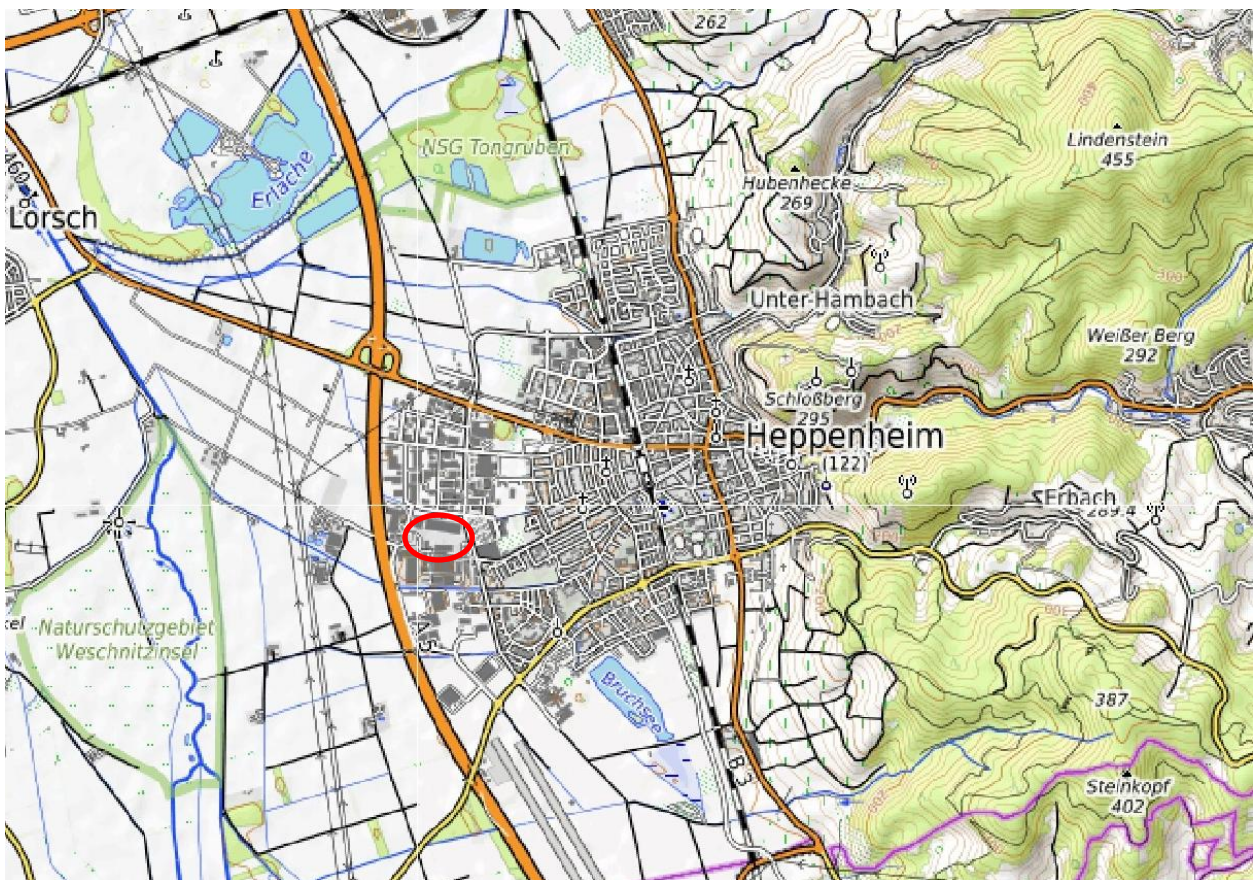




Kreisstadt Heppenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137 „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergarten- straße und Westerwaldstraße“ in Heppenheim



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

Begründung zum Entwurf

Februar 2026

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	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	12
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	18
I.1.6	Erschließungsanlagen und Verkehrserzeugung	19
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	20
I.1.8	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	25
I.1.9	Belange des Artenschutzes	26
I.1.10	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	32
I.1.11	Immissionsschutz	32
I.1.12	Denkmalschutz	33
I.1.13	Kampfmittelräumdienst	35
I.1.14	Energiewende und Klimaschutz	35
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	39
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	39
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	40
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	42
I.2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Einfahrten	42
I.2.5	Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	42
I.2.6	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	42
I.2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	43
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	45
I.4	Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag	45
II.	Belange von Natur und Landschaft	45
III.	Planverfahren und Abwägung	47

Anlagen:

- Anlage 1:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen sowie Erläuterungen zum Bestandsplan, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, Februar 2026
- Anlage 2:** Artenschutzgutachten, BfL Büro für Landschaftsökologie Heuer und Döring – Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, Juni 2025
- Anlage 3:** Verkehrsuntersuchung, ZIV – Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, Oktober 2025
- Anlage 4:** Klimaexpertise, ÖKOPLANA, Mannheim, Dezember 2025
- Anlage 5:** Schallimmissionsprognose, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH – Schalltechnisches Büro, Darmstadt, Dezember 2025

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

In Heppenheim wird zwischen der Tiergartenstraße und der Westerwaldstraße der Neubau eines modernen Tiefkühlhochregallagers in unmittelbarer Nachbarschaft eines langjährig bestehenden Eiscremeproduktionsbetriebs beabsichtigt, welches durch einen Logistiker betrieben wird. Das Tiefkühlhochregallager wird unabhängig von dem bereits vor Ort ansässigen Eiscremeproduktionsbetrieb sein, dieser wird als Mieter jedoch einen großen Teil der Lagerkapazitäten beanspruchen. Das geplante Tiefkühlhochregallager 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.

Mit dem geplanten Neubauvorhaben soll die Standortinfrastruktur zukunftsfähig gestaltet werden. Insbesondere die verkehrsgünstige und zentrale Lage des Heppenheimer Unternehmensstandorts ist dabei von signifikanter Bedeutung, da aufgrund dessen eine effiziente Bedienung der Bergstraße sowie der umliegenden Metropolregionen gewährleistet werden kann. Vorteil des neuen Lagers ist, dass derzeit ein großer Anteil der von dem Eiscremeproduktionsbetrieb produzierten Ware dezentral zu verschiedenen Lagern in Deutschland gefahren wird und zur Kommissionierung wieder zurück nach Heppenheim geholt wird. Durch den Neubau soll eine Reduzierung der Verkehrsbelastungen und Transportkosten sowie Energieeffizienzsteigerung und Nachhaltigkeit erzielt werden.

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 Tiefkühlhochregallagers – einer energieeffizienten, ressourcenschonenden und damit möglichst umweltverträglichen Nutzung entgegen. Der ursprüngliche Bebauungsplan soll daher durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt werden, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen. Der wesentliche Anlass für die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Gebäudehöhe von bis zu 40,0 m.

Für das geplante Neubauvorhaben ist der Abriss eines Gebäudeteils des heutigen Roh- und Verpackungstofflagers geplant. Dieses ist in der Neuplanung als ergänzender Neubau östlich der geplanten Kühlhalle vorgesehen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet verschiedene Planinhalte an heutige Rahmenbedingungen sowie städtebauliche und energetische Anforderungen angepasst werden, um die dortigen Bebauungsabsichten auf der noch unbebauten Freifläche nördlich des bestehenden Eiscremeproduktionsbetriebs bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

I.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Heppenheim, westlich der Tiergartenstraße sowie östlich der Westerwaldstraße. Südlich des Plangebiets befindet sich der Standort eines großen Eiscremeproduktionsbetriebs (Magnum Ice Cream Company, ehemals Langnese Eiscremefabrik). Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte konkret die folgenden Grundstücke: Gemarkung Heppenheim, Flur 26, Flurstücke Nr. 1/13 (teilweise) sowie Nr. 1/14 (teilweise). Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,68 ha.

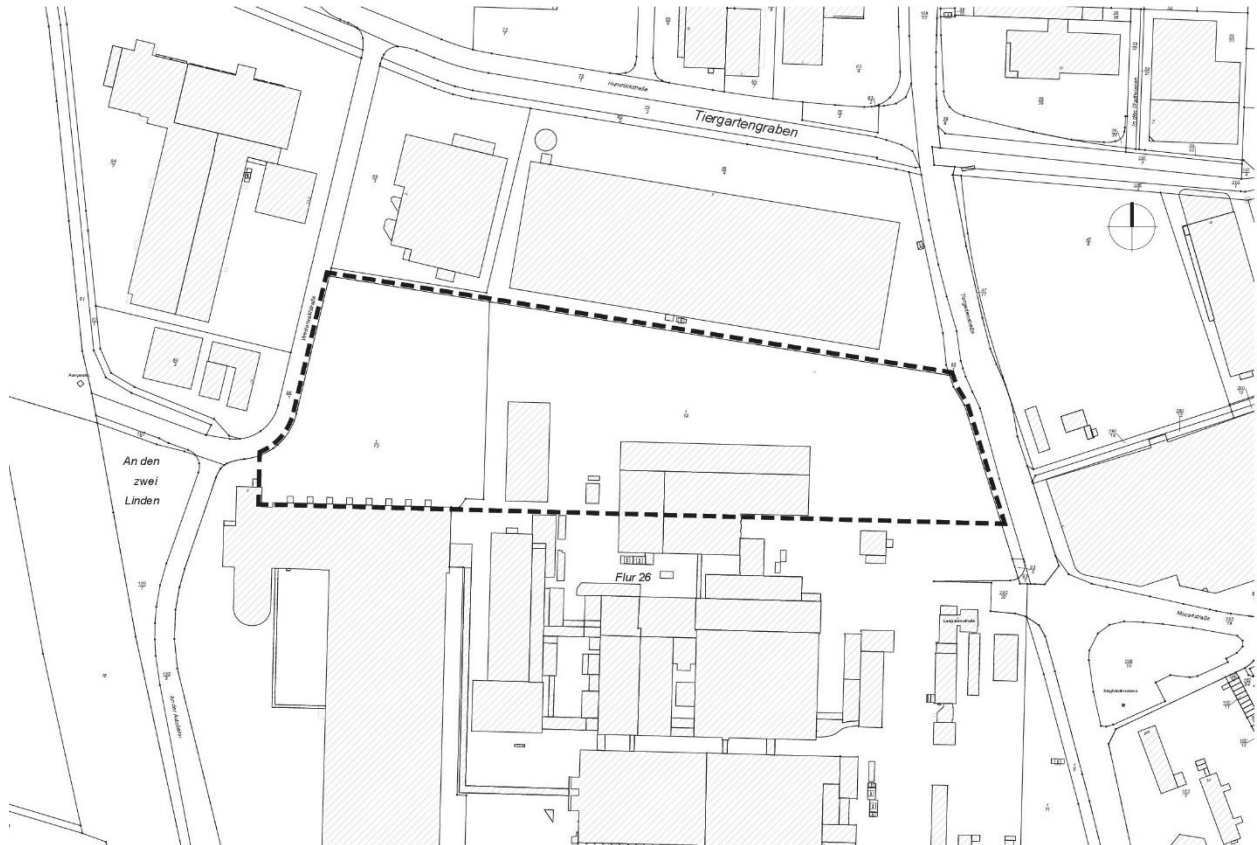


Abbildung 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße“ in Heppenheim (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2025, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 27.11.2025)

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.

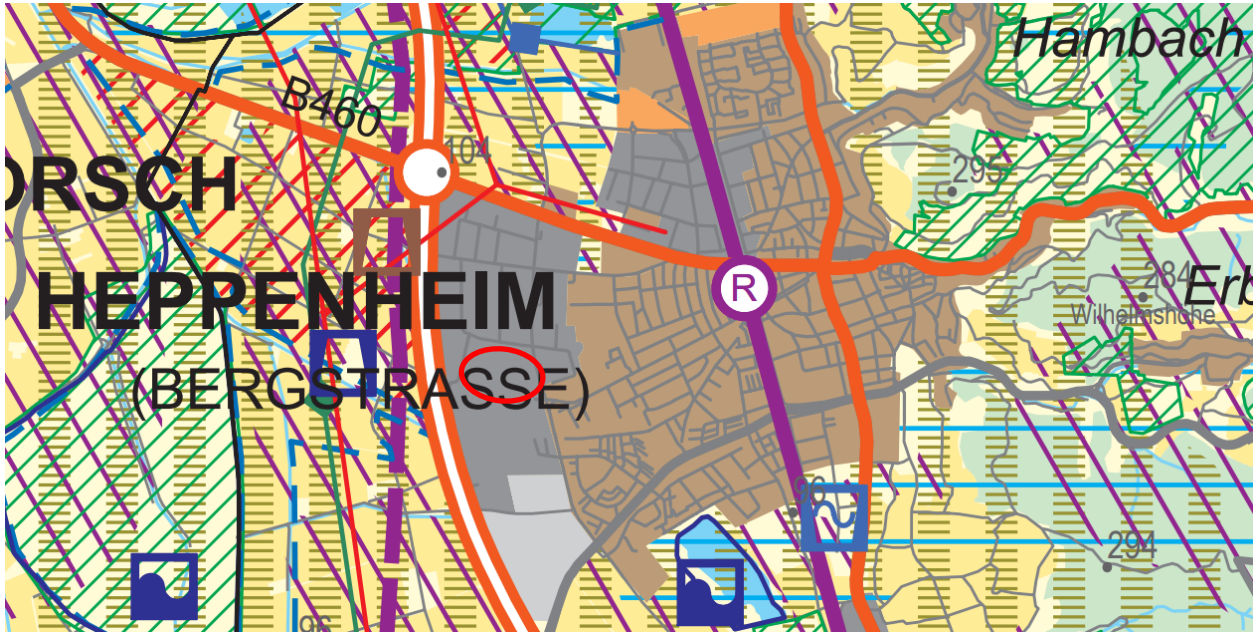


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Süd Hessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis) (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

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 „G1“ dar.

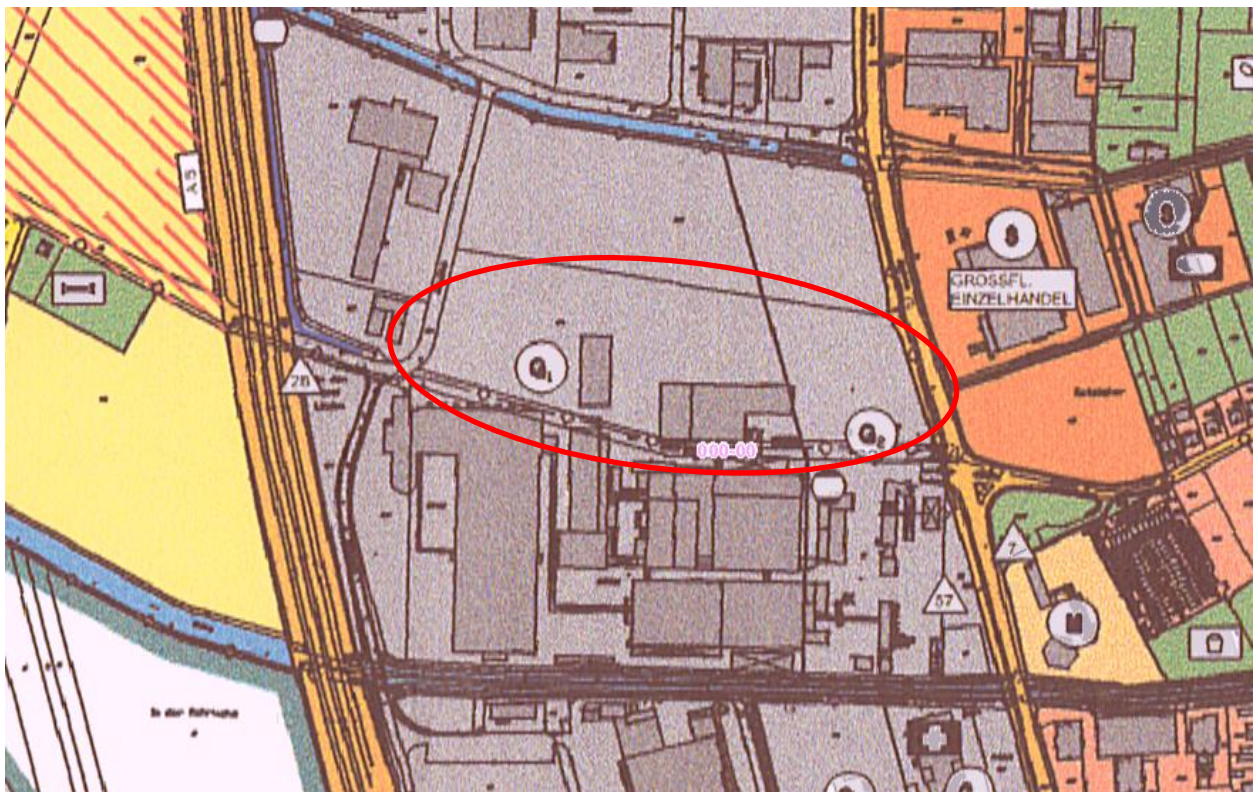


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Kreises Bergstraße, Internetabruf am 13.01.2026 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Die Kennzeichnung „G1“ bedeutet, dass in dem Gewerbegebiet nur genehmigungspflichtige Anlagen zulässig sind, die gemäß Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - NRW vom 21.03.1990 (MBL NW S: 504) im Abstand von < 300 m zu Wohngebieten möglich sind, mit Ausnahme der Betriebe nach den Nummern 88-123, 125-139, 142, 143, 157, 159, 161 und 162.

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Das Plangebiet überschneidet mit dem südwestlichen Randbereich einen kleinen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße“ (in Kraft getreten am 12.11.1986) der Kreisstadt Heppenheim. Für den Bereich des vorliegenden Plangebiets ist im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 95 eine private Grünfläche im Rahmen eines Gewerbegebiets festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung auch weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet liegt ansonsten vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der 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 sind im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 104 Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Bebauungspläne Nr. 95 „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße“ sowie Nr. 104 „Gewerbegebiet westlich Tiergartenstraße“ werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße“ jeweils in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

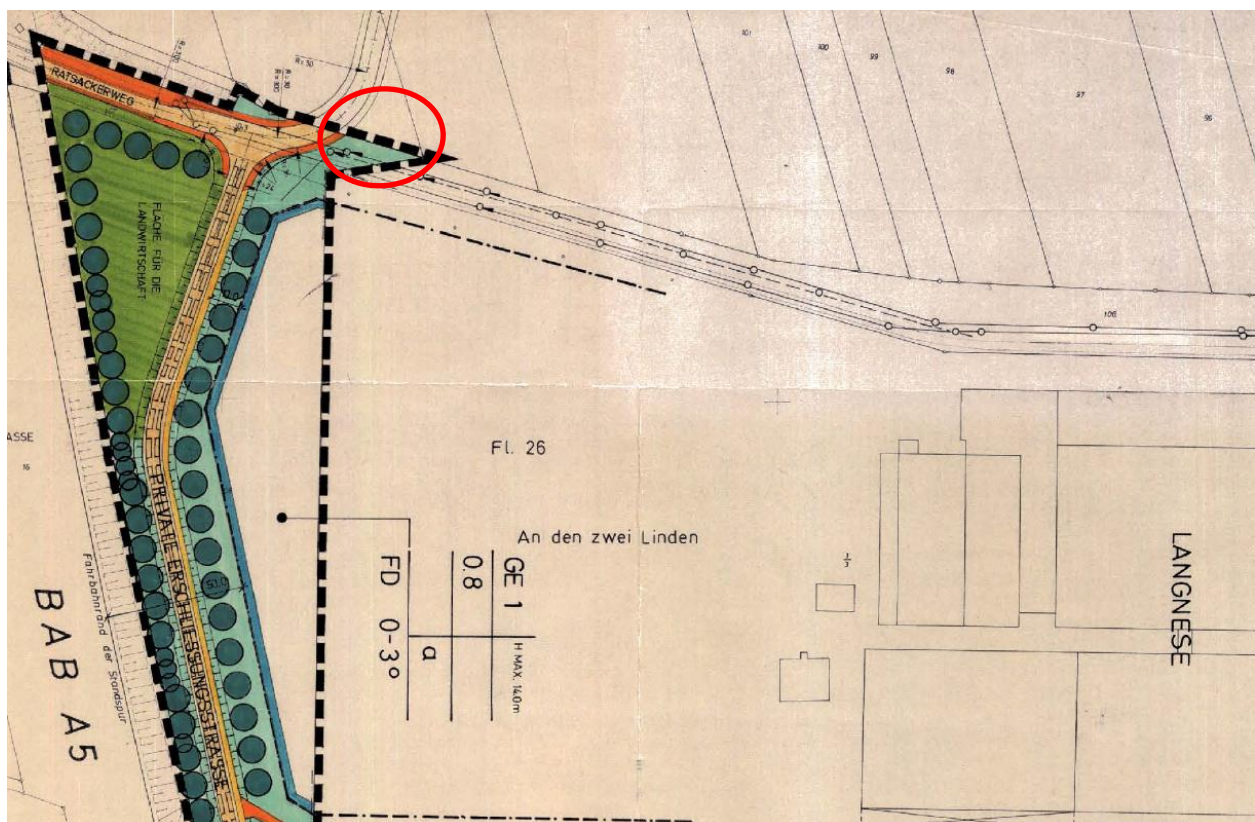


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße“ mit Kennzeichnung des betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 13.01.2026 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

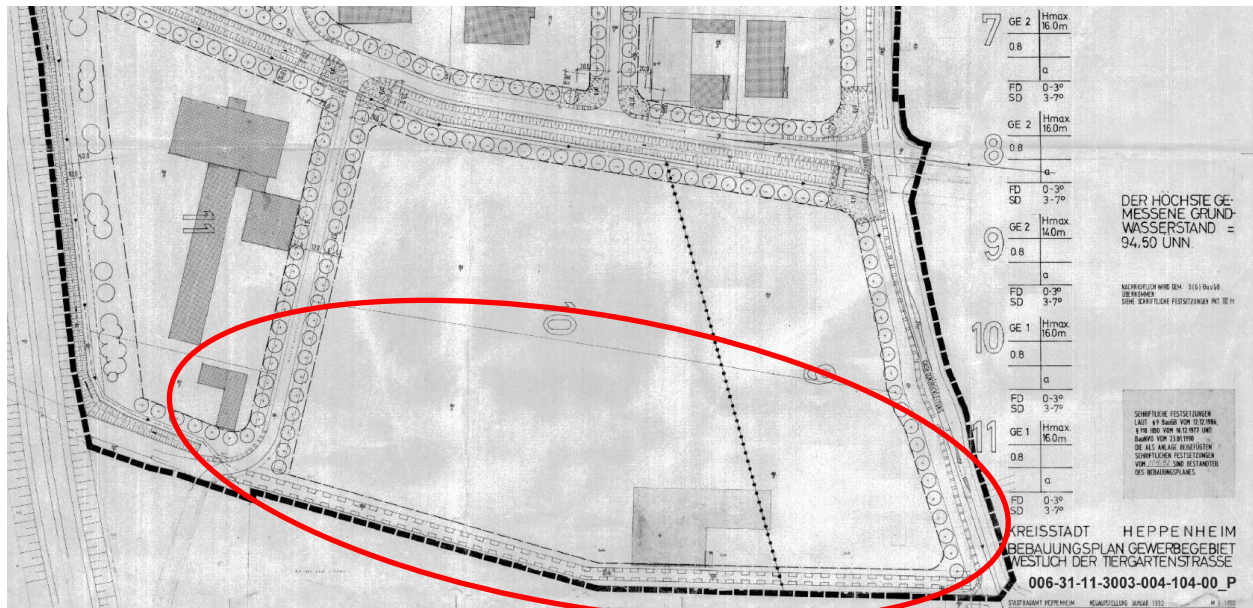


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ mit Kennzeichnung des betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 13.01.2026 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Der sich südlich an den vorliegenden Geltungsbereich bzw. an den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplan Nr. 104 anschließenden Teil des Werksgeländes beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Dort gab es früher einmal einen Bebauungsplan (Nr. 66 „Am Siegfriedbrunnen“), der allerdings aufgrund von Bekanntmachungsfehlern außer Kraft gesetzt wurde.

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. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das VSG Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 6317-301 „Weschnitzinsel von Lorsch“ beginnen in einer Entfernung von ca. 1,2 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.

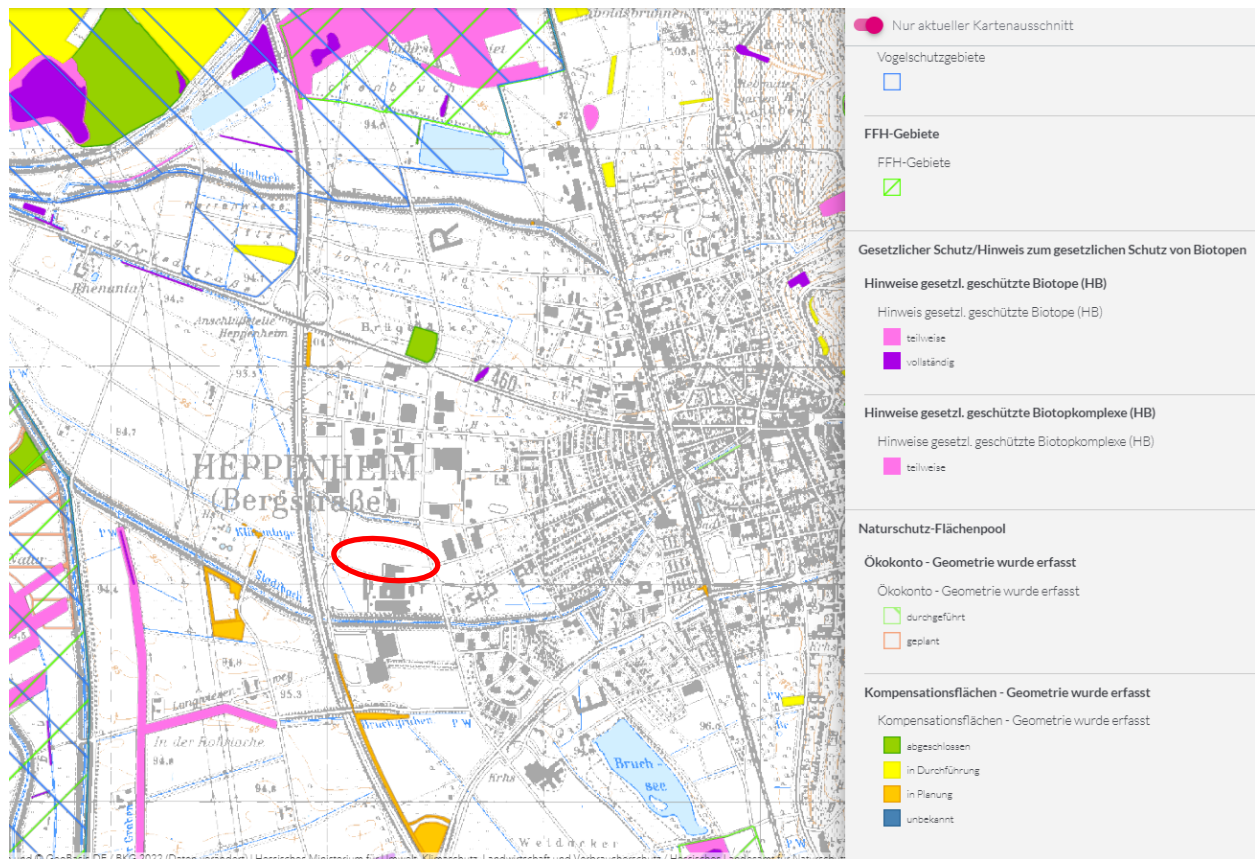


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2026 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

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. 8,0 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.

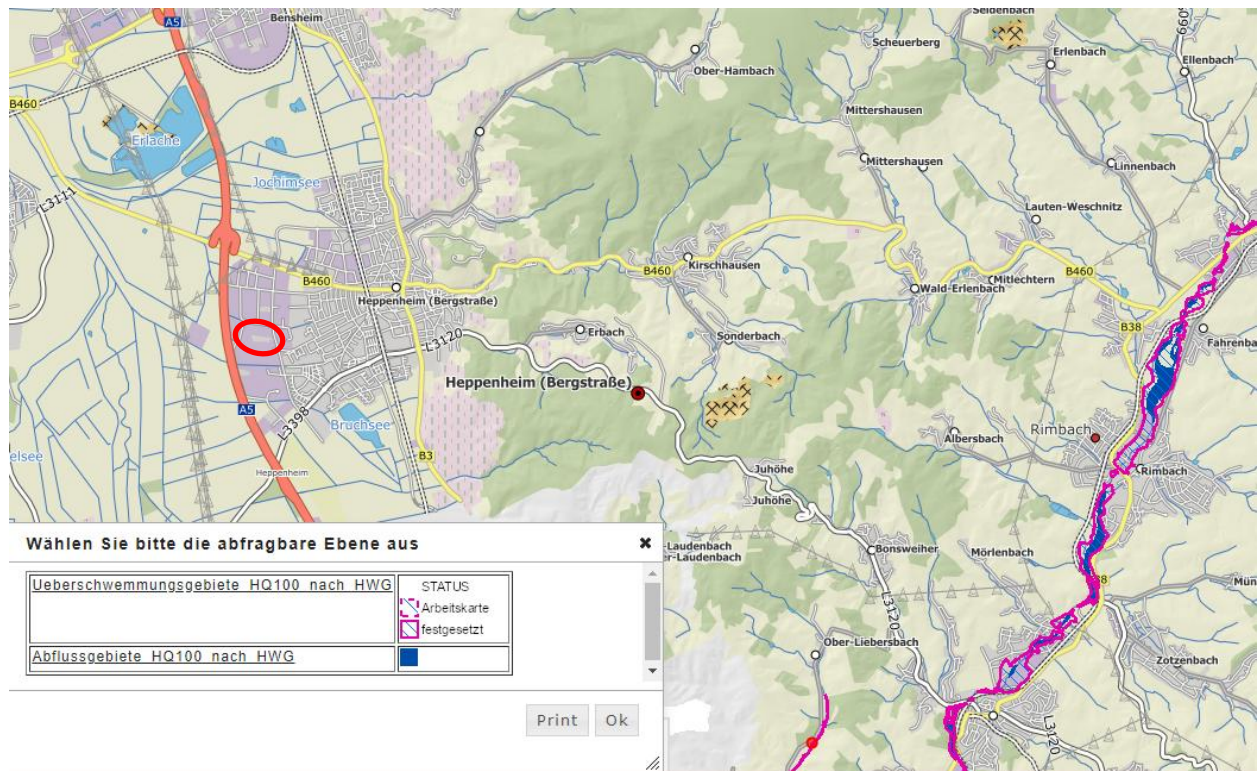


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2026 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.01.2026 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Die nächstgelegenen sich im Festsetzungsverfahren befindlichen bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete „WSG Brunnen 1-5 Heppenheim“ (hier: Schutzzone III, WSG-ID 431-158)

sowie „WSG Stadt Heppenheim“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-076) beginnen in einer Entfernung von mehr als 1,1 km im Süd-Osten, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

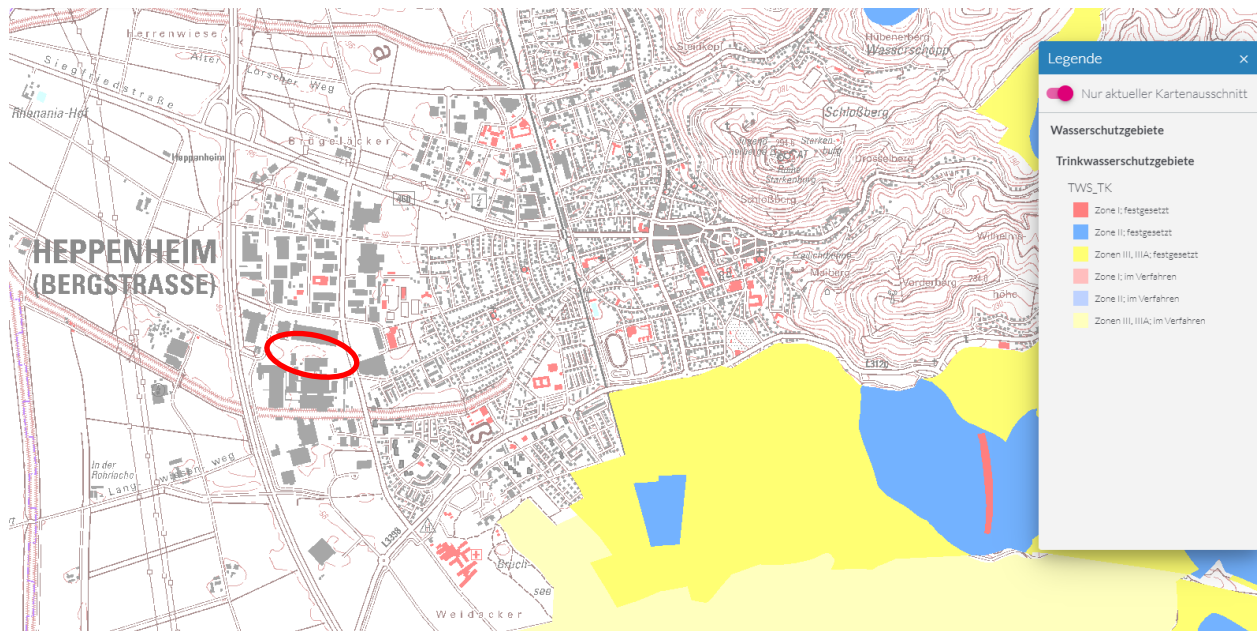


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 16.01.2026 unter <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>)

I.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) 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.

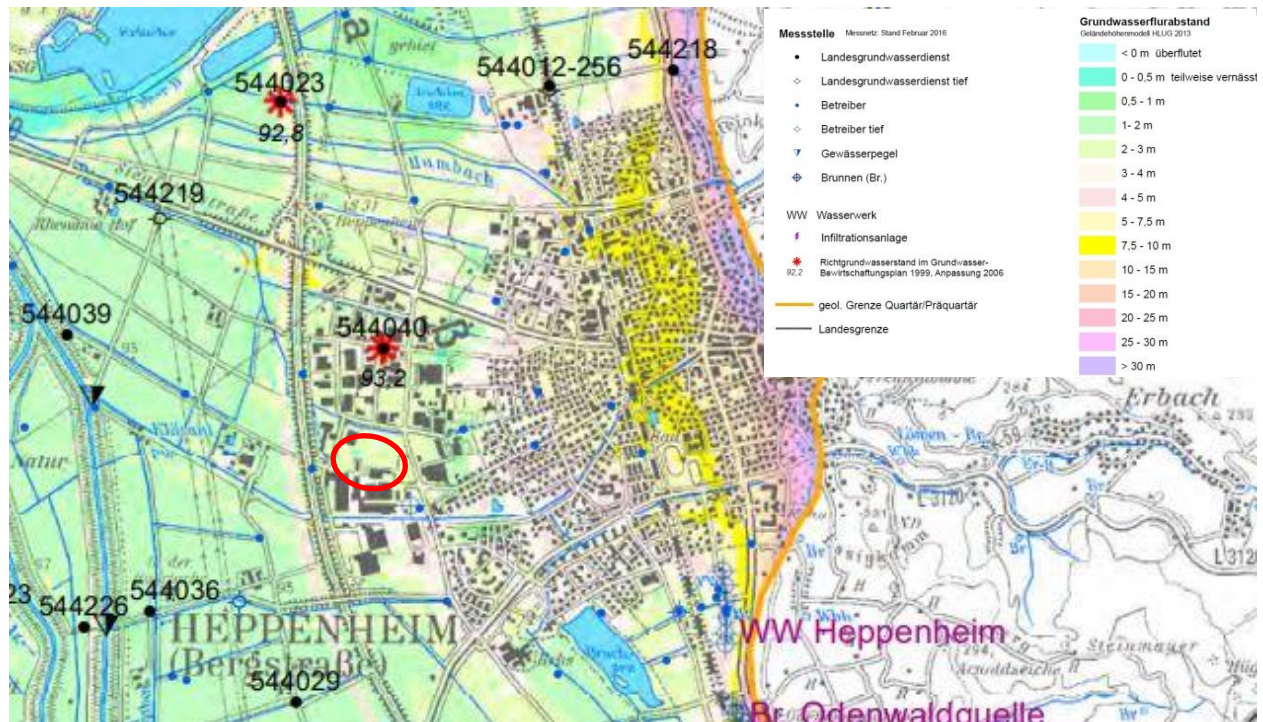


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

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 GR von maximal 19.000 m² bzw. einer festgesetzten zulässigen Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 38.000 m² innerhalb dieser in § 13a BauGB bestimmten Spanne.

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 wesentlich erhöht. Bei

einer Gesamtfläche des Vorhabengebiets von ca. 46.840 m² hätten demnach ca. 37.472 m² baulich beansprucht werden können. Der vorliegende Bebauungsplan führt somit nicht zu einer wesentlichen darüberhinausgehenden Inanspruchnahme von Grund und Boden, wie sie nicht bereits nach bestehendem Baurecht möglich wäre.

Durch die Vorprüfung wird ausgeschlossen, dass die Bebauungsplanaufstellung 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.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium handelt es sich bei dem vorliegend geplanten Vorhaben um keinen Störfallbetrieb und auch nicht um ein Vorhaben, dass einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der benachbarte Eiscremeproduktionsbetrieb fällt zwar unter die Störfallverordnung, die neu geplante Kühllhalle wird jedoch nicht mit dem Produktionsbetrieb verbunden, sondern stattdessen als komplett eigenständige Anlage errichtet. Insofern wurde das geplante Vorhaben seitens des Regierungspräsidiums entsprechend auch als eigene Anlage bewertet. Der dortige Kühlmittelverbrauch (Ammoniak) wird weit unter den Schwellenwerten für die Störfallverordnung liegen. Für das geplante Vorhaben wird dennoch eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich werden.

Als Ergebnis der nachfolgenden überschlägigen Prüfung bleibt zusammenzufassen, dass durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen 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	Die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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

	Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		
2.	Das Ausmaß in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße“ wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (Regionalplan, Flächennutzungsplan). Die Planung gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser das Plangebiet als „Gewerbefläche, Bestand“ darstellt.	Nein
		Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 teilweise 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 vorhabenbezogene Bebauungsaufstellung führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Inanspruchnahme von Grund und Boden, wie sie nicht bereits nach bestehendem Baurecht möglich wäre.	Nein
		Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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	Nein

		Bestimmungen des Immissionsschutzes nach BImSchG bereits heute erfüllen. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.	
		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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. 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	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Es handelt sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und	Nein

	Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Westerwaldstraße“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist dabei gegenüber dem bisherigen Baurecht 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.	
4.	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 bereits teilweise baulich genutzt und versiegelt ist. Das Plangebiet ist daher ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für vorgenannte Merkmale. Die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanaufstellung beinhaltet durch die maximal festgesetzte GR keine wesentliche Änderung gegenüber der ursprünglich festgesetzten GRZ, sodass eine zusätzliche Versiegelung nur in Maße möglich ist, wie es nach bisherigem Baurecht auch der Fall ist. Die geringfügige Überschreitung durch die maximal zulässige GR 2 ist hierbei nicht maßgebend.	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), Heilquellenschutzge- biete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwem- mungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Nicht betroffen	Nein
6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umwelt- qualitätsnormen be- reits überschritten sind	Nicht betroffen	Nein
6.8	Gebiete, mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgeset- zes	Nicht betroffen	Nein
6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeich- nete Denkmäler, Denkmalensembles oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal- schutzbehörde als ar- chäologisch bedeu- tende Landschaft ein- gestuft worden sind	Aufgrund des bestehenden Verdachtes von Bodendenk- mälern sind sämtliche erforderliche Untersuchungen spä- testens vor Beginn der Bauarbeiten und nach den Vorga- ben der zuständigen Fachbehörde durchzuführen. Eine diesbezügliche rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags. Erst nach entsprechender Freigabe durch die Fachbehörde kann das Bauvorhaben umgesetzt werden, sodass keine erheblichen Beeinträchti- gungen von Bodendenkmälern zu erwarten sind.	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 der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße“ 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 zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 in der Kernstadt von Heppenheim im Gewerbegebiet „Westlich der Tiergartenstraße“ und liegt westlich der Tiergartenstraße, südlich der Hunsrückstraße 2, östlich der Westerwaldstraße bzw. An der Autobahn und nördlich der Produktionsflächen der Magnum Ice Cream Company.



Abbildung 11: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Kreises Bergstraße, Internetabruf am 27.11.2025 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Das Plangebiet ist Teil des Werksgeländes der Magnum Ice Cream Company und durch deren Betriebsanlagen bereits teilweise baulich genutzt. Das Gelände ist weitestgehend eben. Ein Großteil des Vorhabengebiets ist als Wiesenfläche zu verzeichnen, auf der die Errichtung eines modernen Tiefkühlhochregallagers vorgesehen ist. Weiter beinhaltet das Vorhabengebiet bereits vorhandene Stellplätze im Osten sowie weitere Stellplatzflächen und die Zufahrt zu einem bereits

bestehenden Tiefkühlager im Westen. Dort verläuft außerdem eine bestehende Lärmschutzwand.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind ausschließlich Gewerbenutzungen anzutreffen und das Umfeld ist optisch durch große Firmen- bzw. Gewerbehallen geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Tiergartenstraße befindet sich ein großflächiger Einzelhandel (REWE Center). Das vorliegend geplante Vorhaben fügt sich demnach in die bestehenden gewerblichen Nutzungen ein, sodass die Umgebung weiterhin als Gewerbegebiet erhalten bleiben wird.

I.1.6 Erschließungsanlagen und Verkehrserzeugung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Tiergarten- sowie die Westerwaldstraße erschlossen und verfügt über zwei Ein- bzw. Ausfahrten.

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 Vorhabenträgers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Heppenheim zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

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 Tiergartenstraße ist ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B 460 möglich. Über die Bundesstraße kann dann in kurzer Entfernung der Anschluss der Bundesautobahn A 5 erreicht werden. Insbesondere die verkehrsgünstige und zentrale Lage ist von signifikanter Bedeutung, da aufgrund dessen eine effiziente Bedienung der Bergstraße und der umliegenden Metropolregionen gewährleistet werden kann.

Auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das Plangebiet gewährleistet. Die Stadtbuslinie 678 verläuft durch das Stadtgebiet und die Haltestelle „Langnese“ befindet sich in unmittelbarer Nähe, so dass nach Auffassung der Stadt Heppenheim durch das Plangebiet kein Bedarf für eine Netzerweiterung des ÖPNV ausgelöst wird.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielt darauf ab, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungserweiterung sowie Verbesserung der Standortinfrastruktur zu schaffen. Durch diese Maßnahmen werden sich die Betriebsabläufe des Unternehmens verändern, weshalb auch mögliche Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz überprüft wurden.

Zur Untersuchung dieser möglichen verkehrlichen Veränderungen hat die Stadt ein Fachbüro mit der Erstellung einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese diene insbesondere der Erfassung und Analyse der bestehenden Verkehrssituation am Unternehmensstandort des Eiscremeproduktionsbetriebs sowie der Abschätzung potenzieller Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das umliegende Straßennetz. Hierzu wurden konkret die drei Knotenpunkte

Tiergartenstraße / Langnesestraße / Mozartstraße (im Fachbeitrag als "Knotenpunkt 2" bezeichnet), Tiergartenstraße / Hunsrückstraße / In der Lahrbach (im Fachbeitrag als "Knotenpunkt 3" bezeichnet) sowie Tiergartenstraße / B 460 / Bürgermeister-Kunz-Straße (im Fachbeitrag als "Knotenpunkt 6" bezeichnet) verkehrstechnisch untersucht.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die derzeit bestehende Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur als Grundlage herangezogen. Vor dem Hintergrund ausgeprägter saisonaler Schwankungen des Quell- und Zielverkehrs erfolgte eine Korrektur der Verkehrsmengen des Bestandsfalles. Durch diese Anpassung wird die Plausibilität erhöht und sichergestellt, dass die verwendeten Verkehrsdaten ein realitätsnahes Abbild der tatsächlichen Verkehrsverhältnisse widerspiegeln.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsnachweise für den motorisierten Verkehr zeigen, dass an allen betrachteten Knotenpunkten auch unter Berücksichtigung des prognostizierten, vorhabenbedingten Mehrverkehrs keine signifikante Verschlechterung des Verkehrsablaufs eintritt.

Am Knotenpunkt 2 (Tiergartenstraße / Langnesestraße / Mozartstraße) verbleibt die Verkehrsqualität in allen betrachteten Fällen auf den Stufen C bis D, womit ein noch stabiler und leistungsfähiger Verkehrsfluss gegeben ist. Am Knotenpunkt 3 (Tiergartenstraße / Hunsrückstraße / In der Lahrbach) liegt im Bestand in der Nachmittagsspitze eine Qualitätsstufe E (instabiler Verkehrsfluss) vor, die sich auch im Prognoseplanfall fortsetzt. Eine Verschlechterung infolge des Vorhabens ist jedoch nicht erkennbar. Im Verkehrsgutachten wird zudem erläutert, dass durch eine geringfügige Anpassung des Signalzeitenprogramms bereits eine Verbesserung auf Qualitätsstufe D erreicht werden kann, sodass ein leistungsfähiger Betriebszustand erzielt werden kann. Der Knotenpunkt 6 (Tiergartenstraße / B 460 / Bürgermeister-Kunz-Straße) weist in sämtlichen betrachteten Planfällen die Qualitätsstufe D auf und ist somit als leistungsfähig zu bewerten. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem folgenden zusammenfassenden Fazit:

„Eine spürbare Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe infolge des Vorhabens ist nicht zu erwarten. Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass die geplante Nutzungserweiterung des Werks keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz erwarten lässt.“

Das durch die ergänzende Gewerbenutzung erzeugte Verkehrsaufkommen wird auch unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts nicht zu Beeinträchtigungen des übergeordneten Straßennetzes führen.

Aktuell wird ein großer Anteil der von dem Eiscremeproduktionsbetrieb produzierten Ware dezentral zu verschiedenen Lagern in Deutschland gefahren und zur Kommissionierung wieder zurück nach Heppenheim geholt. Dies entfällt künftig nach Errichtung des Tiefkühlhochregallagers und die damit mögliche Lagerung vor Ort, so dass sich die Verkehrsbewegungen trotz einer Nutzungserweiterung insgesamt im Verhältnis reduzieren werden. In der Verkehrsuntersuchung wurde für den Prognosefall ohne Berücksichtigung dieses Umstands der heutige Bestandsverkehr zugrunde gelegt, um im Sinne einer Worst Case Betrachtung die Auswirkungen abzuschätzen.

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. Bedarf für Trinkwasser entsteht für Duschen und Toiletten, die Kühlung wird nicht mit Wasser betrieben.

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.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sowie diesbezüglich mögliche zu berücksichtigende Aspekte steht die Stadt bzw. der Vorhabenträger bereits in Abstimmung mit den Stadtwerken.

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 Löschzeit 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. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung von zwei Sprinklertanks innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Ob ein zusätzlicher Löschteich erforderlich ist, wird noch geprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit der Flächen für die Feuerwehr auf den Gewerbegrundstücken ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen.

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. Die nächstgelegenen sich im Festsetzungsverfahren befindlichen bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete „WSG Brunnen 1-5 Heppenheim“ (hier: Schutzzone III, WSG-ID 431-158) sowie „WSG Stadt Heppenheim“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-076) beginnen in einer Entfernung von mehr als 1,1 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 des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht wesentlich erhöht. Das vorliegende Planvorhaben liegt bei einer festgesetzten Grundfläche (GR) von maximal 19.000 m² bzw. einer festgesetzten zulässigen Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 38.000 m². Durch die vorliegende Planung ändert sich die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan somit nur geringfügig, was im Hinblick auf die Bodenversiegelung als vernachlässigbar angenommen wird. Bei maximaler Ausschöpfung des bereits bestehenden Baurechts hätten bei einer Gesamtfläche des Vorhabengebiets von ca. 46.840 m² insgesamt ca. 37.472 m² baulich beansprucht werden können. Die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanaufstellung beinhaltet durch die maximal festgesetzte GR keine wesentliche Änderung gegenüber der ursprünglich festgesetzten GRZ, sodass eine zusätzliche Versiegelung nur in dem Maße möglich ist, wie es nach bisherigem Baurecht auch der Fall ist. Die geringfügige Überschreitung durch die maximal zulässige GR 2 ist hierbei nicht maßgebend.

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.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Ausnutzung des Vorhabengebiets stehen insgesamt nur wenige Flächen für die Versickerung zur Verfügung. Dennoch ist eine kleinteilige Versickerung ggf. möglich, weshalb eine entsprechende Empfehlung im Sinne der Anstoßwirkung sinnvoll erscheint. Ggf. können diesbezüglich auch noch weitere verpflichtende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsteht keine planungsbedingte Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der bisher bereits festgesetzten GRZ von 0,8 im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“.

Auch ist eine Versickerung teilweise aufgrund möglicher Verschmutzungen (Gewerbenutzung, insbesondere jedoch durch mit LKWs befahrenen Flächen) kritisch zu beurteilen und daher erfahrungsgemäß einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.

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 empfehlenswert. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers 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 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 Stadt bzw. der Vorhabenträger steht in Bezug auf die Wasserver- und -entsorgung im Rahmen des geplanten Vorhabens bereits in enger Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Heppenheim.

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). Nördlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 125,0 m und parallel zur Hunsrückstraße der Allmendgraben. Südlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von mehr als 250,0 m der Stadtbach. Diesbezügliche negative Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

I.1.7.8 Gefahr von Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet entsprechend der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG dem Starkregen-Index „Hoch“ zugeordnet wird, weshalb die nachfolgenden Hinweise zu beachten sind.

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen könnten daher ggf. zeitweise bis zu mehreren Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Heppenheim verlangt werden.

Die Starkregensimulation der Stadt Heppenheim ergibt für das Grundstück im Starkregenfall keine erhöhte Gefahr einer Überflutung. Die Simulation der Fließwege ergibt maximale Überflutungstiefen von 0,1 m (grau) bzw. bis zu 0,5 m (hellblau) (siehe Abbildung 13).

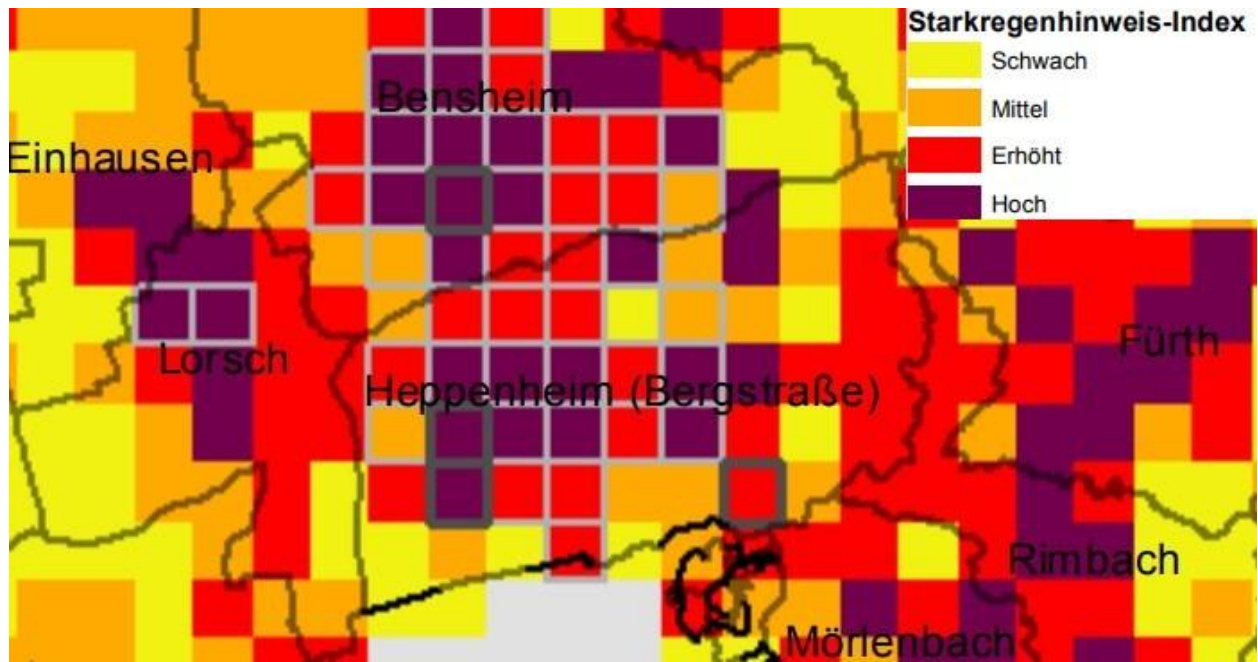


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG (unmaßstäblich, Bildquelle: Internetabruf am 29.08.2024 unter dem Link https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Aktualisierung_Starkregen_Hinweiskarte.pdf)

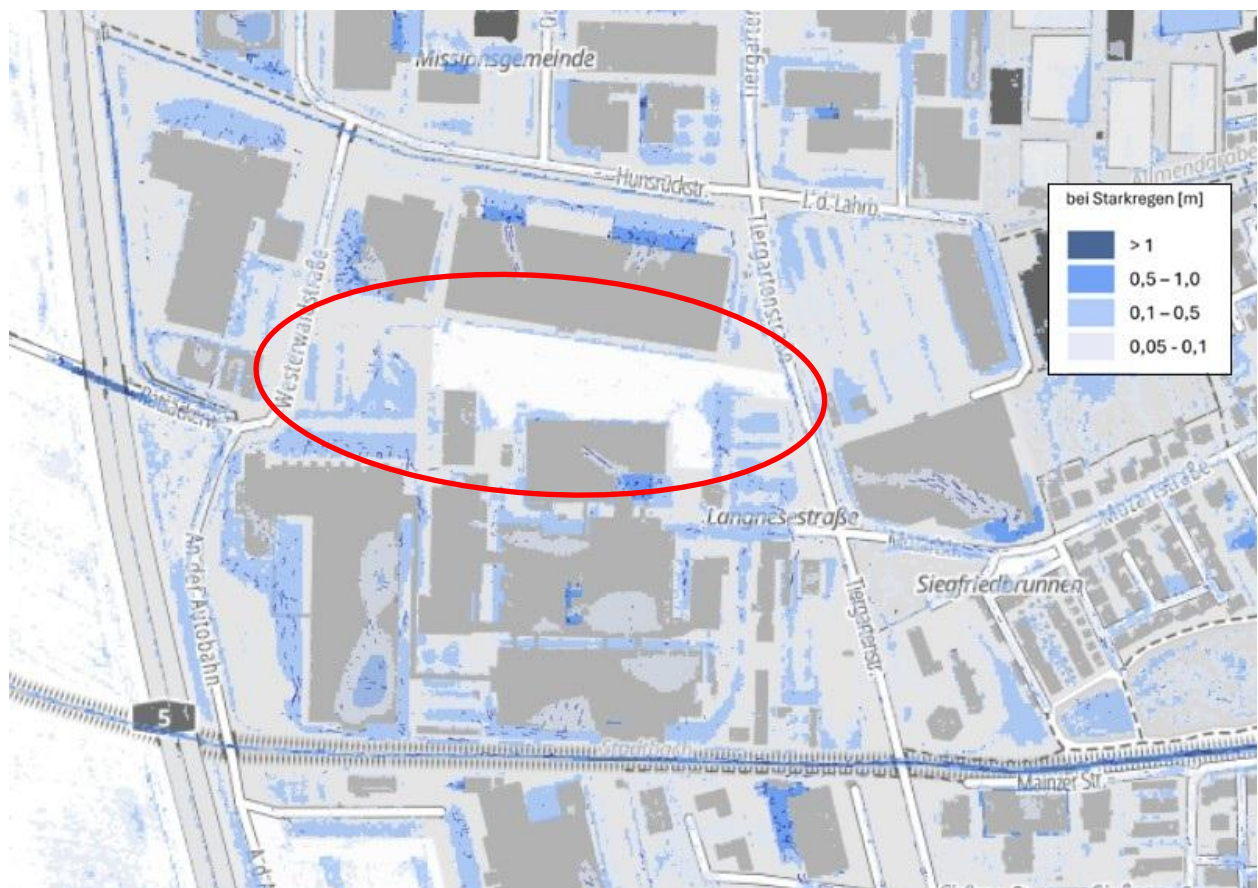


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Heppenheim (unmaßstäblich, Bildquelle: Internetabruf am 13.02.2026 unter dem <https://www.starkregengefahr.de/heppenheim/>)

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.

Der Stadt Heppenheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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 beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen 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 *Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).*

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 2 *Die ausführenden Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von streng geschützten Tierarten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll, entzieht sich aber aufgrund der fehlenden Bestimmtheit und des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs einer Festsetzungsfähigkeit. Durch die verbindliche Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung wird der fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der

erforderlichen Artenschutzmaßnahmen dennoch ausreichend Rechnung getragen. Zusätzlich können ergänzende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

V 3 *Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu geeignet*

- flächige Markierungen
- halbtransparente Materialien
- architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischen Stand
- Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent
- keine spiegelnden Fassadenflächen

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Ergänzend zur Maßnahmenformulierung des Fachgutachters werden aber auch Vorgaben des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, welches in § 37 Abs. 2 und 3 HeNatG grundsätzliche Regelungen und Flächenangaben im Zusammenhang mit der Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen trifft. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei großflächigen Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² auf spiegelndes oder vollständig transparentes (klares) Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ wird ergänzend hingewiesen. Darin sind Informationen zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen enthalten.

V 4 *Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen)*

- die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 – 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Schutz von Insekten durch Minimierung von Lockeigenschaften seitens des Fachgutachters ist sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeigenschaften und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Damit wird auch die aktuelle Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen

Tierarten gegeben werden. Für die Außenbeleuchtung sind daher ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 2.800 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Leuchten nur nach unten abstrahlen dürfen. Es wird im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diesbezüglich wird empfohlen, die Außenbeleuchtung bedarfsabhängig zu steuern, bspw. durch nächtliche Abschaltung, Dimmung oder Bewegungsmelder. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.9.2 CEF-Maßnahmen¹

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

I.1.9.3 Empfohlene Maßnahmen

- *Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in Fassaden zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Installation von Fledermausquartieren 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 des Vorhabenträgers als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- *An die Gebäudefassaden und an Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen und Nischenbrüter angebracht werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Installation von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter wird seitens des Gutachters ebenfalls lediglich als Empfehlung formuliert, weshalb auch hier zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Höhlen- und Nischenbrütern sinnvoll und wird daher ebenfalls im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung des Vorhabenträgers als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- *Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die empfohlene Maßnahme zum Schutz der ökologischen Bodenfunktion wird im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung des Vorhabenträgers als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- *Zäune sollen einen Mindestabstand von 20 cm vom Boden haben, damit sie für Kleintiere durchgängig sind.*

¹ CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Klein- und Mittelsäugern (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

I.1.9.4 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung

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

„Im Bereich des Firmengeländes von Unilever in Heppenheim (Langnesestraße) ist der Bau einer weiteren Halle vorgesehen. Das zu betrachtende Baugrundstück liegt nördlich der vorhandenen Firmengebäude unter Einbeziehung eines Firmenstellplatzes im Osten und eines Gehölzes im Westen.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Vorhandene Biotoptypen sind

- *artenarme Mähwiese*
- *Pflaster- und Rasengittersteinpflaster*
- *jüngeres Feldgehölz aus Bäumen und Büschen zwischen der Mähwiesenfläche und einem LKW-Parkplatz (von der Westerwaldstraße aus erschlossen)*
- *Gebüsche, Brombeerfluren*
- *Solitärbäume über Grasfluren ohne Baumhöhlen oder Fledermausquartiere.*

Das Umfeld ist durch Firmengebäude geprägt.

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Planung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgten im Jahr 2025 eine Potenzialanalyse in Hinblick auf Fledermäuse, eine Erfassung von Reptilien und eine avifaunistische Kartierung.

Festgestellt wurden bei der Brutvogelkartierung mit Ausnahme der Elster, deren Erhaltungszustand in Hessen ungünstig/unzureichend ist, verbreitete Brutvögel der Gärten und Parkanlagen.

Innerhalb des Untersuchungsbereichs wurden keine Fledermausquartiere festgestellt.

*Zum eventuellen Nachweis der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und/oder der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) erfolgten vier Begehungen. Dabei erfolgte kein Nachweis.*

Mit dem Bau von Firmengebäuden verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- *Beseitigung von Habitaten von Gehölzbrütern*
- *Beseitigung von Habitaten von Höhlen- und Nischenbrütern (Meisen).*

Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Tierarten wurden nicht nachgewiesen (Eidechsen) bzw. sind nur jagend zu erwarten (Fledermäuse).

Für die nachgewiesenen Vogelarten werden Angaben in der ‚Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten‘ (HML 2024) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste).

Mit der Elster wurde eine Vogelart mit einem in Hessen ungünstigen/unzureichenden Erhaltungszustand als Brutvogel festgestellt. Für diese Art erfolgte eine Abfrage in einem Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen.

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der in Kapitel 6.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand eintritt.

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

Hinweise:

- *Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in Fassaden zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.*
- *An die Gebäudefassaden und an Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen und Nischenbrüter angebracht werden.*
- *Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.*
- *Zäune sollen einen Mindestabstand von 20 cm vom Boden haben, damit sie für Kleintiere durchgängig sind.“*

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:

Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist bei Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Die Ökologische Baubegleitung ist daher frühzeitig über alle Maßnahmen in Kenntnis zu setzen. Die wesentlichen Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung sind die Einweisung der Bauarbeitenden vor Ort bezüglich potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte und die Umsetzung sowie die Kontrolle der Umsetzung und Funktionalität aller erforderlichen Maßnahmen.

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern 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.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, 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-Regiosaaten“ 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 Wildbienenraum“
- 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, auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel 0 wird verwiesen. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

I.1.10 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

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

I.1.11 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesautobahn BAB 5) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Stadt Heppenheim bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). 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 genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

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

Die Aufgabe der Schallimmissionsprognose ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Nachbarschaft und – sofern erforderlich – die Angabe geeigneter Schallschutzmaßnahmen.

Der Schallgutachter kommt diesbezüglich zu dem folgenden zusammenfassenden Ergebnis:

*„Die Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 137 "Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße" der Kreisstadt Heppenheim führt zum Ergebnis, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb (s. **Kap. 4**) zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.*

Bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen werden durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.

Beurteilungspegel

[...]

*Gemäß den **Tab. 5.1** sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. 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.*

Maximalpegel

[...]

*Gemäß **Tab. 5.2** sind im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen tags und nachts eingehalten.*

Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

[...]

*Für den rein hypothetischen ungünstigsten Lastfall, dass der gesamte anlagenbedingte Verkehr über die Tiergartenstraße abgewickelt werden würde, betrügen an dem im Abstand von mindestens 100 m zur Tiergartenstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet östlich der Geschwister-Scholl-Straße (IP05 in **Abb. 1** im Anhang) die auf der Grundlage*

*des in **Kap. 4** angegebenen anlagenbedingten Kfz-Aufkommens gemäß RLS-19 berechneten Beurteilungspegel nach umseitiger **Tab. 5.3** aufgerundet tags/nachts 44/43 dB(A).*

Hieraus folgt: Selbst wenn bei diesem hypothetischen ungünstigsten Lastfall der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrsaufkommens – entsprechend einer Pegelerhöhung um $10 \cdot \log(2)$ dB(A) = 3 dB(A) – und damit zu Gesamtbeurteilungspegeln von aufgerundet tags (44 + 3) dB(A) = 47 dB(A) und nachts (43 + 3) dB(A) = 46 dB(A) führte, wären die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) eingehalten. Somit besteht gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.“

Im Sinne der Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Verweise auf Kapitel 4, die Tabellen 5.1, 5.2 und 5.3 sowie der Abbildung 1 in der hier wiedergegebenen Zusammenfassung sich auf die Schallimmissionsprognose beziehen und nicht auf die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Überprüfung des Fachgutachters konnte somit nachgewiesen werden, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind. Seitens des Fachgutachters wurden dementsprechend auch keine auf Ebene des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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. 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 und außerhalb des Plangebiets sichergestellt werden.

I.1.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Stadt Heppenheim keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Heppenheim 010 und 019), weshalb nicht auszuschließen ist, dass sich auch im Plangebiet selbst archäologische Bodenfunde befinden könnten. Um eine Zerstörung möglicher Bodendenkmäler auszuschließen, ist daher ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, erforderlich. Von dessen Ergebnis ist dann abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die erforderlichen Untersuchungen sind zwingend durchzuführen. Hierzu wurde von der Stadt Heppenheim bereits ein entsprechendes Fachbüro mit der Durchführung einer geomagnetischen Prospektion beauftragt, welche voraussichtlich Mitte März 2026 begonnen wird. Die Kosten der erforderlichen Untersuchung sind dabei vom Vorhabenträger zu tragen. Um die verbindliche Durchführung der vorbereitenden Untersuchung sowie ggf. darauffolgend weitere archäologische Untersuchungen rechtlich zu sichern, wird die Kreisstadt diesbezügliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufnehmen. Darin soll neben der entsprechenden Maßnahmenverpflichtung auch die Kostenübernahme seitens des Vorhabenträgers vertraglich geregelt werden.

Es wird 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 hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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).

In der näheren Umgebung des Vorhabengebiets befindet sich jedoch ein Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG (Langnesestraße 1), welches aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen wurde. Diesbezügliche Beeinträchtigungen aufgrund des geplanten Vorhabens sind jedoch nicht zu erwarten.

Bei dem Einzelkulturdenkmal handelt es sich um die Langnese Eiskrem-Fabrik (Flur 26, Flurstück Nr. 1/14), einer bedeutenden Fabrikationsanlage für die südhessische Region und vor allem für die Stadt Heppenheim. Die Fabrik wurde in den Jahren 1959/60 errichtet und ist die erste, weit in die Ebene vorgeschobene Anlage dieser Art nach dem Zweiten Weltkrieg und daher wegweisend für die weitere Ausdehnung Heppenheims als auch für deren wirtschaftlicher Entwicklung.

Das Ensemble der Langnese Eiskrem-Fabrik ist Kulturdenkmal aus regional- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie baukünstlerischen Gründen. Aufgrund technischer und betrieblicher Entwicklungen wurde die Langnese Eiskrem-Fabrik in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach durch großvolumige Anbauten erweitert und auch im Inneren verändert. Der alte Kernbereich blieb jedoch weitgehend in seinem äußeren Erscheinungsbild erhalten und stellt einen typischen, qualitätvollen Industriebau der späten fünfziger Jahre dar.

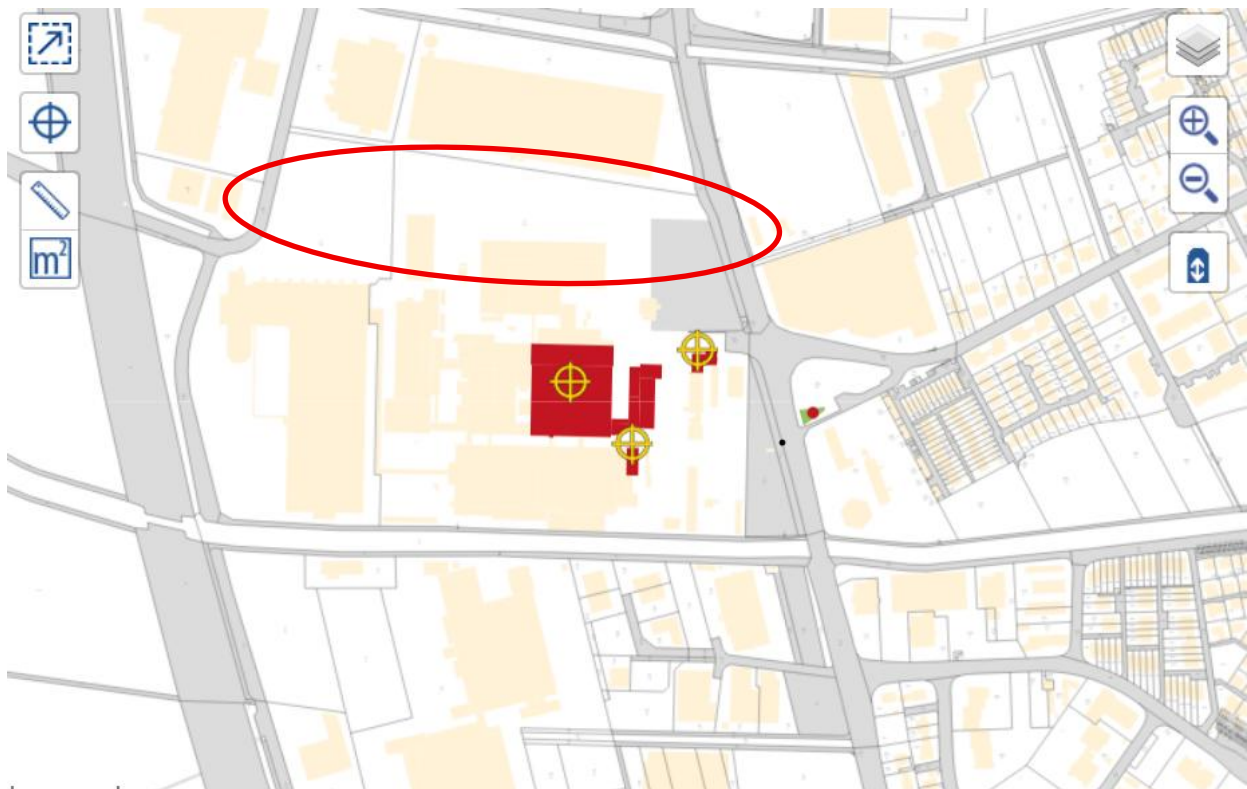


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Website „DenkXweb“ des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Darstellung des Einzelkulturdenkmal „Langnese Eiskrem-Fabrik“ in der Langnesestraße 1 (unmaßstäblich, Bildquelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Internetabruf am 13.02.2026 unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/30361>; das Vorhabengebiet ist rot umkreist)

I.1.13 Kampfmittelräumdienst

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

Mit Schreiben vom 16.01.2026 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-H 5171-2025) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Kriegluftebilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. Für das Plangebiet ist daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich.

Hierzu wurde von der Stadt Heppenheim bereits ein entsprechendes Fachbüro mit der Durchführung einer geomagnetischen Prospektion beauftragt, welche voraussichtlich Mitte März 2026 begonnen wird. Zur rechtlichen Sicherung der erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen wird die Stadt Heppenheim entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufnehmen, in dem die verbindliche Durchführung aller erforderlicher Untersuchungen und Maßnahmen vor Baubeginn bestimmt wird. Die Kosten der erforderlichen Maßnahmen sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen, was ebenfalls in dem Durchführungsvertrag verbindlich geregelt wird.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sofern im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

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 Bauherrschaft 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 Gestaltung des bestehenden und zu erweiternden Betriebsstandorts als Logistikzentrum für mehrere Kunden ermöglicht die Konsolidierung von Waren und damit die Reduzierung der Lieferprozesse an den Empfangsorten. Infolgedessen werden Fahrten und die Erhöhung der

Kapazitätsauslastung der Transportkapazitäten auf der "letzten Meile" oder im Angebot an nachgelagerten Etappen reduziert. Darüber hinaus kann die geplante Erweiterung der Seite den innerbetrieblichen Cross-Traffic erheblich reduzieren.

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 des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine bauliche Höhe von maximal 40,00 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 6.000 m² der Dachflächen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zwingend zu errichten 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 Tiefkühlslagern 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 Vorhabenträgers 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 jahreszeitspezifisch einen hohen kumulierten Strombedarf aufweisen. Dies trägt zur Netzstabilität und Synchronisation von Angebot und Nachfrage bei.

Da das bislang größtenteils unbebaute Vorhabengebiet dennoch eine klimaökologische Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Flächenänderungen in Form von Hochbauten und

Flächenversiegelung besitzt, wurde von Seiten der Stadt eine desbezügliche Klimaexpertise durch ein Fachbüro beauftragt. Im Rahmen dieser Klimaexpertise wurden die klimaökologischen Verhältnisse im Vorhabengebiet und in dessen Umgebung vertiefend analysiert und die aus dem vorgelegten Planungsentwurf sich ergebenden strömungsdynamischen und thermischen / bioklimatischen Modifikationen mit Hilfe numerischer Modellrechnungen bilanziert und bewertet. Hierbei ist dem geplanten Vorhaben eine bebauungsplankonforme Baustruktur, d.h. eine bereits nach bisherigem Baurecht mögliche Bebauung, gegenüberzustellen. Auf die diesbezüglichen ausführlichen Erläuterungen im Fachbreitag, welches dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

Der Gutachter kommt im Rahmen des Fachbeitrags zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

„Die zur klimaökologischen Bewertung des geplanten Tiefkühlhochlagers durchgeführten Klimaanalysen lassen in der Gesamtbilanz keine klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung grundsätzlich entgegenstehen. Unvermeidbare strömungsdynamische Veränderungen führen in den nächstgelegenen Wohnlagen zu keinen bedeutsamen Beeinträchtigungen der Belüftungsintensitäten. Eine gravierende thermische / bioklimatische Zusatzbelastung, die zu einer Überschreitung des ortstypischen Klimaniveaus im Planungsumfeld führt, ist ebenfalls nicht festzustellen. Mit den o.a. Planungsempfehlungen lassen sich die zu bilanzierenden kleinräumigen thermischen Zusatzbelastungen noch weiter minimieren, was angesichts der Klimawandelfolgen von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist.“

Die in dem Fachbeitrag aufgezeigten Planungsempfehlungen umfassen die Themenbereiche Bauwerksbegrünung, Oberflächen- und Straßenraumgestaltung, Grüne Infrastruktur sowie Blaue Infrastruktur und werden im Sinne der Anstoßwirkungen nachfolgend zusammengefasst aufgeführt:

- 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. Auf die Festsetzung einer verbindlichen Dachbegrünung wird dennoch verzichtet, da diese aus statischen Gründen bei der geplanten Bauweise des sog. Clad rackings nicht zu realisieren ist. Da auch eine Fassadenbegrünung entsprechende statische Bedingungen voraussetzt, wäre auch eine solche aufgrund der geplanten (ressourcenschonenden) Bauweise nicht umsetzbar. Zudem ergibt sich auch oder sogar insbesondere bei der Begrünung von Fassaden eine Unvereinbarkeit mit Hygieneanforderungen einiger Qualitätsstandards im Nahrungsmittelbereich, da Vegetation am oder auf dem Gebäude als förderlich für den Eintrag von Schädlingen angesehen wird. Dies betrifft zwar grundsätzlich eher Trocken- und Frischhallen als Tiefkühlhallen, doch diesbezüglich gibt es wenig Differenzen hinsichtlich der einzuhaltenden Vorgaben. Zudem braucht eine gekühlte und sauerstoffbetriebene Anlage ein luftdichtes Dach und Fassade, um Feuchtigkeit und Sauerstoff fernzuhalten. Der Begrünung würde die Luftdichtheit und Zugänglichkeit im Falle notwendiger Reparaturen gefährden.
- Die Fassadenflächen könnten dennoch beispielsweise im Rahmen einer zusätzlichen PV-Nutzung (welche für mindestens 6.000 m² der Dachfläche auch bereits verbindlich festgesetzt ist) beansprucht werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt dies ausdrücklich zu. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass eine helle Oberflächengestaltung hinsichtlich der Temperaturentwicklung und Wärmebildung als besonders vorteilhaft, insbesondere in Bezug auf das geplante Tiefkühlhochregallager, festzustellen ist. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.9.5 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.

- Damit im Planungsgebiet günstige thermische / bioklimatische Umgebungsbedingungen gesichert werden, sollten die befestigten Erschließungsflächen auf das nur notwendige Maß begrenzt werden. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere hellgraue Pflasterbeläge gegenüber schwarzen bzw. dunkelgrauen Oberflächenbelägen deutlich niedrigere Oberflächentemperaturen aufweisen. Hierdurch wird in den Abendstunden auch die nächtliche Abkühlung forciert, so dass der Wärmeinseleffekt räumlich eingengt werden kann. Bei Parkplätzen sollten – wie heute bereits im Bestand - Rasengittersteine/Rasenfugenpflaster gewählt werden. Hierzu eine entsprechende Festsetzung auf Ebene des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen. Die Vorteile geringerer Bodenversiegelungen sind u.a. die Reduktion vom Regenwasserabfluss und Wasserspeicherung im Boden, die erhöhte Verdunstung des Bodens sowie die geringeren Oberflächentemperaturen. Es wird weiter empfohlen, Erschließungswege und Stellplatzflächen mit möglichst hellen Oberflächenbelägen auszugestalten, um am Tag die Aufheizung des Materials zu begrenzen und in der Nacht die örtliche Abkühlung nicht zu sehr zu verzögern. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass es bei zu hellen Belägen am Tag zu Blendeffekten und zur Steigerung der bioklimatischen Belastung durch die Reflexstrahlung kommen kann. Auch durch die Wahl heller Fassadenfarben kann die bioklimatische Belastung im Nahbereich von Gebäuden wirksam herabgesetzt werden. Die geringere Absorptionsfähigkeit heller Fassadenanstriche führen gegenüber dunklen Fassaden zu deutlich niedrigeren Oberflächentemperaturen, was insbesondere auch im Rahmen des vorliegend geplanten Tiefkühlhochregallagers von großem Vorteil ist und entsprechend auch im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt wird.
- Es wird empfohlen, Stellplatzflächen mit schattenwerfenden Laubbäumen zu begrünen. Diesbezüglich wird auf die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim verwiesen. Demnach sind je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 2,5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzliche Baumpflanzungen/Bauminselformen sind zudem kleinklimatisch zu empfehlen. Neben Bäumen zählen auch Büsche, Sträucher und Rasen zur grünen Infrastruktur. Sie bewirken ebenfalls niedrigere Oberflächentemperaturen und sind als grünordnerische Abgrenzungselemente an den Grundstücksrändern zu empfehlen.
- Zur Vermeidung von Überschwemmungen bei Starkniederschlagsereignissen wird die Anlage von Retentionsbereichen (Versickerungsmulden) empfohlen.
- Eine weitere Möglichkeit zur Optimierung der thermischen Umgebungsbedingungen bieten Wasserflächen in Form von Wasserspielen, Brunnenanlagen oder kleinen Teichen mit bewegtem Wasser / Fontänen. Sie verringern die thermische Belastung an heißen Sommertagen im unmittelbaren Nahbereich durch Verdunstungskälte (vor allem beim Einsatz von Fontänen) und steigern damit die Qualität von Aufenthaltsbereichen. Entsprechend der Erläuterungen im Fachbeitrag sind in Kombination mit schattenwerfenden Bäumen dabei lokale Lufttemperatursenkungen von ca. 0.2 – 1.5 °C möglich.

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:

- 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 des Bebauungsplanes

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

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Obwohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein konkretes Projekt ausgerichtet ist, kann die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung getroffen werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten und eine rechtlich verbindliche Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie für spätere bauordnungsrechtliche Entscheidungen zu schaffen.

Zur Vorbereitung einer ggf. späteren Umwandlung als Angebotsbebauungsplan wird im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes daher die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Hierbei wird auch die bestehende Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“, in Kraft getreten am 10.12.1993) aufgegriffen und in Analogie zu dessen 1. Änderung (in Kraft getreten am 14.02.2025) berücksichtigt.

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.

Selbstständige 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 Immissionsschutzes 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 mögliche Nutzungs- und Immissionskonflikte innerhalb des Plangebiets selbst sowie innerhalb dessen Umgebung 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 das geplante Vorhaben 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 Belebung 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.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangeltungsbereichs ist aufgrund des vorliegend geplanten Vorhabens insbesondere die Errichtung eines Tiefkühlhochregallagers inklusive aller in diesem Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen (Technikgebäude, Versandgebäude, Verpackungsgebäude, Verlade- und Rangierflächen, Stellplätze etc.) zulässig.

Im Vorhabengebiet sind im Übrigen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Durch die Festsetzung der Nutzungsart wird klargestellt, welche Nutzungen im Plangebiet zulässig sind, und sichergestellt, dass das Vorhaben in ein städtebaulich verträgliches Umfeld eingebettet wird. Zugleich wird verhindert, dass nach Durchführung des Vorhabens Nutzungen zugelassen werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt oder dem Charakter des Gebiets widersprechen könnten. Die Festsetzung der Art der Nutzung dient somit der Wahrung der städtebaulichen Steuerungs- und Planungshoheit der Stadt.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die maximale Grundfläche (GR) und die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Aufgrund der bereits vorliegenden konkreten Vorhabenplanung wird anstelle einer Grundflächenzahl (GRZ) die maximale Grundfläche festgesetzt. Diese wird mit maximal 19.000 m² festgesetzt und beinhaltet die Grundflächen aller geplanter Hochbauten sowie einen „Sicherheitspuffer“ für mögliche geringfügige Änderungen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 38.000 m² überschritten

werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch alle im Rahmen der geplanten Nutzung erforderlichen Stellplätze, Erschließungs-, sowie Be-/Entlade- und Rangierflächen planungsrechtlich zulässig sind. Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westlich der Tiergartenstraße“ war für das vorliegende Vorhabengebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche des Vorhabengebiets von ca. 46.840 m hätten demnach ca. 37.472 m² baulich beansprucht werden können. Der vorliegende Bebauungsplan führt somit nicht zu einer wesentlichen darüberhinausgehenden Inanspruchnahme von Grund und Boden, wie sie nicht bereits nach bestehendem Baurecht möglich wäre. Auf das Erfordernis, dass befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze entsprechend der Festsetzung A.5.1 mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind, wird an dieser Stelle verwiesen.

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. Im Bereich angrenzend zur Tiergartenstraße ist die maximale Höhe auf 127,00 müNN festgesetzt. Das entspricht von dem Niveau der Tiergartenstraße aus betrachtet einer maximalen Gesamthöhe von rund 30,0 m. Für den mittleren Bereich des Vorhabengebiets wird eine Maximalhöhe von 137,00 müNN festgesetzt, was wiederum einer Gesamthöhe von ca. 40,0 m ausgehend von dem Niveau der Tiergartenstraße entspricht. Im östlichen Bereich des Vorhabengebiets, angrenzend zur Westerwaldstraße, ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von bis zu 122,00 müNN festgesetzt. Als Gesamthöhe sind hier demnach rund maximal 25,0 m zulässig, wobei auch hier wieder vereinfachend die Tiergartenstraße als Ausgangsniveau angenommen wurde. Die zulässigen maximalen Höhen für bauliche Anlagen wurde entsprechend der konkreten Vorhabenplanung bestimmt und sind mit den Entwicklungszielen der Stadt Heppenheim vereinbar.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hatte für den Bereich des vorliegenden Plangebiets eine maximale bauliche Höhe von lediglich 14,00 m bzw. 16,00 m festgesetzt, wobei jedoch eine Überschreitung auf bis zu 18,00 m zugelassen werden konnte. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eben diese maximale bauliche Höhe auf teilweise bis zu ca. 40,00 m erhöht werden (höchster im Bebauungsplan festgesetzter Wert ist 137,00 müNN), um den Anforderungen an ein modernes und energieeffizientes (Tief-)Kühlhochregallagers Rechnung zu tragen. Ohne diese zulässige Gebäudehöhe wäre ein wirtschaftlicher und energieeffizienter 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 Flächengröße 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.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich bereits eine bestehende Kühlhalle westlich des Produktionswerks von Magnum. Diese weist entsprechend der genehmigten Bauantragspläne eine Höhe von 33,50 m auf, welche jedoch in der Gebäudemitte durch einen schmalen Überbau für Technik und Wartung nach Auskunft des Unternehmens auf eine Höhe von 35,8 m per Laser eingemessen wurde. Insofern sind vergleichbare Gebäudehöhen, wie die vorliegende Vorhabenplanung sie vorsieht, auch bereits im benachbarten Bestand zu verzeichnen und daher im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung bzw. Verbesserung der Grundstücksausnutzungen städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Insbesondere ist durch das vorliegend geplante

Vorhaben keine Heranziehung von Außenbereichsflächen erforderlich, was insbesondere im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden besonders positiv zu bewerten ist.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen der Gebäudetechnik, technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Aufzug etc.) sowie durch außenliegende (Flucht-)Treppen inkl. derer Einhausung und Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf einer Fläche von maximal 15 % der realisierten Grundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,5 m überschreiten. Hierdurch sollen entsprechende Anlagen berücksichtigt werden, ohne die gesamte zulässige Gebäudehöhe entsprechend anzuheben.

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist vorliegend nicht erforderlich, da aufgrund des gewählten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch bereits eine sehr konkrete Vorhabenplanung besteht und die geplanten baulichen Anlagen in vorgesehener Größe und Lage daher hinreichend bekannt sind.

Ggf. erforderliche Abstandsregelungen können bei Bedarf über eine einzutragende Baulast bestimmt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind u.a. überdachte Durchgänge in ein benachbartes Bestandsgebäude vorgesehen. Die diesbezüglichen Belange des Brand-schutzes sind dabei im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Diesbezügliche Regelungen auf Ebene des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es nicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt und orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung.

I.2.4 Flächen für Nebenanlagen sowie 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 Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Ein- und Ausfahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus auch in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

I.2.5 Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wird festgesetzt, dass auf mindestens 6.000 m² der Dachflächen Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen wird der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung der Gebäude reduziert. Da vor allem in den warmen Sommermonaten, wo mehr Energie zur Kühlung als in den kalten Monaten verbraucht wird, die Sonnenstrahlung hoch ist, entsteht hier ein positiver Effekt zur Deckung des Energieverbrauchs.

I.2.6 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:

- Zur Durchgrünung des Vorhabengebiets ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 2,5 m² anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes oder aufgrund anderer verbindlicher Bestimmungen auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen sind (z.B. gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim), sind hierauf anzurechnen.
- Sofern im Rahmen des geplanten Vorhabens die bestehende Lärmschutzwand versetzt wird und in diesen Zusammenhang die Rodung von Bäumen erforderlich ist, sind diese in gleicher Anzahl zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Die ggf. zu ersetzenden Bäume sind ausdrücklich nicht auf das Kontingent der vorherigen Textfestsetzung (siehe A.6 erster Absatz) anzurechnen. Im Falle von Neuanpflanzungen sind ebenfalls die obig genannten Mindestqualitäten (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe in einer unbefestigten Baumscheibe oder Grünfläche von ca. 2,5 m²) zu berücksichtigen.
- 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.
- Ebenfalls zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur optischen Abschirmung zur Tiergartenstraße sind in der Planzeichnung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzmaßnahme wurden weitestgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.
- Aus demselben Grund sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen alle nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen zu begrünen.
- 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 vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

1.2.7 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 Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

I.2.7.1.1 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, sowie Solaranlagen, zulässig. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen und den Flugverkehr des Segelflugplatzes aufweisen.

I.2.7.1.2 Vorschriften für Werbeanlagen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadtbildes 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.

I.2.7.2 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Daher sind Mauern zur Einfriedung der Grundstücke unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen. Einfriedungen durch Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall 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.

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.

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 zur Grundstückseinfriedung ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

I.2.7.3 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 Freiflächengestaltung 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.

I.4 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag, der zwingend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Heppenheim und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, erfolgen zum Teil weitergehende Regelungen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

Im Rahmen eines Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger des Vorhabengebiets (siehe Skizze auf der Planzeichnung) zur Realisierung der Bebauung innerhalb bestimmter Fristen sowie zur Kostentragung für die Erschließung des Vorhabengebiets und das Bauleitplanverfahren.

Darüber hinaus erfolgen Regelungen zu folgenden Belangen:

- Realisierung von Gestaltungsvorgaben,
- Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, sofern die bestehende Lärmschutzwand nicht erhalten bleibt sowie dessen vollständiger Kostentragung,
- Realisierung von Ersatzpflanzungen für alle bestehenden Bäume, die ggf. im Rahmen einer Verschiebung der Lärmschutzwand entfallen würden (in gleicher Anzahl),
- Einsetzung einer ökologischen Planungs- und Baubegleitung zur Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes,
- Regelungen zur Grundstücksentwässerung sowie Niederschlagswasserversickerung,
- Realisierung sämtlicher erforderlicher Untersuchungen in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Bezug auf den Verdacht möglicher Bodendenkmäler inkl. dessen Kostentragung sowie gleiches für die Untersuchung auf Kampfmittel
- Übliche Regelungen zum Haftungsausschluss der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers.

Der entsprechende Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wirksam abzuschließen. Dadurch wird sichergestellt, dass die aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich in der vereinbarten Form umgesetzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen die Stadt auch künftig durch Anpassung des Durchführungsvertrags Änderungen auch zulassen kann, ohne dass es einer erneuten Offenlage oder eines Änderungsverfahrens bedarf (siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 101b zu § 12 BauGB).

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 I.2.6) 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).

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Bebauung, des bisherigen Baurechts 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 baulich genutzte Freifläche bereits ein entsprechendes Baurecht vorhanden ist. Dieses wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan an die geänderten Anforderungen eines 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.

Nördlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 125,0 m und parallel zur Hunsrückstraße der Allmendgraben. Südlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von mehr als 250,0 m der Stadtbach. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

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

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 05.02.2026 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung des „Gewerbegebiets Westlich der Tiergartenstraße“ im Sinne einer Errichtung eines modernen Tiefkühlhochregallagers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße“ in Heppenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2026 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-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 70.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die festgesetzte Grundfläche können maximal 19.000 m² im Sinne der Hauptnutzungen baulich beansprucht werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 38.000 m² überschritten werden. 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße“ 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 05.02.2026 beschlossen.

Die Entwurfsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierzu in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026 auf der Internetseite der Stadt Heppenheim veröffentlicht, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.02.2026 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Entwurfsunterlagen während des oben genannten Zeitraumes im Stadthaus der Stadtverwaltung 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 __.__.2026 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 17.04.2026 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.