

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Östliche Altstadt zur  
Regelung der Zulässigkeit von Schank- und  
Speisewirtschaften**  
hier:  
- Zustimmung zum  
Bebauungsplanvorentwurf  
- Beschluss über die Durchführung der  
frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 03. Juli 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	15.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	06.05.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	03.06.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	26.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf und der Begründung - beide in der Fassung vom 14.02.2008 (Anlage A1 zur Drucksache) zu.*

*Der Gemeinderat beschließt, die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit den Planunterlagen durchzuführen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplanvorentwurf
A 2	Begründung

## Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 15.04.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 15.04.2008

- 1 **Bebauungsplan Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften**  
**hier:**
  - **Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**
  - **Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**Beschlussvorlage 0058/2008/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Herr Schmidt stellt die Befangenheitsfrage.

Folgende Bezirksbeiräte/Bezirksbeirätinnen zeigen Befangenheit an:  
Frau Gabriele Faust-Exarchos, Herr Michael Adrien Inselmann, Frau Beate Kellermann,  
Frau Renate Kneise, Herr Dr. Hermann Lehmann, Herr Matthias Rohr, Frau Ulrike Zierl.

Herr Schmidt stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt wegen Beschlussunfähigkeit nicht mehr beraten werden kann.

gez.  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** beschlussunfähig

## Sitzung des Bauausschusses vom 06.05.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 06.05.2008

- 5 **Bebauungsplan Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schrank- und Speisewirtschaften**  
**hier:**  
**- Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**  
**- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
Beschlussvorlage 0058/2008/BV

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt den Geschäftsordnungs-**Antrag:**

Den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Es erfolgt Gegenrede.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt den Antrag auf Vertagung zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** beschlossen mit 08:00:00 Stimmen

Herr Stadtrat Krczal bittet zu prüfen, ob eine Beratung im Bezirksbeirat trotz Befangenheit der Bezirksbeiräte möglich ist.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg sagt eine Prüfung zu.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Sitzung des Bauausschusses vom 03.06.2008**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

## Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2008

- 3 **Bebauungsplan Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften**  
**hier:**  
**- Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**  
**- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
Beschlussvorlage 0058/2008/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Auf die Frage nach der Befangenheit melden sich Stadträtin Dr. Werner-Jensen und Stadtrat Reutlinger und verlassen den Sitzungssaal.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Krczal, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Weiss, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Schladitz

Stadtrat Dr. Gradel teilt mit, dass er entgegen der Aussage in der Vorlage, dass die Vorlage mit allen Beteiligten abgestimmt sei, von dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) heute eine E-Mail erhalten habe, dass sowohl die Industrie- und Handelskammer (IHK) als auch die DEHOGA die Vorlage kräftigst kritisiert und nicht zugestimmt hätten und bittet um Erklärung.

Oberbürgermeister Dr. Würzner erklärt, dass ihm das nicht bekannt sei. Er betont, dass es heute um den Bebauungsplanvorentwurf gehe, um das Verfahren zu starten und die Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung durchzuführen und die dann gewonnenen Anregungen, Kritik und Änderungswünsche einzuarbeiten. Er bittet den Satz auf Seite 3.2 vierter Absatz „Inzwischen wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und mit den städtischen Fachbehörden sowie den Verbänden Industrie- und Handelskammer und Deutscher Hotel- und Gaststättenverband abgestimmt“ zu streichen, da er dies jetzt nicht bestätigen kann.

Stadträtin Dr. Lorenz stellt den **Antrag:**

Der Tagesordnungspunkt soll vertagt und in den zuständigen Ausschuss zurückverwiesen werden. Es soll eine Stellungnahme von der DEHOGA eingeholt werden.
--

Stadträtin Marggraf ergreift Gegenrede und hält eine Vertagung nicht für nötig. Die Informationsbasis aufgrund dieser Meinungsäußerung sei nicht ausreichend.

Oberbürgermeister Dr. Würzner fragt gemäß § 22 Absatz 3 nach der Unterstützung des Vertagungs- und Zurückweisungsantrages. Es melden sich 8 Gemeinderatsmitglieder.

Daraufhin stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Antrag von Stadträtin Dr. Lorenz zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 9 : 23 : 3 Stimmen

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit der Ergänzung, dass auf Seite 3.2 der Beschlussvorlage der vierte Absatz gestrichen wird, abstimmen.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf und der Begründung - beide in der Fassung vom 14.02.2008 (Anlage A1 zur Drucksache) zu, **wobei auf der Seite 3.2 der Beschlussvorlage der vierte Absatz „Inzwischen wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und mit den städtischen Fachbehörden sowie den Verbänden Industrie- und Handelskammer und Deutscher Hotel- und Gaststättenverband abgestimmt“ gestrichen wird.***

*Der Gemeinderat beschließt, die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit den Planunterlagen durchzuführen.*

gez.

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderungen  
Ja 25 Nein 4 Enthaltung 4

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Eine weitere Verdrängung des Wohnens durch gastronomische Betriebe und ihre Begleiterscheinungen wie Lärm und Geruchsbelästigungen soll verhindert werden
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur <b>Begründung:</b> Eine weitere Verdrängung des Einzelhandels durch gastronomische Betriebe soll verhindert werden.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



## II. Begründung:

### 1. Veranlassung

In den vergangenen Jahren ließen sich zunehmend Konflikte zwischen den Besuchern von gastronomischen Einrichtungen und der Wohnbevölkerung beobachten. Davon ist der östliche Altstadtbereich besonders betroffen; ist dieser Bereich doch traditionell durch einen hohen Besatz mit gastronomischen Einrichtungen und von einer hohen Touristenfrequenz geprägt.

Um die Attraktivität der östlichen Altstadt für die Wohnbevölkerung zu bewahren und um einem städtebaulich unerwünschten Verdrängungsprozess begegnen zu können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08. März 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Altstadt, zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2001 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Absicherung der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2003 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 14.01.2004 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, in Kraft getreten.

Zur Sicherung der Fortführung des Planverfahrens und dem damit verbundenen Aufwand für die städtebauliche Grundlagenermittlung wurde eine Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 21.12.2005 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, in Kraft getreten.

## **2. Bebauungsplanvorentwurf**

Der zentrale Inhalt des Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie deren ausgewogenes und verträgliches Verhältnis zu den anderen Nutzungsarten. Festsetzungen dieser Art sind sehr diffizil und stellen einen hohen Anspruch an die Rechtmäßigkeit der Regelungen. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, wurde eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt, das Planverfahren beratend zu begleiten und zu unterstützen.

Die rechtliche Beurteilung seitens der Rechtsanwaltskanzlei kommt zu dem Ergebnis, dass eine Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich möglich ist. Grundlage hierfür kann § 1 Baunutzungsverordnung beziehungsweise § 31 Baugesetzbuch sein.

Auf Basis der Empfehlung dieses Rechtsgutachtens, wurde eine weitergehende Untersuchung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowohl für die Bereiche, in denen zur Zeit rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, als auch für den nicht überplanten Innenbereich durchgeführt. Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Grundlagenermittlung, die durch das Planungsbüro GRAS, Darmstadt, erarbeitet wurde, wurden dem Bauausschuss am 27.11.2006 und dem Gemeinderat am 07.12.2006 vorgestellt.

Inzwischen wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und mit den städtischen Fachbehörden sowie den Verbänden Industrie- und Handelskammer und Deutscher Hotel- und Gaststättenverband abgestimmt.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im nördlichen und westlichen Teilbereich verkleinert. Im Norden wurden Fläche, die im Rahmen des Projektes „Stadt an den Fluss / Neckaruferpromenade“ behandelt werden, herausgenommen. Diese Flächen sollen nach der Durchführung der Planungsmaßnahmen einer gesonderten Betrachtung unterliegen. Im westlichen Teilbereich liegt die Fläche des Marstalls nun außerhalb des Geltungsbereichs, da es sich hier um eine universitäre Einrichtung handelt.

Dieser Bebauungsplan soll im Weiteren Nutzungen regulieren, welche die Einkaufsattraktivität Heidelbergs gefährden könnten. Die Regulierung von Sexshops und Vergnügungsstätten ist von der Rechtsprechung schon mehrfach überprüft worden und je nach Falllage überwiegend als rechtmäßig anerkannt worden.

Die Handhabung mit dem Ausschluss von Postenwarenverkaufsmärkten, Wettbüros und Call-Shops ist mit der Regulierung von Vergnügungsstätten vergleichbar, die inzwischen gängige Praxis und rechtlich abgesichert ist.

Dieser Bebauungsplan wird geprägt von dem Willen, eine bauplanungsrechtliche Lösung für die von Politik und Öffentlichkeit geäußerten Probleme der Heidelberg Altstadt zu finden.

## **3. Weiteres Vorgehen**

Mit dem beiliegenden Bebauungsplanvorentwurf soll nachfolgend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden durchgeführt werden.

gez.

Dr. Eckart Würzner