche Abschaltung, Dimmung oder Bewegungsmelder.

I.1.10 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich vollständig um bislang beplanten Innenbereich. Durch die Planung sind daher weder Belange der Landwirtschaft noch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt und können wie bisher auch bewirtschaftet werden.

I.1.11 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Bundesautobahn A 5, Bundesstraße B 460) befindet. Gegen den Straßenbau- lastträger von klassifizierten Straßen oder die Stadt Heppenheim bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BIm-SchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die genannten Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

Um dem Immissionsschutz in angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad Rechnung zu tragen, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung ist die Prüfung und Beurteilung, ob für das Plangebiet eine Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärmemissionen gemäß DIN 45691 erforderlich ist und ob der Bestandsbetrieb inklusive deren geplanter Betriebserweiterung die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz erfüllen.

Eine Kontingentierung von Geräuschen ist eine bewährte und rechtlich anerkannte Maßnahme, um Immissionskonflikte auf Ebene eines Bebauungsplanes zu lösen. Bei solchen Kontingentierungen werden – sofern erforderlich – die jeweils zulässigen Emissionswerte für einzelne Teilflächen des Plangeltungsbereichs festgesetzt, um insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets gerecht zu verteilen.

Der Schallgutachter kommt diesbezüglich zu dem folgenden zusammenfassenden Ergebnis:

„Prüfung auf Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691

Eine Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärmemissionen gemäß DIN 45691 ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vorhabenbezogene Immissionsprognose

Beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens der Wilhelm Schüssler Spedition GmbH sind unter den in Kap. 4.2 aufgeführten Randbedingungen für eine Lärmprognose auf der sicheren Seite die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz tags und nachts eingehalten. Die Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens unterschreiten im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A). In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. [...]

Das neu geplante Gebäude wird hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück derart ausgerichtet und die Lage der Rampen sowie Technikräume entsprechend positioniert, dass die bei Verladung, durch Hofverkehr oder durch die Kälteanlagen entstehenden Geräuschimmissionen zu den umliegenden Grundstücken abgeschirmt werden.

Der vorliegenden vorhabenbezogenen Überprüfung des Fachgutachters liegt die gegenwärtige Bestandsnutzung inklusive der konkreten Betriebserweiterung zugrunde (Worst-Case-Szenario), wobei im Rahmen dieser Überprüfung nachgewiesen werden konnte, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind. Seitens des Fachgutachters wurden dementsprechend auch keine auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanänderung festzusetzenden Maßnahmen benannt.

Hinsichtlich der Einwirkung von Lärmemissionen aus den umliegenden Gewerbenutzungen sind der Stadt derzeit keine bestehenden Konflikte bekannt. Aus diesem Grund werden auch für das geplante Vorhaben keine diesbezüglichen Konflikte erwartet. Im Plangebiet sind in den Gewerbegebietsflächen im Übrigen grundsätzlich die gleichen Emissionen zulässig wie nach bisherigem Baurecht auch. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadt nicht gegeben, da dieser als Angebotsbebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird. Hier bestehen ausreichende gesetzliche Vorgaben aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. den daraus abgeleiteten Rechtsverordnungen. Es sind insofern keine Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen oder innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anforderungen an ein gesundes Arbeiten innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden.

I.1.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Stadt Heppenheim keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.13 Kampfmittelräumdienst

Der Stadt Heppenheim liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtessoll aber seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.14 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Stadt Heppenheim geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschafft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Um den Bedingungen der ökologischen Transformation zu entsprechen, und die technischen als auch sozioökonomischen Aspekte einer vorteilhaften Standortentwicklung zu berücksichtigen, ist eine Ausgestaltung des Tiefkühlhochregallagers nach dem neusten Stand der Technik vorzunehmen. Der hohe Investitionsbedarf zur Schaffung innovativer Strukturen als auch die knappe Verfügbarkeit von Grundstücken stellen hohe Anforderungen an das geplante Vorhaben. Eine Verdichtung bzw. ein hoher Raumnutzungsgrad ist dabei ökologisch wie auch ökonomisch unerlässlich.

Die Ausgestaltung des bestehenden und zu erweiternden Betriebsstandorts als Multitemperaturlogistikzentrum ermöglicht das Konsolidieren von Gütern mit unterschiedlichen Temperaturanforderungen und somit die Reduzierung von Anliefervorgängen bei den Empfangsstandorten. Folglich werden die Fahrten sowie die Auslastungssteigerung der Transportkapazitäten auf der „letzten Meile“ bzw. in der Versorgung nachgelagerter Stufen reduziert. Des Weiteren können durch

die geplante Erweiterung des Standortes Eifelstraße 2-4 einzelne Lagerstandorte, die derzeit noch über das gesamte Gewerbegebiet Tiergartenstraße verteilt sind, zusammengezogen und innerbetriebliche Querverkehre dadurch maßgeblich reduziert werden.

Das sog. Kältekonzept – also die Produktion der Industriekälte zum Kühlen und Tiefkühlen der Lager- und Umschlagkapazitäten – sieht eine moderne, energiesparende und leistungsfähige CO₂-Kälteanlage vor. Das natürliche Kältemittel CO₂ mit einem Global Warming Potential (GWP) von lediglich 1 ist völlig ungefährlich und schließt Umweltrisiken aus, wie sie heute bei Kältemitteln wie Frigen oder Ammoniak im Falle von Leckagen bestehen. *(Hinweis: GWP beschreibt das Treibhauspotenzial im Vergleich zum bekannten Treibhausgas CO₂. Dieser Wert sagt aus, um welchen Faktor der Einfluss auf die Erderwärmung stärker ist als der Einfluss von CO₂. Daher wird GWP häufig auch als CO₂-Äquivalent bezeichnet. Zum Vergleich: das Frigen R404a weist ein GWP von 3.992 aus.)*

Zwecks eines sicheren und flussorientierten Warenumschlags kommt im Bereich des Hochregallagers Lagerautomatisierung zum Einsatz. Dies ermöglicht eine bedarfsorientierte Kapazitätssteuerung und hohe Reaktionsgeschwindigkeit auf Volumenschwankungen. Zudem ermöglicht die Automatisierung bauliche Voraussetzungen für einen geringen Wärmeeintrag und somit einen energetisch besonders sparsamen Betrieb. Sie erlaubt des Weiteren eine Sauerstoffreduzierung zur Brandvermeidung.

Der Energiebedarf eines (Tief-) Kühlhauses wird u.a. von der Kubatur des Gebäudes beeinflusst und verringert sich nachvollziehbarerweise bei einem sinkenden Verhältnis von Gebäudeoberflächen zum Volumen, und gleichfalls mit steigendem Gebäudevolumen. Eine energieeffiziente, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Kubatur wird somit durch Ausnutzung möglichst großer Bauhöhen erzielt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine bauliche Höhe von maximal 25,00 m zugelassen werden. Nach Auffassung der Stadt ist diese Höhe unter den Gesichtspunkten der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten städtebaulich begründet und angemessen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.2.2 wird zudem verwiesen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig und von der Stadt auch ausdrücklich gewünscht. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren) ist ausdrücklich zulässig. Auf mindestens 85% der Dachflächen von Neubauten sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zwingend zu errichten.

Zur Deckung des Energiebedarfs wird der Logistikdienstleister somit u.a. Photovoltaikanlagen einsetzen. Die großen Dachflächen des geplanten (Tief-)Kühlhochregallagers erlauben einen bedeutenden Beitrag eigenproduzierten Stroms. Strombedarf und -produktion gestalten sich dabei recht synchron, da der Betrieb von Kühl- und Tiefkühlagern vor allem am Tag und zur warmen Jahreszeit besonders energieintensiv ist. Aufgrund der Verschattung der Dachflächen durch die installierten Solarpaneele ergeben sich zudem geringfügig positive Effekte hinsichtlich der Transmissionswärme.

Im geplanten Gebäudeteil „Hochregal“ kann nach Angaben des Speditionsdienstleisters die Bauweise des sog. Clad rackings gewählt werden. Diese sieht eine Montage der Außenhülle an der Struktur des Lagerregals vor, was in Hinblick auf die Statik zwar eine Begründung des betreffenden Daches ausschließt, jedoch zu einem ressourcenschonenden Einsatz von Baumaterial (insbesondere Stahl und Beton) führt. In Summe werden dadurch ein geringer Fußabdruck – z.B. im Sinne der Flächenversiegelung – und eine hohe Energieeffizienz durch Maßnahmen wie den Einsatz sparsamer und sicherer Kältetechnik, die Produktion von Strom durch PV-Anlagen, das Reduzieren von Baumaterialien, eine hohe Gebäudedichtigkeit sowie eine prozessorientierte Gestaltung „kurzer Wege“ und die Wahl einer vorteilhaften Kubatur erzielt.

Ein Tiefkühlhaus in vorgenannter Ausgestaltung hat einen um rund 40 bis 50 Prozent geringeren Energiebedarf als konventionell gebaute Lagerstandorte und belastet die örtliche Strominfrastruktur vergleichsweise entsprechend geringer. Zudem trägt die Stromproduktion mittels Photovoltaik

bei einem gleichzeitig hohen – voraussichtlich vollständigen – Eigenverbrauch maßgeblich zur weiteren Reduzierung der notwendigen Belastung des öffentlichen Netzes bei.

Darüber hinaus erlauben Temperaturhaltung und Steuerungstechnik eine atypische Netznutzung, etwa mittels Spitzenlastabwurfs zu Tageszeiten, in denen etwa Privathaushalte jahreszeit-spezifisch einen hohen kumulierten Strombedarf aufweisen. Dies trägt zur Netzstabilität und Synchronisation von Angebot und Nachfrage bei.

Um darüberhinausgehend noch eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden zudem folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen und größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel 0 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung bereits dargestellt sind.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Planbereich mit der Kennzeichnung „GE“ wird gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets unzulässig:

- Einzelhandel,
- Selbstständige Lagerplätze,
- Erdverarbeitende Betriebe sowie Anlagen zur Aufbereitung von Abbruchmaterialien und Erdbaustoffen, insbesondere Brecheranlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Werbeträger als selbstständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung).

Einzelhandel wird innerhalb des Gewerbegebiets ausgeschlossen, da nach Auffassung der Stadt bereits ausreichend Flächen für (großflächigen) Einzelhandel vorhanden sind, und die vorhandenen Gewerbebetriebe vor einer Verdrängung des Einzelhandels geschützt werden sollen. Gemäß dem Ziel „Z3.4.3-3“ des Regionalplanes Südhessen 2010 kann Einzelhandel aber zur

Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Selbständige Lagerplätze sind nicht vorgesehen und werden ausgeschlossen, da mit diesen im Allgemeinen nur eine geringe Zahl von Arbeitsplätzen verbunden ist und zudem auch optische Beeinträchtigungen einhergehen, die vorliegend nicht gewünscht sind.

Erdverarbeitende Betriebe sowie Anlagen zur Aufbereitung von Abbruchmaterialien und Erdbaustoffen, insbesondere Brecheranlagen, werden aus Gründen des Immissionschutzes ausgeschlossen. Diese sind auch bereits nach bisherigem Baurecht ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind in Heppenheim an verschiedenen anderen Stellen, teilweise auch gebündelt vorhanden und werden vorliegend ausgeschlossen, um einen maximalen Flächenanteil des Plangebiets für Gewerbenutzungen und damit einhergehend den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern.

Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und insbesondere auch des Stadtbildes werden Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Hier sollen entsprechende Flächen der Eigenwerbung des ansässigen Betriebs dienen und nicht in Konkurrenz zu diesen treten. Der Ausschluss erfolgt auch im Hinblick auf die Belange des übergeordneten Verkehrs. Hier sollen Werbeanlagen nicht zur Ablenkung der Fahrzeugführer beitragen, was insbesondere bei großflächiger Fremdwerbung zu erwarten wäre. Aus den genannten Gründen werden entsprechende Anlagen einheitlich im gesamten Plangeltungsbereich ausgeschlossen.

Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Betriebszugeordnete Wohnungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um einerseits den Immissionskonflikt mit der benachbarten Autobahn sowie andererseits mögliche Nutzungs- und Immissionskonflikte innerhalb des Plangebiets selbst zu vermeiden. Der vor Ort ansässige Betrieb erfordert Lkw-Fahrten bereits vor 6:00 Uhr, also noch in den Nachtstunden und könnte daher bei der Zulässigkeit von Betriebswohnungen zu Immissionskonflikten führen. Der Ausschluss jeglicher Wohnnutzung erscheint daher angemessen und im Sinne der Optimierung der Rahmenbedingungen für den bereits ansässigen Gewerbebetrieb sinnvoll. Es wird darauf hingewiesen, dass eine allgemeine Wohnungsnutzung gemäß § 8 BauNVO innerhalb aller Gewerbegebietsflächen in jedem Fall unzulässig ist.

Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen bzw. unmittelbar in den Wohngebieten vorteilhaft und werden im Plangebiet daher ausgeschlossen. Nicht zuletzt zur Belegung des Stadtkerns und der Wohnquartiere sind die entsprechenden Anlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet sinnvoller.

Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und vor allem um „Trading-down-Effekte“ in einer ansonsten von hochwertigen Gewerbenutzungen geprägten Umgebung zu vermeiden. Aus gleichen Gründen werden in dem nach § 8 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen ausgeschlossen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen. Hierzu zählen insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung entsprechend des Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8 bestimmt. Der baulich nicht durch Hauptnutzungen nutzbare Grundstücksteil beträgt somit mindestens 20% der Grundstücksflächen und steht für die Durchgrünung und randliche Eingrünung des Gebiets aber auch für bauliche Nebenanlagen und Stellplätze zur Verfügung. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht im Übrigen auch der im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“. Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt somit nicht zu einer darüberhinausgehenden Inanspruchnahme von Grund und Boden, wie sie nicht bereits nach bestehendem Baurecht möglich wäre.

Von der verbindlichen Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen wird abgesehen. Diesbezügliche Regelungen sind ebenfalls nicht im Ursprungsplan enthalten und eine entsprechende Regulierung ist nach Auffassung der Stadt nach wie vor auch nicht erforderlich.

Im gesamten Plangebiet sind jedoch alle baulichen Anlagen durch eine festgesetzte maximale Höhe begrenzt. Diese beträgt weitestgehend 25,00 m, wobei im Bereich der bestehenden Hochspannungsleitung niedrigere Höhen festgesetzt sind. Hier sind beidseits der Leitung innerhalb von 8,00 m keine Bebauungen zulässig. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen können innerhalb dieses Schutzstreifens jedoch unter der Bedingung der Zustimmung des Leitungsnetzbetreibers als Ausnahme zulässig sind. Innerhalb der beiden äußeren 7,00 m des insgesamt 30,00 m breiten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ist die maximale Höhe bauliche Anlagen auf 6,00 m beschränkt. Diese Einschränkungen sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung aus dem Ursprungsplan übernommen.

Ansonsten hatte der ursprüngliche Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets eine maximale bauliche Höhe von 16,00 m festgesetzt, wobei eine auch eine Überschreitung auf bis zu 18,00 m zugelassen werden konnte. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll eben diese maximale bauliche Höhe auf 25,00 m erhöht werden, um den Anforderungen an ein modernes und energieeffizientes (Tief-)Kühlhochregallager Rechnung zu tragen. Ohne diese zulässige Gebäudehöhe wäre ein wirtschaftlicher Betrieb des Vorhabens nicht möglich. Der Energiebedarf eines (Tief-)Kühlhauses wird unter anderem von der Kubatur des Gebäudes beeinflusst und verringert sich bei einem sinkenden Verhältnis von Gebäudeoberflächen zum Volumen und gleichfalls mit steigendem Gebäudevolumen. Eine Erweiterung in die Höhe ist zudem auch aus Sicht der Flächeninanspruchnahme sinnvoll, zumal die Erweiterungsfläche aufgrund der Lage im Innenbereich von der Größe beschränkt ist. Eine innerörtliche Nachverdichtung wird seitens der Stadt grundsätzlich gegenüber einer Entwicklung im Außenbereich bevorzugt. Eine energieeffiziente und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Gebäudekubatur kann entsprechend durch die Ausnutzung möglichst großer Bauhöhen erzielt werden. Auch können die im Vergleich zu früher strengeren Brandschutzanforderungen durch die gewählte zulässige Gebäudehöhe besser bedient werden. Durch die Höhe wird außerdem gewährleistet, dass die Luft auch noch über den (Hoch-)Regalen zirkulieren kann, was aus Gründen der Lagerlogistik sowie der Energieeffizienz erforderlich ist.

Städtebaulich ist die festgesetzte maximale Gebäudehöhe zudem vertretbar, da die angrenzende B 460 nördlich des Grundstücks ansteigt und das Plangebiet samt Erweiterungsgrundstück somit in einer Senke liegt. Die Fernwirkung des geplanten Tiefkühlhochregallagers ist daher weniger prägend als beispielsweise im südlichen Gewerbegebiet. In der nachfolgenden Abbildung ist eine Übersicht der nach derzeitigem Baurecht maximal zulässigen Gebäudehöhen westlich der Tiergartenstraße dargestellt. Als Höchstwerte sind dabei u.a. 30,0 m festzustellen. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch eine Ausnahmegenehmigung auch davon abweichende Höhen realisiert werden können bzw. bereits umgesetzt wurden (beispielsweise Langnese mit 36,0 m).

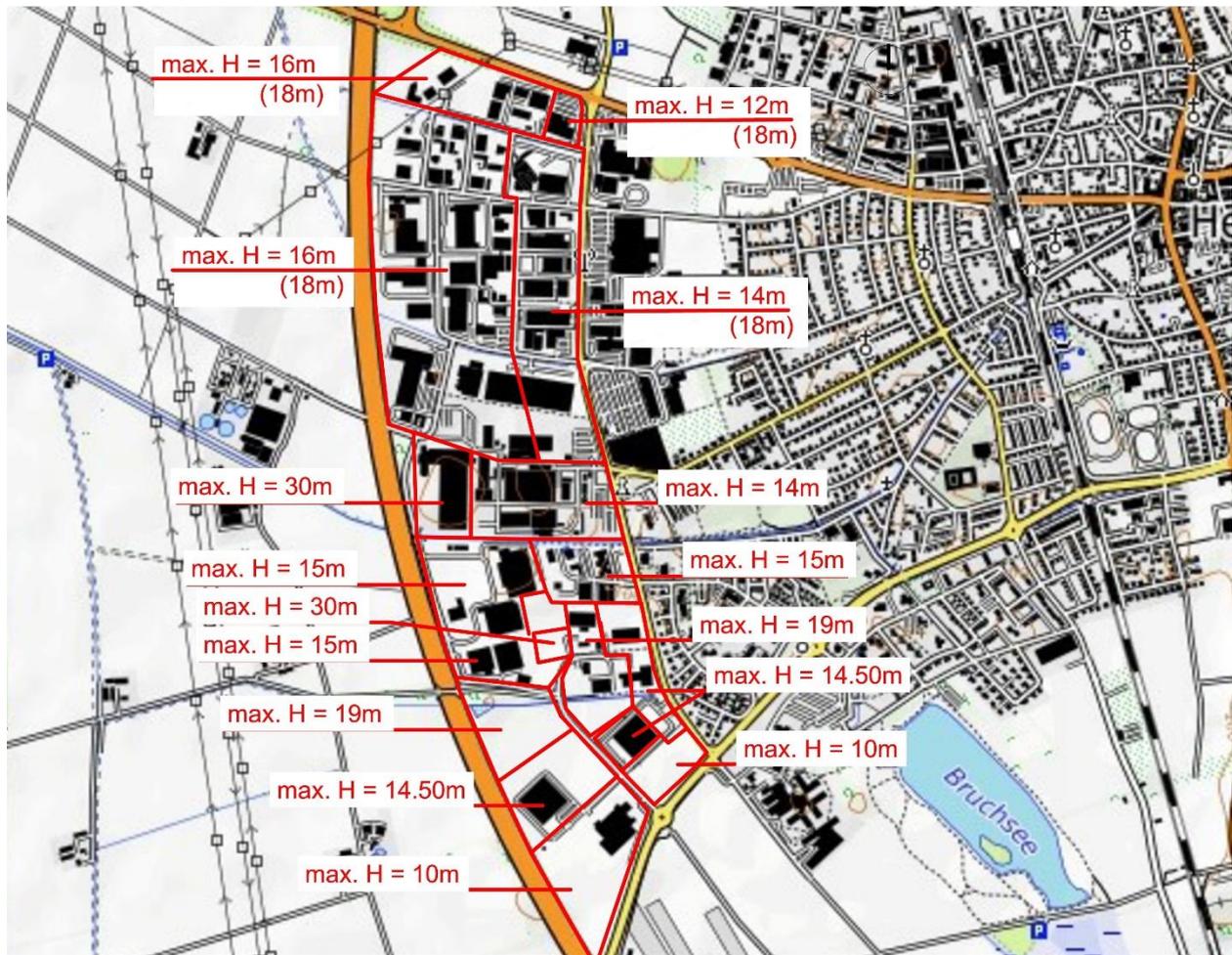


Abbildung 11 Übersicht der maximal zulässigen Gebäudehöhen westlich der Tiergartenstraße (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2023, Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen wird daher über den durch Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt KD=BP=95,65 in der Taunusstraße definiert.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Aufzug etc.) auf einer Fläche von maximal 15 % der realisierten Grundfläche um bis zu 3,00 m überschritten werden. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 3,0 m überschreiten. Hierdurch sollen entsprechende Anlagen berücksichtigt werden, ohne die gesamte zulässige Gebäudehöhe entsprechend anzuheben. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ist jedoch unzulässig. Dadurch wird den Vorgaben des Leitungsunternehmens Rechnung getragen.

1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Dabei sind grundsätzlich die Bestimmungen der offenen Bauweise zu beachten, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise wird jedoch die maximale Gebäudelänge auf 100,00 m begrenzt. Die maximale Gebäudelänge orientiert sich an der vorhandenen Baukörperlänge eines benachbarten Gewerbebetriebs.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen und nutzerspezifischen Grundstücksnutzung als ein großzügiges Baufenster festgesetzt und orientieren sich dabei weitestgehend an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Lediglich im Bereich der Bestandsbebauung und der Eifelstraße wurden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig angepasst.

I.2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

In einem Bereich von beidseits 8,00 m entlang der vorhandenen Hochspannungsleitung ist eine Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen nur unter der Bedingung der Zustimmung des Leitungsnetzbetreibers als Ausnahme zulässig.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich zeichnerisch dargestellten Hochspannungsfreileitung besondere Anforderungen an die Zulässigkeit und technische Anforderung der baulichen Grundstücksnutzung gelten.

Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens können nur mit Zustimmung des Leitungsnetzbetreibers realisiert werden.

Zum Schutz der über dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Hochspannungsleitung sind bauzeitlich auftretende, über die festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen hinausragende bauliche Anlagen (z.B. Baukräne) vor der Errichtung mit dem Leitungsnetzbetreiber abzustimmen, um eventuelle bauzeitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

I.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Einfahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

I.2.6 Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wird festgesetzt, dass bei Neubauten mindestens 85% der Dachfläche mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu belegen sind. Die technischen Anlagen sind in Größe und Effizienz möglichst mindestens so groß zu errichten, dass sie zur Erfüllung der energiefachrechtlichen Bestimmungen geeignet sind. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Neubauten wird der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung der Gebäude reduziert.

I.2.7 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden – unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.7.5) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.9) – noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zu Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild sind die in der Planzeichnung bestimmten Bepflanzungen zu erhalten bzw. zur Durchgrünung des Plangebiets die zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze entsprechend zu ergänzen. Die Pflanzmaßnahmen wurden weitestgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.
- Aus demselben Grund sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen alle nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen zu begrünen. Hiervon sind mindestens 50% mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Pflanzmaßnahmen bzw. Gehölzflächen sowie bestehende Gehölze werden hierauf angerechnet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünenden Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

1.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Vorliegend werden aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

1.2.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.2.8.1.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 15° festgesetzt. Die Dachform wird im Übrigen freigestellt. Aus Sicht der Stadt Heppenheim besteht hier aus Gründen des Stadtbildes kein Erfordernis, die äußere Gestaltung der Dächer weiter einzuschränken. Vielmehr können die Dachflächen entsprechend der nutzerspezifischen Anforderungen gewählt und ausgebildet werden.

Aus Gründen des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass zur Dacheindeckung ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraune oder hellgraue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden sind. Faserzement ist unzulässig. Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind, unabhängig von der Dachneigung, zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

1.2.8.1.2 Vorschriften für Werbeanlagen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen wird festgesetzt, dass beleuchtete oder durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bis zur maximalen Höhe der realisierten Gebäudehöhe zulässig sind. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.

Innerhalb von 40,0 m zur Bundesstraße ist für Werbeanlagen eine straßenrechtliche Genehmigung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) erforderlich.

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung, soweit sie von der Bundesautobahn einzusehen sind, ist gemäß § 9 Abs. 1, 2, 3 und 6 FStrG innerhalb eines Bereichs von 100,00 m, gemessen vom äußeren befestigten Straßenrand, untersagt. Über 100,00 m vom Straßenrand entfernt ist gemäß §§ 33 und 44 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung die Straßenverkehrsbehörde einzuschalten.

Auf die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Kreisstadt Heppenheim wird zudem hingewiesen.

1.2.8.2 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall und zulässig, die aufgrund der natürlichen und ortsüblichen Materialien einen offenen Charakter erhalten. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune sind unzulässig. Hier spielt neben dem offenen Gesamteindruck, der bei Zäunen im Gegensatz zu Mauern üblicherweise gegeben ist, insbesondere auch die Gefahr der Boden- und Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik eine Rolle. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ sowie auch Kunststoffzäune und kleinste Teile von Kunststoff können in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser gelangen. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren, wurden andere Materialien außer Holz und Metall ausgeschlossen. Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen (z.B. für Laderampen etc.).

Aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets wird die Höhe von Einfriedungen auf maximal 2,00 m begrenzt. Dies deckt sich mit den nach bisherigem Baurecht geltenden Festsetzungen.

Aus optischen Gründen sind Zäune mindestens einseitig durch Hecken zu verdecken oder durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz bezüglich der Abstände von Einfriedungen im Bereich angrenzender Landwirtschaftsflächen und -wege wird hingewiesen.

Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind zur Grundstückseinfriedung zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

1.2.8.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe (vgl. Kapitel 0) sowie durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets und ergänzenden Gestaltungsvorgaben erfolgt.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets wurde zudem eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlagen zur Begründung).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und der bereits vorhandenen Flächenversiegelung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“, weshalb auch für die bisher nicht bauliche genutzte Freifläche bereits ein entsprechendes Baurecht vorhanden ist. Dieses wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung an die geänderten Anforderungen es modernen und energieeffizienten Tiefkühllogistikunternehmens angepasst und optimiert. Durch Maßnahmen zum Gehölzerhalt und ergänzenden Pflanzmaßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden und eine Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet werden.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben zudem die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, sowie den zusätzlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Kapitel I.1.9) werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Südlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 20,0 m und parallel zur Taunusstraße der Beigraben. Dieser mündet im Fortgang in den Allmendgraben. Diesbezügliche negative Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets keine wesentlich anderen, vor allem keine negativeren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Aus Sicht der Kreisstadt Heppenheim sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

Auf die als Anlage beigefügte Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltbelange wird im Übrigen verwiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am __.__.2024 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung des „Gewerbegebiets Westlich der Tiergartenstraße“ beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ in Heppenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 70.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 27.855 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,8 eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 22.284 m² ergibt. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört werden und ihnen Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalls gegeben werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim am __.__.2024 beschlossen.

Die Entwurfsplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hierzu in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 auf der Internetseite der Stadt Heppenheim veröffentlicht, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Entwurfsunterlagen während des oben genannten Zeitraumes im Rathaus der Stadt Heppenheim öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Stadt elektronisch oder schriftlich eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2024 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens __.__.2024 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.