



1104
Stadtplanungsamt
Absender / Antwort an:

15. Juli 2010

61.10	61.20	61.30	61.4

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

21.07.

vorab per Fax: 06221 / 5823900

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
KI 961210 JK/kf

Tel.: (07132) 94 13 77
Fax: (07132) 94 64 75
Email: j

Datum
13. Juli 2010

Kaufland Heidelberg, Eppelheimer Straße Bebauungsplan „Pfaffengrund – Stadtwerke – Gelände an der Eppelheimer Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans „Pfaffengrund – Stadtwerke - Gelände an der Eppelheimer Straße“ möchten wir wie folgt Stellung nehmen und folgende Anregungen und Einwände vortragen.

1. Nach Ziff. 7.1.1.1, § 3 des Bebauungsplanentwurfes darf innerhalb des Sondergebietes SO1 - großflächige Einzelhandel/SB-Warenhaus - die Gesamtverkaufsfläche ein Maß von 8.000 m² nicht überschreiten.

Die Festschreibung von maximal 8.000 m² Verkaufsfläche ist aus unserer Sicht unzureichend, da damit nicht der gegenwärtige Bestand des Standortes abgebildet wird. Dieser beläuft sich auf 8.700 m². Hinzu kommen noch 655 m² für Mall und Windfang. Diese Fläche zählte im Genehmigungszeitpunkt bauplanungsrechtlich nicht zur Verkaufsfläche. Nach der ständigen Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes seit dem Jahr 2005, zählen jedoch auch Mall und Windfang zur Verkaufsfläche.

Somit ergibt sich für den Standort eine Gesamtverkaufsfläche von 9.355 m² (inkl. Mall und Windfang).

2. Hinsichtlich der Festsetzungen 7.1.1.1, § 4 des Bebauungsplanentwurfes zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von einzelhandelsnahen Gastronomie-, Handwerks-, und Dienstleistungsbetrieben, erachten wir den Begriff „Verkaufsfläche“ in diesem Zusammenhang für irreführend. Die genannten Nutzungen stellen planungsrechtlich gerade keine Verkaufsfläche dar. Insofern sollte für diese Nutzung auch lediglich von „Flächen“ ausgegangen werden.

Ferner sollte zur nachhaltigen Sicherung des Bestandes auch nicht nur von einer „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit der genannten Nutzungen ausgegangen werden. Diese Nutzungen waren von Anfang an ein wesentlicher Teil des Standortes und wurden entsprechend genehmigt.

3. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Baugrenze umfasst nicht den gesamten Gebäudegrundriss des Standortes. Im vorderen, der Eppelheimer Straße zugewandten Bereich, liegt die südwestliche Gebäudeecke nicht innerhalb der Baugrenze. Um das bestehende Gebäude nicht in den Bestandsschutz zu drängen, sondern entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen planungsrechtlich zu sichern, ist es aus unserer Sicht erforderlich, die Baugrenze in diesem Bereich entlang des tatsächlichen Gebäudegrundrisses abzubilden.

Wir möchten Sie bitten, unsere Einwendungen und Anregungen im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:
Gesendet: Freitag, 3. September 2010 11:29
An: Dez. II - Sekretariat; 63 - Sekr. Amtsleitung; 81 - Sekr. Amtsleitung; Dez. II/GeBa; 61 - Sekr. Amtsleitung; 80 - Sekr. Amtsleitung
Cc: J
Betreff: Bebauungspläne Pfaffengrund /Bahnhst.- Verkehrsanbindung

An: Herrn Bürgermeister Bernd Stadel, Dezernat II, Bauen und Verkehr
Herrn Volker Fehrer, Amtsleiter Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Herrn Alexander Thewalt, Amtsleiter Amt für Verkehrsmanagement
Herrn Gerald Dietz, Geschäftsstelle Bahnstadt
Frau Annette Friedrich, Amtsleiterin Amt für Stadtplanung
Herrn Ulrich Jonas, Amtsleiter Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung
Frau Dagmar Winterer, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

in Anbetracht der Bauaktivitäten auf dem neuen Bahnstadt-Gelände und der Bebauungspläne für das Stadtwerke-Gelände möchten wir mit diesem Schreiben gerne erneut unsere Gedanken zur zukünftigen Verkehrsführung aus und ins Gewerbegebiet Pfaffengrund mit Ihnen teilen.

Unsere Herren Holz und Laupichler hatten bereits in der Öffentlichen Sitzung "Bebauungsplan Dehner & Stadtwerke", die im Frühjahr stattfand, hierzu Stellung genommen. Leider liegt uns bis jetzt weder ein Protokoll dieser Sitzung, noch eine Rückmeldung vor.

Wir sehen große Probleme durch einen stark erhöhten Verkehrsfluss in der Henkel-Teroson-Straße und in der Hans-Bunte-Strasse auf uns zukommen.

Um einen Eindruck vom jetzigen Verkehrsaufkommen in der Henkel-Teroson-Straße und in der Hans-Bunte-Straße durch unseren Anlieferverkehr und die Mitarbeiter zu erhalten, haben wir eine Erhebung vom 31.5. - 14.6.2010 durchgeführt.

Gemäß der Erhebung gab es in diesem Zeitraum in der Henkel-Teroson-Straße 160 LKW-Bewegungen und 300 PKW-Bewegungen pro Tag, allein durch den Henkel-Standort Heidelberg verursacht.

Über die Hans-Bunte-Straße zum Kurpfalzring gab es 26 LKW-Bewegungen und 12 Fahrten von Paketdiensten pro Tag.

Durch die Anbindung der Bahnstadt - insbesondere durch die Eröffnung des Bauhaus Anfang Oktober - wird sich die Verkehrssituation dramatisch verändern.

Wir würden uns sehr gerne mit Ihnen kurzfristig zusammensetzen, um eine gemeinsame Lösung für diese Thematik zu finden und bitten Sie um eine entsprechende Rückmeldung zur Vereinbarung eines Gesprächstermins.

Czolbe, Christoph

Von:
Gesendet: Dienstag, 3. August 2010 13:32
An: Czolbe, Christoph
Betreff: Kaufland Heidelberg, Eppelheimer Str. - Verkaufsflächenangabe im Bebauungsplanverfahren
Anlagen: 20100803132651837.pdf

Sehr geehrter Herr Czolbe,

wir nehmen Bezug auf die vorangegangene Korrespondenz im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans "Pfaffengrund - Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer Str." bzgl. der Festschreibung der Verkaufsfläche des Standortes. Im Rahmen unserer Anregungen und Einwände haben wir mit Schreiben vom 13.07.2010 die Gesamtverkaufsfläche für den Standort mit 9.355 m² beziffert. Diese Angabe entspricht dem genehmigten Bestand (vgl. Aufstellung aus der Baugenehmigung vom 21.02.2005 in der Anlage). In dieser beigefügten Aufstellung ist allerdings der Windfang noch nicht miteinbezogen, der nach der Rechtssprechung des BVerwG zur Verkaufsfläche zu zählen ist. Mit Einbeziehung des Windfangs ergibt sich die von uns genannte Verkaufsfläche.

Da es laut der Begründung zum Bebauungsplan (S. 6 - Ziff. A, 1, 1.1) ausdrückliches Ziel ist den vorhandenen Kaufland-Standort durch den Bebauungsplan im genehmigten Bestand planungsrechtlich zu sichern, bitten wir Sie diese genehmigte Verkaufsfläche im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

(See attached file: 20100803132651837.pdf)

Mit freundlichen Grüßen / Best regards

61 - Sekr. Amtsleitung

16.07.

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Donnerstag, 15. Juli 2010 17:55

61 - Sekr. Amtsleitung

BPlan Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimer, Heidelberg-Pfaffengrund

19.7.10

Betr.: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §3, Abs.2 BauGB
BPlan Stadtwerke-Gelände an der Eppelheimerstraße in Heidelberg-Pfaffengrund

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu o.g. Bebauungsplanverfahren, gemäß §3, Abs. 2 BauGB, darf ich auf meine Stellungnahme verweisen, die ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß §3, Abs. 1 BauGB am 10.03.2010 abgegeben habe.

Diese meine Stellungnahme vom 10.03.2010 gilt inhaltlich auch als Stellungnahme, bzw. als formulierte Bedenken und Anregungen zum Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß §3, Abs. 2 BauGB.

Heidelberg, den 15.07.2010

f
f