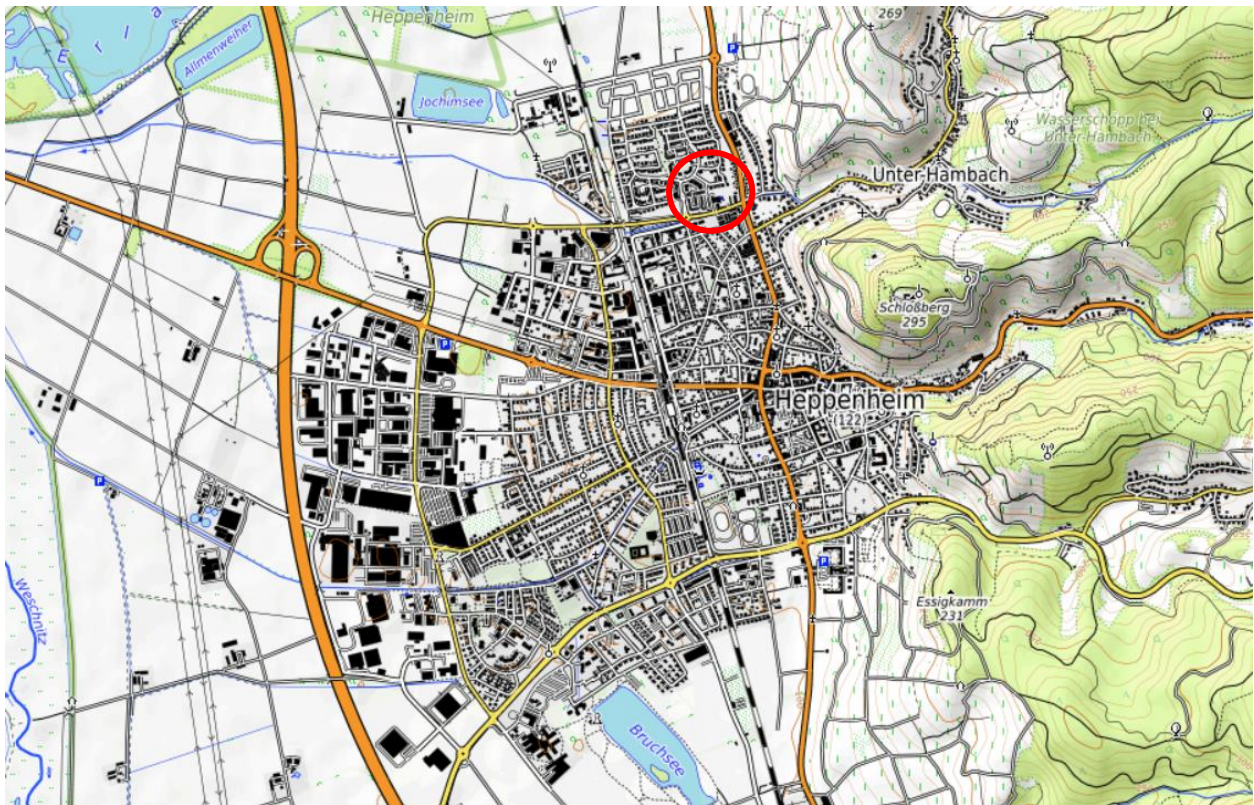


Bebauungsplan „Südlich Bürgermeister-Kunz-Straße“ Erläuterung zum Bestandsplan



Bearbeitet durch:

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

Anlage : Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

Bestand und Bewertung

Der Kernbereich des Plangebiets umfasst das Gelände des Gartenbaubetriebs „Blumenhaus Mai“ mit Teilflächen der Bürgermeister-Kunz-Straße im Norden und der Breslauer Straße im Süden. Nach Osten wird der Plangeltungsbereich von der Darmstädter Straße (B 3) begrenzt und beinhaltet nach Westen Wohngebäude mit Hausgärten. Das Plangebiet liegt in einem Höhenbereich von ca. 100-105 m ü.NN im nördlichen Teil der bebauten Ortslage Heppenheims mit einer Gesamtfläche von ca. 1,81 ha.

Im Osten des Plangebiets folgen auf die Verkaufsräume des Blumenhaus Mai großflächige Gewächshausanlagen, deren Dachflächen sich eng aneinanderfügen. Nach Westen schließen die Freiflächen der Gärtnerei an mit einem zentralen, vorwiegend aus älteren Koniferen bestehenden Areal (Baumschule), das von Wiesen-, Ruderalflächen und Laubgehölzen umgeben ist. Im westlichen Teil des Plangebiets folgt auf das Gärtneriegelände teils noch im Bau befindliche Wohnbebauung.

Das Gelände des Gartenbaubetriebs „Blumenhaus Mai“ ist insgesamt von der geplanten Nutzungsaufgabe geprägt, Randbereiche werden als Lagerflächen für Bauteile- und Materialien genutzt und die ehemals gärtnerisch gepflegten Freiflächen sind ruderalisiert.

Die Wiesenflächen innerhalb des Plangebiets werden nicht regelmäßig gemäht und die umgebenden Gehölzbestände weisen einen ruderalen Unterwuchs auf. Im Bereich der Baumschule hat sich in Teilbereichen Bambus stark ausgebreitet. Auf ehemals von Gewächshäusern bestandenen Flächen hat sich Ruderalvegetation entwickelt.

Das südliche und westliche Umfeld des Plangebiets ist durch bestehende Wohnbebauung charakterisiert. Das Mischgebiet nördlich der Bürgermeister-Kunz-Straße weist unterschiedliche Nutzungen auf, es folgen auf eine Kindertagesstätte die Verkaufsräume der Schuhhaus Weishaar GmbH und Wohnbebauung.

Flächenanteile gemäß Bestandsplan (in Anlage)

Geltungsbereich Bebauungsplan 18.127 m²	100%
Dachfläche unbegrünt	22 %
Völlig versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	32 %
Versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung	5 %
Schotterflächen	3 %
Wiesenflächen	8 %
Gärtnerisch gepflegte Grünflächen (teilweise ruderalisiert)	14 %
Ruderalvegetation (ehemaliger Gewächshausstandort)	6 %
Gehölze	10 %

Aktuelle Begehungen erfolgten am 17.06.2021 und 09.09.2021 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

10.510 Völlig versiegelte Fläche, hier: Verkehrsflächen

10.530 Versiegelte Fläche mit Regenwasserversickerung, hier: Pflasterflächen Fuß- und Radweg

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen, hier: Straßenbegleitgrün



Abbildung 1: Südseite der Bürgermeister-Kunz-Straße

03.243 Baumschulen nach Nutzungsaufgabe, hier: überwiegend Koniferen

10.530 Schotterflächen



Abbildung 2: Blick von Einfahrtbereich Bürgermeister-Kunz-Straße nach Süden

09.123 Artenarme Ruderalvegetation, hier: ehemaliger Gewächshausstandort mit dominierendem Aufwuchs von Stachel-Lattich



Abbildung 3: Ehemaliger Gewächshausstandort, Blick von Breslauer Straße

09.123 Artenarme Ruderalvegetation, hier: aufgegebener Gewächshausstandort



Abbildung 4: Aufgegebener Gewächshausstandort, Blick von Breslauer Straße

10.510 Völlig versiegelte Fläche, hier: Verkehrsflächen der Bürgermeister-Kunz-Straße mit Einfahrtbereich zum Gärtnereregelände



Abbildung 5: Einfahrtbereich Bürgermeister-Kunz-Straße

10.530 Versiegelte Fläche mit Regenwasserversickerung, hier: Pflasterflächen



Abbildung 6: Private Wegeflächen

10.530 Teilversiegelte Fläche,
hier: geschotterter Stellplatz

10.710 Gebäude Bestand,
hier: Darmstädter Straße (B3)



Abbildung 7: Stellplatzflächen und Hauptgebäude der Gärtnerei im Osten des Plangebiets

10.710 Gebäude Bestand
hier: Bürgermeister-Kunz-Straße



Abbildung 8: Gewächshäuser und Gebäude im Norden des Plangebiets

11.225 Wiesen im besiedelten
Bereich, hier: nördlich der Breslauer
Straße

04.110 Laubbaum, hier: land-
schaftsbildprägende Trauerweide

10.510 Völlig versiegelte Fläche,
hier: Verkehrsflächen der Breslauer
Straße

10.710 Gebäudebestand im Süd-
westen des Plangebiets



Abbildung 9: Wiesenfläche und Gebäudebestand im Südwesten des Plangebiets

10.510 Völlig versiegelte Fläche,
hier: Verkehrsflächen der Bürger-
meister-Kunz-Straße mit Bushalte-
stelle

10.710 Gebäudebestand im Nord-
westen des Plangebiets



Abbildung 10: Verkehrsflächen der Bürgermeister-Kunz-Straße im Nordwesten des Plangebiets

11.225 Wiesen im besiedelten
Bereich mit umgebenden Laubge-
hölzen und Koniferenreihe im
Hintergrund



Abbildung 11: Wiesenfläche im Nordwesten des Plangebiets

Aufgestellt am 16.09.2021

Christina Nold