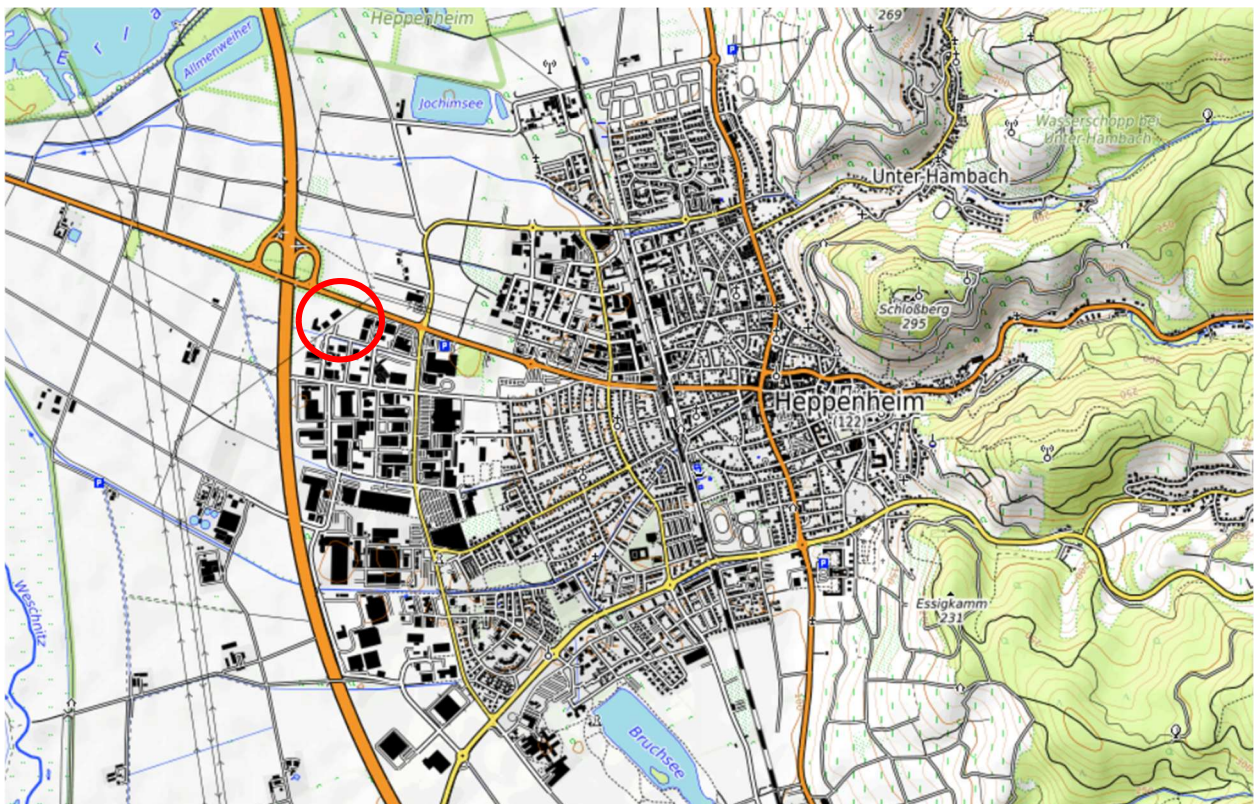


Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“

Erläuterung zum Bestandsplan



Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schlossstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Anlage : Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Speditionsunternehmen Schüssler beabsichtigt eine Betriebserweiterung am Standort Heppenheim, Gewerbegebiet Tiergartenstraße, zwischen der B460/ Lorsche Straße und der Taunusstraße. Die dort befindlichen Freiflächen sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden zur 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.

2. Verfahren

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Ausnahme von erdverarbeitenden Betrieben festgesetzt.

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. Als Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung auch weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan soll in einem Teilbereich überplant und ersetzt werden, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde. Demgemäß stellen auch für das Schutzgut Boden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans die Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustands dar. Auf dieser Grundlage ergeben sich gegenüber der vorliegenden Planung keine maßgeblichen Eingriffe in den Boden.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

3. Bestand und Bewertung

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Speditionsunternehmens Schüssler mit der Eifelstraße sowie Teilflächen der Taunusstraße. Es befindet sich im Gewerbegebiet im nord-westlichen Teil der Stadt Heppenheim, südlich der Lorsche Straße (B 460), östlich der Bundesautobahn A 5 auf Höhe des Heppenheimer Kreuzes sowie westlich der Tiergartenstraße.

Nach Osten wird der Plangeltungsbereich von anschließenden Gewerbeflächen der Harzstraße begrenzt. Im Südosten verläuft ein Teilbereich der Taunusstraße innerhalb des Plangebiets mit dem darauffolgenden *Beigraben*. Nach Westen grenzen Ackerflächen direkt an das Plangebiet und nach Norden der straßenbegleitende Gehölzstreifen der Lorscher Straße (B 460).

Das Plangebiet liegt in einem Höhenbereich von ca. 95-96 m ü.NN am westlichen Rand der bebauten Ortslage Heppenheims.

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 (Taunusstraße teilweise) und Nr. 37/6 (Eifelstraße). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,93 ha

Flächenanteile gemäß Bestandsplan (in Anlage)

Geltungsbereich Bebauungsplan 29.252 m ²	100%
Dachfläche unbegrünt	15 %
Völlig versiegelte Flächen (Verkehrsfläche Eifelstraße und Taunusstraße tlw.)	5 %
Versiegelte Flächen	21 %
Schotterflächen	3 %
Wiesenflächen	41 %
Gärtnerisch gepflegte Grünflächen	8 %
Gehölze, Hecken	7 %

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 16.02.2024 mit dem Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

02.200 Gehölze überwiegend heimischer Arten auf frischen Standorten

10.530 Schotterflächen

Der Wall im Nordwesten des Plangebiets aus ehemaligem Aushubmaterial wird alle 4-5 Jahre gerodet.



Abbildung 1: Aktuell gerodeter Wall aus ehemaligem Aushub mit Komplex aus Brombeere und Roter Hartriegel

04.110 Laubbaumbestand, hier:
Bergahorn



Abbildung 2: Baumreihe an der südwestlichen Plangebietsgrenze

04.600 Feldgehölze, Baumhecke



Abbildung 3: Baumhecke an der westlichen Plangebietsgrenze im Übergang zu ackerbaulich genutzten Flächen

06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität, mäßig artenreich



Abbildung 4: Wiesenfläche W 1 vor der roten Linie

Auf der Fläche W 1 dominieren typische Wiesenpflanzen wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), regelmäßig anzutreffen sind Rotklee (*Trifolium pratense*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) und Luzerne (*Medicago sativa*) mit vereinzelt Vorkommen von Wilder Möhre (*Daucus carota*) und Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*).

06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität, dominierender Gräseranteil



Abbildung 5: Wiesenfläche W 2 im Westen hinter der roten Linie

Die Fläche W 2 entspricht weitestgehend der Fläche W 1, jedoch mit einem erhöhten Anteil an Gräsern.

06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität, stark anthropogen überprägt



Abbildung 6: Westlicher Böschungsbereich der Wiesenfläche W 3 mit Aushärtungen oder Befestigungsanteilen der ehemaligen Steinschleifschlammbecken

Die Fläche W 3 liegt leicht erhöht über dem umgebenden Gelände und ist anthropogen stark überprägt. Bei der Wiese dominieren ruderales Vegetationsstrukturen (Ergebnis der Begehung zum artenschutzfachlichen Gutachten durch Felix Golla, am 09.10.2023).

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie 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).

In einem Luftbild aus dem Jahr 2000 (google earth) ist im südlichen Teil des Flurstücks Nr. 15/1 die ehemalige Nutzung noch erkennbar. Aber auch heute sind im Bereich der Fläche W 3 noch deutliche Spuren der ehemaligen Steinschleifschlammbecken vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen vor allem in diesem Teilbereich durch Abgrabung, Aufschüttung und Umschichtung weitestgehend verloren gegangen sind.

06.340 Frischwiese mit überwiegend landwirtschaftlichen Futterpflanzen, hier Luzerne



Abbildung 7: Wiesenfläche W 4 an der Nordgrenze des Plangebiets

W 4 stellt eine Frischwiese dar, bei der durch ehemalige Einsaat von Luzerne (siehe auch Fotodokumentation Artenschutzgutachten) stellenweise die landwirtschaftlichen Futterpflanzen überwiegen.

10.510 Völlig versiegelte Fläche, hier: Verkehrsfläche Taunusstraße



Abbildung 8: Blick in die Taunusstraße Richtung Osten

10.510 Versiegelte Fläche, hier:
Beton, Pflaster



Abbildung 9: Betriebliche Hofflächen und Zufahrten

11.221 Gärtnerisch gepflegte
Anlagen



Abbildung 10: Private Grünflächen, überwiegend Ziergarten mit teils standortfremden Gehölzen

Angrenzende Nutzungen außerhalb des Plangebiets



Abbildung 11: Südlich des Plangebiets verlaufender Grasweg und Beigraben



Abbildung 12: Westlich folgende Ackerflächen mit nördlich des Plangebiets verlaufender Bundesstraße 460 / Lorscher Straße und Brücke über die Autobahn A 5



Abbildung 13: Gewerbegebiet östlich des Plangebiets mit Blick zur Starkenburg



Abbildung 14: Blick in die Römerstraße südlich der Betriebszufahrt

Aufgestellt am 19.02.2024

Christina Nold