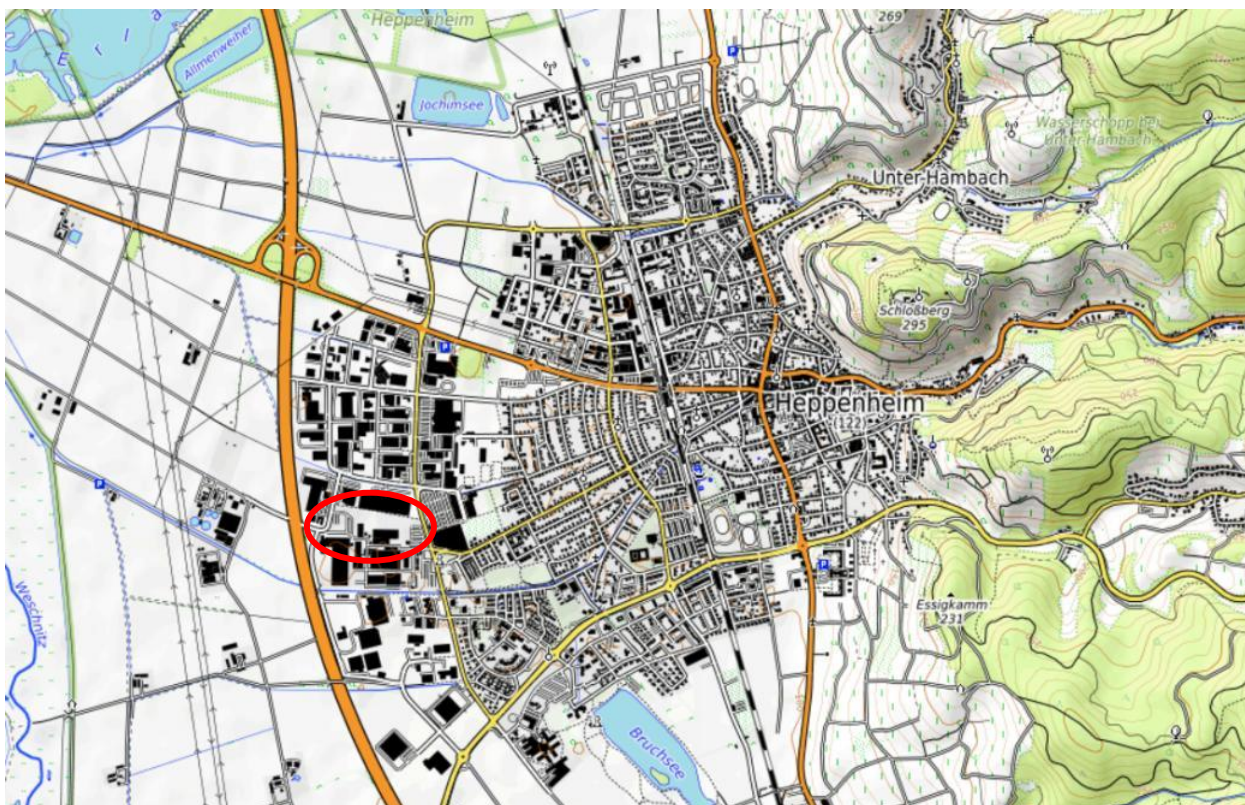


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137

"Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße" Erläuterung zum Bestandsplan



Bearbeitet durch:

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

Anlage : Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Bestand und Bewertung.....	4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Kernbereich des Plangebiets in Blickrichtung Westen mit großer Wiesenfläche</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 2: Östlicher Firmenstellplatz.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3: Teils zu Lagerzwecken genutzter Teilbereich der Mähwiese.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 4: Wiesefläche in Blickrichtung Osten mit Rodungsfläche im Vordergrund</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: Östlicher Firmenstellplatz mit gerodeten Aufschüttungsbereichen</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: Ruderale Strukturen im Anschluss an die südlichen Randbereiche der Mähwiese nördlich des Firmengeländes.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 7: Ruderale Strukturen an der Westgrenze des Firmengeländes östlich des LKW-Stellplatzes</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 8: Einfahrtsbereich von der Westerwaldstraße zum östlichen Firmenstellplatz</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 9: Straßenbegleitender Gehölzsaum westlich der Lärmschutzwand entlang der Westerwaldstraße.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 10: Stellplätze und Zuwegung mit Lärmschutzwand</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 11: Großräumer LKW-Stellplatz</i>	<i>8</i>

1. Anlass und Ziel der Planung

In Westen der Stadt Heppenheim wird der Neubau eines 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. Vorteil des neuen Lagers ist, dass derzeit ein großer Anteil der 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.



Abbildung 1: Kernbereich des Plangebiets in Blickrichtung Westen mit großer Wiesenfläche

2. Verfahren

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet westlich Tiergartenstraße“ (in Kraft getreten am 10.12.1993) der Kreisstadt Heppenheim, sodass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um beplanten Innenbereich handelt. Für den Bereich des vorliegenden Plangebiets ist im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die damals für das Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen entsprechen jedoch insbesondere in Bezug auf die maximale Höhe baulicher Anlagen nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Tiefkühlhochregallagers. Als Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung auch weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der wesentliche Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Gebäudehöhe von 40 m. Der ursprüngliche Bebauungsplan soll in einem Teilbereich überplant und ersetzt werden, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 05.02.2026 durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim gefasst.

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

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

Ein formaler Umweltbericht und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist aufgrund des vereinfachten Verfahrens (§ 13a BauGB) nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

3. Bestand und Bewertung

Das Gewerbegebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Heppenheim, südlich der Lorscheider Straße (B 460), östlich der Bundesautobahn A 5 westlich der Tiergartenstraße auf Höhe des Kreuzes Langnesestraße und hat im Osten Anschluss an die Westerwaldstraße.

Das Plangebiet liegt in einem Höhenbereich von ca. 95-97 m ü.NN am westlichen Rand der bebauten Ortslage Heppenheims. Es befindet sich nördlich der vorhandenen Firmengebäude und umfasst eine große Wiesenfläche unter Einbeziehung von Firmenstellplätzen im Osten und Westen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Heppenheim, Flur 26, Flurstücke Nr. 1/13 (teilweise) sowie Nr. 1/14 (teilweise) mit einer Gesamtfläche von ca. 4,68 ha.

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 16.02.2026 mit dem Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Flächenanteile gemäß Bestandsplan (in Anlage)

Geltungsbereich Bebauungsplan 46.840 m²	100%
Dachfläche unbegrünt	14,5 %
Versiegelte Flächen	23,5 %
Teilversiegelte Stellplatzflächen	5 %
Schotterflächen	0,5 %
Wiesenflächen	37 %
Ruderalisierte Flächen	2 %
Gärtnerisch gepflegte Grünflächen	3 %
Gehölze, Säume	3 %
Gehölzrodung	11,5 %

STADT HEPPENHEIM

B-Plan "Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße" Erläuterung Bestand

02.200 Gehölze überwiegend heimischer Arten auf frischen Standorten

04.110 Laubbaumbestand

10.510 Völlig versiegelte Fläche

10.530 Pflaster mit Regenwasserversickerung

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen



Abbildung 2: Östlicher Firmenstellplatz

Der östliche Firmenstellplatz ist durch Zierbeete und standortgerechte Laubbäume gegliedert. Die Zuwegungen sind mit Betonpflaster befestigt und entwässern in den Kanal. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt und umgeben von Gehölzstrukturen an den Randbereichen.

06.350 Artenarme Mähwiese



Abbildung 3: Teils zu Lagerzwecken genutzter Teilbereich der Mähwiese



Abbildung 4: Wiesenfläche in Blickrichtung Osten mit gerodetem Teilbereich im Vordergrund

STADT HEPPENHEIM

B-Plan "Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße" Erläuterung Bestand

Im Bereich des westlichen Firmenstellplatzes wurden im Februar 2026 umfangreiche Rodungsarbeiten vorgenommen.

Die gerodete Gehölzflächen werden dem Biotoptyp

09.123 Ruderalvegetation zugeordnet.

10.510 Völlig versiegelte Fläche



Abbildung 5: Östlicher Firmenstellplatz mit gerodetem Wall

09.123 Artenarme Ruderalvegetation



Abbildung 6: Ruderale Strukturen im Anschluss an die südlichen Randbereiche der Mähwiese im Bereich des Firmengeländes



Abbildung 7: Ruderale Strukturen an der Westgrenze des Firmengeländes östlich des LKW-Stellplatzes

STADT HEPPENHEIM

B-Plan "Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße" Erläuterung Bestand

10.510 Völlig versiegelte Fläche

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen



Abbildung 8: Einfahrtsbereich von der Westerwaldstraße zum östlichen Firmenstellplatz

02.200 Gehölze überwiegend heimischer Arten auf frischen Standorten



Abbildung 9: Straßenbegleitender Gehölzsaum westlich der Lärmschutzwand entlang der Westerwaldstraße

10.510 Völlig versiegelte Fläche

10.530 Pflaster mit Regenwasser-
versickerung

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen



Abbildung 10: Stellplätze und Zuwegung mit Lärmschutzwand

STADT HEPPENHEIM

B-Plan "Tiefkühlhochregallager zwischen Tiergartenstraße und Westerwaldstraße" Erläuterung Bestand

10.510 Völlig versiegelte Fläche



Abbildung 11: Großräumer LKW-Stellplatz

Aufgestellt am 17.02.2026

Christina Nold