

- Stadtbauamt -

Heppenheim, den 2. Dezember 1992
601-Schr/he

B e g r ü n d u n g

zum "Bebauungsplanentwurf westlich der B 3 - Odenwaldquelle"

Erfordernis der Planung

Die Firma "Odenwaldquelle" befindet sich in der südlichen Gemarkung der Kreisstadt Heppenheim, Am Fuße des Odenwaldes. Das Unternehmen zur Förderung und Abfüllung von Mineralwasser besteht am Ort der Mineralwasserquellen seit 1931 und beschäftigt nach zwischenzeitlich erfolgten Erweiterungen derzeit ca. 150 Personen.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des 1981 genehmigten Flächennutzungsplanes hat die Geschäftsleitung bereits auf eine erforderliche Kapazitätsausweitung und Ausweisung einer entsprechenden Gewerbebaufläche am gebundenen Standort hingewiesen. Da eine solche Nutzungsart im Regionalen Raumordnungsplan nicht enthalten war, ergab sich die Notwendigkeit eines "Abweichungsverfahrens", dessen Ergebnis dahin ging, daß die Ausweisung einer allgemeinen GE-Fläche mit Schaffung von Baurecht nicht zugelassen wurde.

Aus Landesentwicklungs- und regionalplanerischer Sicht wurde die Abweichung jedoch zugelassen, soweit

- die Erweiterungsvorhaben nach § 35 BauGB zulässig sind,
- die Baulichkeiten im nachgewiesenen betriebswirtschaftlich notwendigen Umfang in Zuordnung zu den Betriebsgebäuden und der betriebseigenen Kläranlage angeordnet werden,
- die Nutzung mit der Abfüllung des auf dem Betriebsgelände zutage tretenden Mineralwassers im Zusammenhang steht und sie an die Bestandsdauer dieses Unternehmens gekoppelt wird,
- keine Wohnungen oder Wohngebäude errichtet werden,
- im Rahmen der Baugenehmigung für eine landschaftsgerechte Begrünung gesorgt wird.

Die Firmenleitung hat zunächst versucht über eine Bauvoranfrage diesbezüglich eine Planungsgrundlage zu erhalten. In den hierzu veranstalteten Behördenterminen vom November 1988 und April 1990 wurde die Dringlichkeit einer Kapazitätserweiterung sowie die Standortgebundenheit dargelegt. Unterstützt wurde die nachvollziehbare Begründung des gebundenen Standortes durch eine Stellungnahme des Instituts Fresenius vom 27. Februar 1989.

Von den in den Beratungen aufgezeigten zwei Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden oder Süden sowie die Betriebsverlagerung auf die Westseite der Bundesstraße, wurde mit Unterstützung durch das vorliegende klimaökologische Gutachten die Einrichtung einer neuen Produktionsstätte westlich der B 3 unter der Bedingung akzeptiert,

daß die mittelfristig freiwerdenden Betriebsgebäude östlich der Bundesstraße abgetragen werden und die von Bebauung freiwerdende Fläche rekultiviert wird.

Voraussetzung für die angestrebte Betriebsverlagerung sind jedoch die förmlichen Bauleitplanverfahren

- a) zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes
- b) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18. Dez. 1990 mit den Aufstellungsbeschlüssen die Bauleitplanverfahren eingeleitet. Zwischenzeitlich wurden unter Mitwirkung der Fachbehörden die erforderlichen technischen Untersuchungen hinsichtlich der Erschließung von der Bundesstraße 3 sowie der wasserwirtschaftlichen Belange durchgeführt. Ebenso wurden in der Bearbeitung des Landschaftsplanes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz die Naturschutzbehörden beteiligt, so daß nun das Verfahren zum Abschluß gebracht werden soll.

Planerische Absichten

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht vor, westlich der B 3, auf einem ca. 3,0 ha großen Areal eine neue Betriebsstätte der Fa. Odenwaldquelle zu errichten. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme, die in 2 Bauabschnitten durchgeführt werden soll.

Der 1. Bauabschnitt, im nördlichen Teil des Baugebietes, ca. 130 m lang und ca. 60 m breit, ist mit Traufhöhen von 7,50 m und 8,50 m konzipiert und wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m erreichen. Dieser Gebäudeteil beinhaltet künftig die gesamte neue Produktion. Zunächst wird hier jedoch nur die 1. erforderliche Produktionserweiterung vorgenommen und die verbleibende Raumkapazität zur Aufnahme des Lager- und Versandgutes genutzt. Im Norden vorgelagert, als sog. Kopfbau konzipiert, sind die Technik- und Personalräume geplant.

Der 2. Bauabschnitt, der etwa für das Jahr 2000 geplant ist, entspricht in seiner äußeren Form dem 1. Abschnitt mit einer Länge von ca. 90 m und einer Breite von 60 m. Die West- und Südseite dieses Bauabschnittes, der künftig als Lagerhalle genutzt werden soll, ist mit einem ca. 12 m auskragenden Vordach im Bereich der Beladezone versehen. Damit ist der Beladevorgang für Mitarbeiter und Ware im Trockenen gewährleistet.

Um die Gesamthöhe des Komplexes optisch zu reduzieren, wird das Gebäude mit einem Tonnendach mit ca. 35 m Breite überspannt. Im Osten und Westen schließen sich Gebäudeteile mit Flachdächern in einer maximalen Höhe von 7,50 m an.

Für den gesamten Gebäudekomplex ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Eine intensive Fassadenbegrünung schreiben die Maßgaben des Landschaftsplanes vor.

Die neuen Betriebsgebäude sollen künftig mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude östlich der B 3 durch einen Tunnel unter der B 3 verbunden werden.

Der gesamte neu zu erstellende Gebäudekomplex ist von einer befestigten Umfahrt umgeben, die eine reibungslose Zu- und Abfahrt der ca. 40 firmeneigenen LKW gewährleistet. die Zu- und Abfahrt erfolgt im Norden des Areals über eine eigene Anbindung an die B 3, die eine entsprechende Aufweitung durch Einrichtung einer Linksabbiegerspur erfährt. Während der Errichtung des 1. Bauabschnittes werden gleichzeitig die für den Gesamtbetrieb notwendigen PKW-Stellplätze zwischen den künftigen Neubauten und der B 3 geschaffen, damit auch während der Bauphase ein ungehindertes Abstellen der PKW der Mitarbeiter des Produktionsbetriebes erfolgen kann.

Im Zuge der Umsiedlung der Produktionsstätten vom Areal östl. der B 3 auf das Gebiet westl. der B 3, erfolgt im Bereich östlich der B 3 der Rückbau der bestehenden Produktionsgebäude mit anschließender Rekultivierung des freiwerdenden Areals.

Detaillierte Angaben zur Rekultivierung, zur gesamten Begrünung des Firmengeländes, Begrünung der künftigen Betriebsgebäude und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ausführlich dargestellt.

Der notwendige Umbau der B 3 mit Anbindung des künftigen Firmengeländes an die B 3 und die Einrichtung des Verbindungstunnels zwischen bestehendem Verwaltungsgebäude und der künftigen neuen Betriebsstätte wurde mit dem Hessischen Straßenbauamt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens bereits in der vorliegenden Form besprochen.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan mit Eingriff- und Ausgleichsbilanz sowie Aussagen zur Rekultivierung des östlich der B 3 künftig von Bebauung freiwerdenden Betriebsareals ist als Anlage beigelegt.

Der Landschaftsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechend sind die zeichnerischen und schriftlichen Ausweisungen planungsrechtliche Festsetzungen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden entsprechend dem Kriterienkatalog nach dem gem. Erlass vom 07.09.1983 beantwortet und sind in der Anlage beigelegt.

Die detaillierten Berechnungen werden den Unterlagen an das Wasserwirtschaftsamt beigelegt.

Bodenordnung

Das für den 1. Bauabschnitt erforderliche Gelände befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Odenwaldquelle.

Im Rahmen der Planung des 2. Bauabschnittes werden die wenigen noch fehlenden Parzellen von der Fa. Odenwald-Quelle käuflich erworben.

Somit sind besondere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

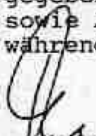
Kosten der Erschließung

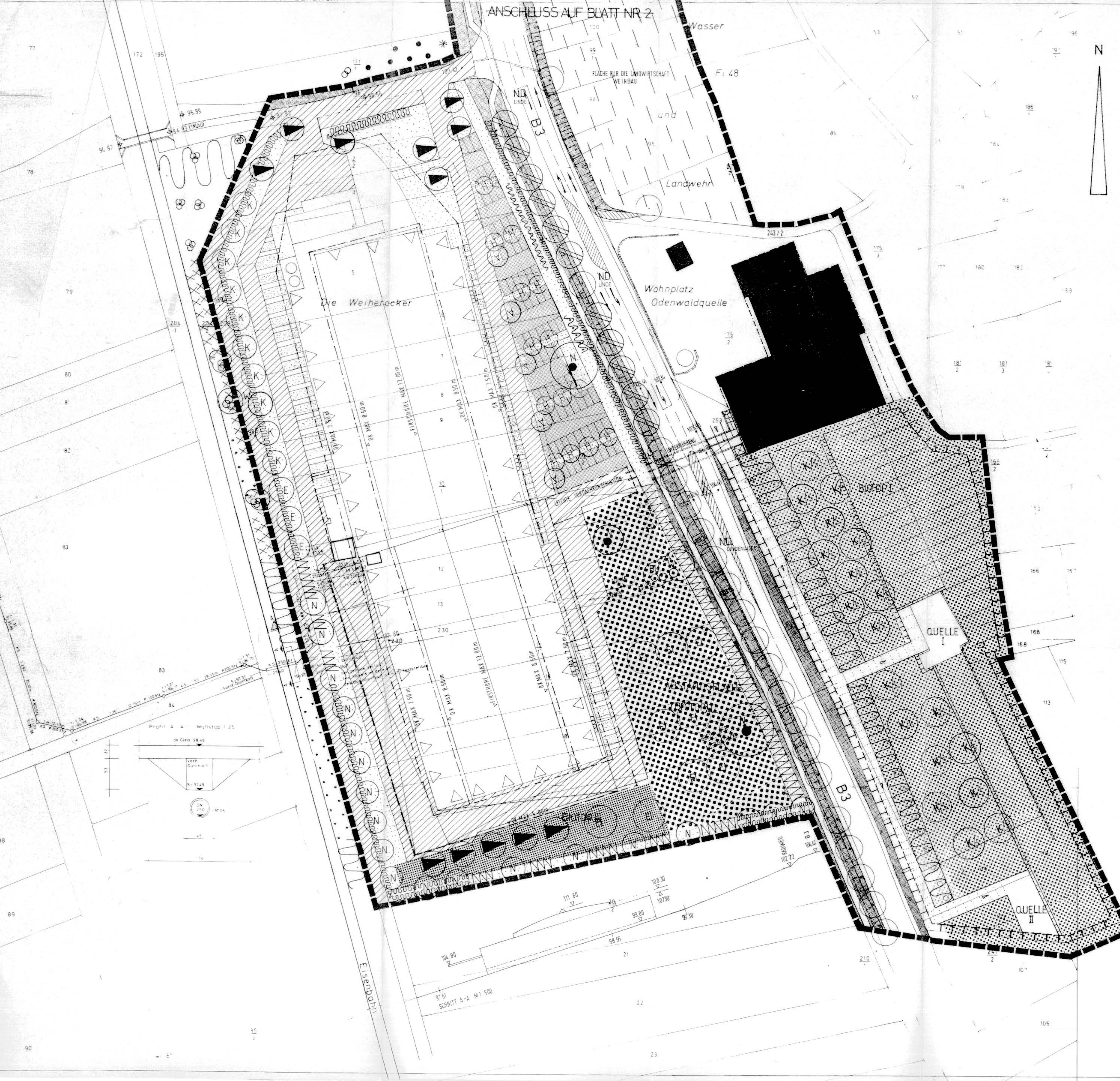
Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die Fa. Odenwald-Quelle durchgeführt und finanziert.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung über Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Veröffentlichung in der lokalen Presse und Aushang im Rathaus während der Dienststunden durchgeführt.

Die weitere Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB erfolgt zu gegebener Zeit ebenfalls durch Veröffentlichung in der Presse sowie Aushang des Bebauungsplanentwurfs im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden.


(Obermayr)
Bürgermeister



LEGENDE

- VORHANDENE GROSSBÄUME OBST
- VORHANDENE GROSSBÄUME LAUB
- (BU) BUCHE (H) HAINBUCHE
- (W) SILBERWEIDE (L) LINDE
- (K) SÜSSKIRSCHEN / STREUOBSTWIESE
- (N) WALNUSS
- (E) ESCHEN - FRAXINUS EXELSIOR
- (EI) EICHEN - QUERCUS ROBUR
- (A) SÄULENEICHE - QUERCUS ROBUR "FASTIGIATA"
- (L) ERGÄNZUNG - TILIA PLATYPHYLLOS ND LINDENALLEE
- W W STRAUCHASPEKT: OFFENE GEHÖLZGRUPPEN MIT UNTERWUCHS DER RUDERALFLORA: 100 % DECKUNGSGRAD ARTEN: Brombeeren/Beifuß/Rainfarn/Goldrute/Brennnesseln
- W W STRASSENBEPFLANZUNG ALS RANDPFLANZUNG
 - Liguster - Liguster vulgare
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Haselnuss - Corylus avellana
 - Weissdorn - Crataegus monogyna
 - Kreuzdorn - Rhamnus carthartica
 - W. Johannisb. - Ribes alpinum
- W W GESCHNITTENE HAINBUCHEHECKE (TEILWEISE VORHANDEN)
- W W FREIWACHSENDE LIGUSTERHECKE
- W W WANDBEGRÜNUNG AUS PARPHENOCISSUS QUINQUEFOLIA "ENGELMANNII"
- W W ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- W W WIESEN-RASENFLÄCHE
- W W VERSIEGELTE FLÄCHE (100 % ASPHALT/VERBUNDPFLASTER)
- W W RASENFUGENPFLASTER HALBVERSIEGELT
- W W WASSERGEWEBENE DECKE
- W W DACHBEGRÜNUNG
- W W WEINBERG
- W W UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

BIOTOPENTWICKLUNG I ALS BAUM-STRUCH-BIOTOP MIT OFFENEN RANDFLÄCHEN

- | | |
|-----------------|----------------------|
| Felsenkirche | - Amelanchier laevis |
| Gem. Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Weissdorn | - Crataegus monogyna |
| Haselnuss | - Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaea |
| Wildapfel | - Malus silvestris |
| Steinweisel | - Prunus mahaleb |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Hechtrose | - Rosa rubrifolia |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Wacholder | - Juniperus communis |

BIOTOPENTWICKLUNG II

Entwicklung auf tiefgründigen Auenboden und aufgeschütteten Rohbodenflächen zum Strauch-Baum-Biotop mit offenem Grabenrand und Verflechtung der vorhandenen Kleinstbiotope: Bauminselfeld und Grabenabschnitt:

- | | |
|--------------|-------------------------|
| Grauerle | - Alnus incana |
| Sandbirke | - Betula pendula |
| Moorbirke | - Betula pubescens |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Öhrchenweide | - Salix aurita |
| Aschweide | - Salix cinerea |
| Weissdorn | - Crataegus monogyna |
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Knackweide | - Salix fragilis |
| Kriechweide | - Salix repens argentea |

BIOTOPENTWICKLUNG III

Südlage vor Hallenwand:

Grenzpflanzung mit Walnuss und Unterpflanzung als freiwachsende Hecke aus:
Hundsrose - Rosa canina
Schwarzdorn - Rhamnus frangula
Hartriegel - Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen - Euonymus europaea

Innenbereich mit einzelnen Großbäumen und Strauchpflanzung

- | | |
|--------------|-------------------------|
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Weissdorn | - Crataegus monogyna |
| Öhrchenweide | - Salix aurita |
| Kriechweide | - Salix repens argentea |

STRAUCHGÜRTEL ALS RANDPFLANZUNG AUS:

- | | |
|----------------|-----------------------|
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Hechtrose | - Rosa rubrifolia |
| Bibernellrose | - Rosa spinosissima |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaea |
| Kreuzdorn | - Rhamnus carthartica |

FREIWACHSENDE HECKE GEMISCHT, NIEDRIG:

- | | |
|----------------|---------------------|
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaea |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Schwarzdorn | - Rhamnus frangula |

KREISSTADT HEPPENHEIM
BEBAUUNGSPLANVORENTWURF
WESTLICH DER B3 -ODENWALDQUELLE-
PLANUNG: M 1:500, MÄRZ 1991

DIESER LANDSCHAFTSPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS
WESTLICH DER B3 BETRIEBSERWEITERUNG DER ODENWALDQUELLE, AUFGE-
LIEFERT NACH DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM LANDSCHAFTSPLAN (V. MÄI 1991).

Regine Büchsenstutz
Planerin für Landschafts-Ökologie
Gartenarchitektin Dipl.-Ing. SRL
Römerberg 27 68203 Brundau Telefon 06254/41

LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGS-
PLAN WESTLICH DER B3
BETRIEBSERWEITERUNG DER ODEN-
WALDQUELLE BRANDAU IM MÄRZ 1991 M. 1:500

006-31-11-3003-004-106-00_T1_L