

Stadt Heidelberg  
- Stadtplanungsamt  
Kornmarkt 5  
69117 Heidelberg

30.03.2006

FAX voraus 06221 582 39 00

Bebauungsplan Kirchheim "Ausbau der Hardtstraße zwischen der  
Straße Im Franzosengewann und dem S-Bahnhof Kirchheim"  
Einwendungen des

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr \_\_\_\_\_ hat mich mit der Wahrnehmung seiner  
Interessen in der oben bezeichneten Angelegenheit beauftragt.

1.

Mein Mandant ist Eigentümer des an das Plangebiet direkt angren-  
zenden Grundstücks Flurstück \_\_\_\_\_ auf der Gemarkung  
Kirchheim. Dieses Grundstück ist mit einer Halle bebaut, welche  
gewerblich genutzt wird und schon immer gewerblich genutzt wurde.  
Das Grundstück meines Mandanten wird seit etwa dem Jahr 1900  
gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück wurde früher ein Land-  
handel betrieben, derzeit wird das Grundstück von einem Zerspa-  
nungsbetrieb gewerblich genutzt. In der Halle stehen Zerspanungs-  
automaten. Mein Mandant vermietet das Grundstück an einen Gewerbe-  
betrieb, so daß das Grundstück durchgängig im Sinne des Gebiets-  
charakters gewerblich genutzt wurde. Diese gewerbliche Nutzung  
ist auch weiterhin vorgesehen und entspricht dem Gebietscharakter.

- 2 -

Seit Beginn der gewerblichen Nutzung des Grundstücks ist das Grundstück meines Mandanten über die Hardtstraße erschlossen. Seit Beginn der gewerblichen Nutzung des Grundstücks erfolgte und erfolgt der An- und Abtransport von Waren - früher mit Fuhrwerken, später durch LKW.

Die weitere Erschließung des Grundstücks, Wasser, Gas, Abwasser erfolgt ebenfalls über die Hardtstraße. Die Hauptleitungen für Wasser, Gas und Abwasser liegen in der Hardtstraße, zwischen 13 m und 18 m parallel zur Grundstücksgrenze des Grundstücks meines Mandanten. Die Zu- und Ableitungen von und zum Grundstück meines Mandanten liegen rechtwinklig zu den Hauptleitungen im Bereich der Grundstückeinfahrt.

Die Hardtstraße als öffentliche Fläche erstreckt sich im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 40520 (Bogenstraße) bis Flurstück Nr. 41107 über eine breite von ca. 35 bis 40 m von den längsseitigen Grundstücksgrenzen bis an die Bahnrampen gegenüber.

Diese Fläche war und ist unterteilt in einen geteerten Streifen von ca. 15 bis 20 m entlang der Gewerbefläche meines Mandanten und einen gepflasterten Streifen von ca 20 bis 25 m Breite entlang der Bahnrampen.

Der gesamte Verkehr der Hardtstraße führte seit über 100 Jahren über die gesamte Fläche, also sowohl über die geteerte Fläche als auch über die gepflasterte Fläche. Die Hardtstraße im Bereich des Grundstückes meines Mandanten besteht seit die Zugleise verlegt wurden. Dies dürfte um 1850 gewesen sein.

Das Gewerbegrundstück meines Mandanten konnte über die Hardtstraße, über den gesamten Bereich zwischen Grundstücksgrenze und gegenüberliegenden Laderampen mit LKW angefahren werden.

- 3 -

Im Rahmen der derzeitigen und früheren gewerblichen Nutzung des Grundstücks meines Mandanten gehört und gehörte, daß eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück meines Mandanten für LKW besteht und bestand. Im Rahmen des früheren Landhandels, der auf dem Grundstück betrieben wurde und im Rahmen der Nutzung des Grundstückes durch einen Zerspanungsbetrieb ist die Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück mit LKW erforderlich. Im übrigen ist selbstverständlich und kann vorausgesetzt werden, dass Gewerbegrundstücke mit LKW angefahren werden können.

Das an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück meines Mandanten steht zu den Grundstücken im Planungsgebiet in einer derart engen Beziehung, daß sich die qualitative Veränderung der im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke unmittelbar auf die Nutzungsqualität des angrenzenden Grundstücks meines Mandanten auswirkt.

2.

Die Planung im Bereich vor dem Grundstück meines Mandanten ist keine Vorbereitung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, sie beeinträchtigt die Nutzung des Grundstücks meines Mandanten schwer und unerträglich, die Planung verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot, die Planung hat bei Wirksamwerden enteignende Wirkung in Bezug auf das Grundstück meines Mandanten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Planziel der Planung sein muß, ist durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht gegeben, weil die Erschließung des Grundstücks meines Mandanten und der Zugang zum Grundstück meines Mandanten mit Planverwirklichung nicht mehr gegeben ist.

Die bisher ungehinderte Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zum Grundstück meines Mandanten wird durch die Planung völlig ausgeschlossen. Durch die Verwirklichung der Planung entsteht

- 4 -

ein Grundstück, das überhaupt nicht mehr zugänglich und erschlossen ist. Bei Planverwirklichung wird dem Grundstück meines Mandanten sowohl die Zufahrt abgeschnitten, die Erschließungsleitungen Länge über fremde Flächen.

Auch wenn die Planung insoweit abgeändert würde, daß entlang der Grundstücksgrenze des Grundstückes meines Mandanten der etwa 4 m breite Streifen, welche der Stadt Heidelberg gehört erhalten bleibt, ist ein Zugang und eine Zufahrt zum Grundstück meines Mandanten nicht möglich, um das Grundstück gewerblich, wie planungsrechtlich vorgesehen, nutzen zu können. Über diesen 4 m breiten Streifen könnte ein LKW nicht in die Einfahrt des Grundstückes meines Mandanten gelangen.

Mit der derzeitigen Planung erfolgt jedoch ein völliges Abschneiden des Grundstückes von jeglichem Zugang zu einer öffentlichen Straße. Das Grundstück meines Mandanten ist durch die Planung ein völlig "gefangenes" Grundstück.

Schon jetzt wird darauf hingewiesen, daß ein 4 m breiter Randstreifen nicht ausreicht, das Grundstück zu erschließen. Über den 4 m breiten Streifen kann mit LKW nicht in den Hofraum des Grundstückes meines Mandanten und nicht durch das seitliche Rolltor in das Gebäude meines Mandanten gefahren werden.

Desweiteren sieht der Bebauungsplan eine vollständige Bebauung bis an die Außenmauern des Grundstückes meines Mandanten auf der Seite der Hardtstraße vor. Belichtung und Belüftung der Halle sind nicht mehr gegeben.

Diese Planung verstößt gegen alle Planungsgrundsätze, sie verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot und stellt darüberhinaus einen enteignungsgleichen Eingriff dar.

- 5 -

Darüberhinaus erfolgte die Planung einseitig zu Gunsten des Fensterbaubetriebs

Wie mein Mandant erfahren hat, erwarb Herr \_\_\_\_\_ oder Firma \_\_\_\_\_ vor der Deutschen Bahn AG auf der Grundlage der Bauleitplanung den Grundstücksteil direkt vor dem Grundstück meines Mandanten Flurstück Nr. \_\_\_\_\_. Der Erwerb erfolgte offensichtlich nur deswegen, weil dieses Grundstück beziehungsweise der Grundstücksteil als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Einseitig zu Gunsten der Firma \_\_\_\_\_ beziehungsweise des Käufers \_\_\_\_\_, ohne Berücksichtigung der Belange meines Mandanten an geordneten baurechtlichen Verhältnissen und an einer geordneten Erschließung wird mit der Bauleitplanung Gewerbefläche für die Firma \_\_\_\_\_ direkt auf der bisherigen Erschließungsfläche zum Grundstück meines Mandanten geschaffen. Hier sind auch die private Belange nicht zutreffend abgewogen worden.

Die Planung wäre nur dann zulässig, wenn vor dem Grundstück meines Mandanten \_\_\_\_\_ die gesamte Fläche als öffentliche Straßenfläche erhalten geblieben wäre oder wenn mein Mandant die Fläche vor seinem Grundstück Flurstück Nr. \_\_\_\_\_ hätte erwerben können.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter 8.2. geht die Stadt Heidelberg davon aus, daß die angrenzende Gewerbefläche im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 41103 bis 41107 durch einen auf dem Nachbargelände ansässigen Gewerbebetrieb von der Deutschen Bahn erworben wurde. Weiter wird ausgeführt, daß geplant sei, in diesem Bereich ein Teilstück der alten Hardtstraße, die sich im Eigentum der Stadt Heidelberg befindet, an den gleichen Gewerbebetrieb zu veräußern. Diese Angaben sind unzutreffend. Der Gewerbebetrieb \_\_\_\_\_ beziehungsweise Herr \_\_\_\_\_ hat/haben die Gewerbefläche im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 41103 bis 41107 und zusätzlich



An  
Stadtplanungsamt  
Palais Graimberg-Kornmarkt

HD, den 03.04.2006

Betrifft: Ausbau, Hardtstraße im Bereich Bahnhof  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
wie bereits bei einem persönlichen Gespräch mit Herrn Krug dargelegt, möchte ich hiermit noch verschiedene Vorschläge schriftlich einreichen.

1. Die Parkplätze gegenüber des Bahnhofes im Bereich Bogenstraße in Richtung Odenwaldstraße sollen für die Anwohner als ausgewiesene Parkplatzbuchten beibehalten werden.
2. Die geplante offene Parkplatzgestaltung mit querparkenden Fahrzeugen vor dem Bahnhof ist wieder den alten in Fahrtrichtung angelegten Parkplätzen anzupassen, um zu vermeiden, dass bei so einer breiten Anlegung der Fahrbahn, die Fahrzeuge den Bereich mit einer erheblich höheren Geschwindigkeit durchfahren können.
3. Den Taxi-Haltepunkt in den Bereich der Bahnhofsaufzüge zu legen ist viel sinnvoller. Der Fahrgast könnte viel besser von Bus und Bahn an das Taxi gelangen. Der jetzigen Standpunkt ist viel zu weit von der Bushaltestelle und der Haltestelle der Züge entfernt.
4. Die Ringbushaltestelle in dem Bereich der Bahnhofsaufzüge, unterhalb der Brücke ist von meiner Sicht aus eine bessere Lösung. Die Gründe sind wie in Punkt 3, der Anschluss an Bus und Bahn.
5. Eine Anlegung von Radwegen in beiden Richtungen vor dem Bahnhofsgelände wäre ratsam, in Anbetracht auf die hohe Nutzung durch Radfahrer in diesem Bereich.

In der Hoffnung, meine Anregungen in Ihrer Planung einzubringen, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen