

Bürger 1

An die  
Stadt Heidelberg  
- Planungsamt -  
Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

Bebauungsplanverfahren - Östliche Altstadt -

Hier : öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffener Eigentümer einer WEG-Einheit (Erdgeschoss)

- **Untere Strasse 23, Flst. Nr. 276** -

werden hiermit meinerseits innerhalb der fristgerechten Zeit Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht.

In dem v. g. Anwesen wurde im Jahr 1997 eine baurechtliche Genehmigung (Az. : 5.8.1997 10 1142 ALT 97 UG) für eine Umnutzung von bestehender Gewerbefläche in Gaststätte erteilt.

Ebenfalls wurde im Jahr 2006 eine baurechtliche Genehmigung (Az. : 2006/1435) für eine Nutzungsänderung von Laden in Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken, sowie Tabakwaren, Abgabe von Speisen und alkoholfreien Getränken erteilt.

Nach dem Bebauungsplanverfahren sollen in der Unteren Strasse weitere Gaststätten ausgeschlossen sein.

Aus den bisherigen Unterlagen ist ersichtlich, dass in dem Anwesen - Untere Strasse 23 - immer eine baurechtliche Genehmigung für eine Gaststätte (Abgabe von Speisen und Getränken) bestanden hat.

Auch ist zu berücksichtigen, dass sich in unmittelbarem Umgebungsbereich des Anwesens keine Gaststätte befindet.

Als Eigentümer für die entsprechende Einheit mache ich hiermit

Bestandsschutz geltend, da nach Anfang Mai 2009 ein Bauantrag für die Einrichtung einer Cafe-Bar einschl. Abgabe von Speisen gestellt wird.

Um Berücksichtigung meiner Einwendungen wird gebeten und ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Bürger 2

J  
H  
-

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Palais Graimberg

Heidelberg, 13. Mai 2009

**Bebauungsplan Altstadt Ost  
Offenlage  
Meine Anregungen und Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich habe bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sommer letzten Jahres meine Anregungen und Bedenken geäußert. Ich äußere diese Bedenken im Rahmen der Offenlage erneut, da diese gegenüber dem Bebauungsplan Altstadt-Ost nach wie vor bestehen.

**Der Zielkonflikt**

Besonders in den Nächten von Freitag auf Samstag und Samstag auf Sonntag ist die östliche Altstadt von Kneipengängern gut besucht. Die Probleme wie Lärm, Müll etc. sind allgemein bekannt. Die Stadt wünscht sich daher weniger Gastronomie in der östlichen Altstadt. Es mögen durchaus einige zuviel sein, doch wir befinden uns hier im Zentrum von Heidelberg. Urbanes Leben mit entsprechender Gastronomie ist hier als der Normalfall zu betrachten. Wenn man schon ein steifes, bestimmte Nutzungsarten festschreibendes Instrumentarium wie die verbindliche Bauleitplanung anwenden will, dann muß sie primär auch den Normalfall beschreiben. Den Bestand der Gastronomie auf den jetzigen Bestand festschreiben zu wollen, ist in jeder Hinsicht in Bezug auf eine städtebauliche Entwicklung, die einer wie auch immer gearteten Entwicklung der Gesellschaft Rechnung tragen will, geradezu widersinnig - vor allem in einem Innen- und Altstadtgebiet, das zu großen Teilen Kerngebietscharakter hat.

Abgesehen von einer sich dann als Folge sich abzeichnenden verändernden Marktsituation für Gastronomiebetriebe in der östlichen Altstadt, die die reale Marktsituation nicht mehr widerspiegeln wird und nicht gewollt sein kann, erscheint mir die „Kneipenstruktur“ in der Altstadt jetzt schon so festgefahren bzw. „überaltert“ wie in kaum einer anderen Stadt. Während gerade diese Branche stark dem gesellschaftlichen Zeitgeist folgt, macht sie in der Heidelberger Altstadt einen verkrusteten Eindruck. Diesen Eindruck wird eine Planung, die einen Entwicklungsstand auf Eis legt, weiter verstärken. Hier kann nur Entbürokratisierung helfen, will man diese verkrustete Struktur dem notwendigen Wandel öffnen.

Trotz vieler alkoholisierter Menschen nachts in diesen zwei o.g. Nächten auf der Hauptstraße sowie ihrer angrenzenden Gassen und Plätze lässt es sich in der Altstadt sehr wohl sehr gut und sehr ruhig wohnen – auch nachts und am Wochenende. Das liegt an der Grundstücksstruktur: schmale Straßenfronten und hohe Tiefen. Die Stadt ist in ihrer Struktur geradezu für eine kleinteilige Mischnutzung ausgelegt, eine flächenmäßige Unterteilung gem. verbindlicher Bauleitplanung wird dieser Struktur nicht gerecht. Die Kneipengänger vertreiben niemanden. Und das wissen alle. Und alle leben gerne in einer urbanen Altstadt! Kaum jemand wird auf die Kneipen und Restaurants verzichten wollen. Die Bewohner stören nicht die Kneipen, sondern sie stören zerbrochene Glasflaschen etc, gröhlende alkoholisierte Menschen, die frühmorgens lärmend durch die Hauptstraße pilgern, weil es kein Angebot an öffentlichem Verkehr um diese Zeit an diesem Ort gibt. Für dies alles gibt es Lösungen, die die Stadtverwaltung in einer immer noch „lebenden“ Stadt meiner Meinung nach nicht pragmatisch genug angeht. Dieser Bebauungsplan mit seinen einschränkenden Festsetzungen ist keine Lösung, im Gegenteil, ein besseres Mittel den innerstädtischen zentralen Charakter zu stören gibt es durch die geplanten Festsetzungen nicht. Das Instrumentarium Bauleitplanung ist ein städtebauliches Instrumentarium und sollte als solches angewendet werden. Als sensibles Mittel gegen nicht gewünschte Zustände - wie in diesem Abschnitt kurz beschrieben - ist es sicher nicht geeignet.

Es ist auch der Zusammenhang mit dem angedachten Einkaufszentrum am Theaterplatz anzusprechen. Westlich hiervon die große Einkaufsmeile, östlich das ruhige Wohnviertel, das die Touristen so sehr lieben? Zwei Planungen von so konträrem Inhalt im gleichen durch Mischung geprägten städtischen Raum?

Man kann der Stadt ruhigen Gewissens nur raten, einer städtebaulichen Situation, die weitgehend der Struktur der Stadt entspricht, keinen die Vielfalt einschränkenden und den Wandel behindernden Bebauungsplan entgegenzusetzen. Wir brauchen eine quicklebendige Altstadt, die sich gesellschaftlichen Entwicklungen stellt, sie aber nicht ausschließt. Nicht die Entwicklung der Gastronomie auf Eis zu legen, kann das Ziel sein, sondern eben diesen Plan, der das bezwecken soll.

Mit besten Grüßen

Bürger 3

Frau Friedrich  
Stadtplanungsamt  
Stadt Heidelberg  
Palais Graimberg

69117 Heidelberg

14.05.2009

Corpshaus der Rhenanen, Hauptstraße 231, 69117 Heidelberg  
**„Bebauungsplan Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von  
Schank- und Speisewirtschaften“**  
Hier: **Antrag auf Änderung**

Sehr geehrte Frau Friedrich,

als vom Eigentümer des o. g. Anwesens beauftragtes Architektenbüro wenden wir  
uns nochmals schriftlich an Sie im Zusammenhang mit dem ‚Bebauungsplan  
Östliche Altstadt‘.

Im Auftrag des Eigentümers hatten wir bereits Herrn Dr. Würzner angeschrieben.  
Das Schreiben wurde vom Herrn Stadel beantwortet.

Wie Ihnen und Ihren Mitarbeitern auch bereits in mehreren Gesprächen und  
anlässlich der öffentlichen Sitzung im Rathaus mitgeteilt wurde, ist der Verein der  
Rhenanen e.V., Eigentümer des Corpshauses, mit dem Inhalt des Bebauungsplanes,  
soweit dieser das Anwesen betrifft, nicht einverstanden.

Der o. g. Bebauungsplan ordnet das Anwesen Hauptstrasse 231 dem Wohngebiet  
**WB-3** zu.

Das bedeutet, dass auf diesem großen Grundstück:

- Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind.
- ab 1. OG nur eine Wohnnutzung zulässig ist.

Wir beantragen mit diesem Schreiben im Namen des Eigentümers die **Einordnung  
des Grundstückes in das Wohngebiet WB-1.**

Dies würde bedeuten, dass:

- eine Schank- und Speisewirtschaft im Keller, im EG und/oder im 1. OG  
zulässig wäre.

Diese Änderung des jetzigen Entwurfs des Bebauungsplanes ist aus folgenden  
Gründen fachlich und sachlich begründet:

1. Eine Gaststätten- oder z.B. Kaffeehausnutzung im EG mit Gartenbetrieb  
würde sich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Museum anbieten.  
Dies wäre bei einer Einordnung in WB-3 ausgeschlossen.

2. Im Haus nebenan befindet sich die Sudpfanne, ein Paar Häuser weiter die Herrenmühle, beides hoch frequentierte, traditionelle Gaststätten. Eine Gaststätten- oder Kaffeehausnutzung würde sich in die Umgebung gut eingliedern.
3. Bereits seit dem Bau des Hauses im Jahr 1909 werden die Räume im EG für repräsentative Zwecke und das Ausrichten von Feierlichkeiten genutzt. Im Untergeschoss, mit Fenstern zum tiefer gelegenen Wirtschaftshof, befindet sich von Anfang an eine große Küche. Eine Nutzung als Gaststätte oder Kaffeehaus würde keine große Änderung bedeuten.
4. Das denkmalgeschützte Anwesen hat gerade im EG einen hohen historischen Wert und ist fast im Originalzustand erhalten. Es wäre eine Bereicherung für diesen Stadtteil, bzw. für diesen Teil der Hauptstrasse, wenn wenigstens über eine halb-öffentliche Nutzung die Bevölkerung Zutritt hätte zu diesem wunderschönen Anwesen.
5. Nördlich grenzt die Bebauung ‚Neckarmünzgasse‘ an, die im vorliegenden Bebauungsplan bereits dem Gebiet WB-1 zugeordnet ist, östlich grenzt das Museum an, sodass eine eventuelle Störung angrenzender Anwohner fast auszuschließen wäre.  
Um die Bewohner des angrenzenden Wohnhauses Hauptstrasse 229 zu schützen wäre es außerdem denkbar, den ‚Gaststättenbetrieb‘ im Außenbereich auf dem Bereich des Gartens einzuschränken, der zwischen dem Haus und dem Museum, angrenzend an die Hauptstrasse liegt.

Ich möchte außerdem zu Bedenken geben, dass die jetzige Einordnung in WB1 de Facto bedeutet, dass die Räume im EG nur so weiter genutzt werden können wie bisher, d.h. als repräsentative Räume für den Verein. Da gemäß Bebauungsplan nur Wohnnutzung zulässig wäre, könnte hier zwar theoretisch eine Wohnung eingerichtet werden. Dies wäre aber sicherlich aus Gründen des Denkmalschutzes aufgrund der dann vorzunehmenden Änderungen praktisch nicht genehmigungsfähig. Die Nutzung als Gaststätte würde dem vorhandenen Raumschnitt und der historischen Ausstattung viel näher kommen und wäre gewiss ‚denkmalgerechter‘.

Leider ist zu befürchten, dass der Verein das Haus aus finanziellen Gründen in der jetzigen Form nicht behalten kann. Sollte der Verein seine Aktivitäten einstellen müssen, wäre eine andere Nutzung nahezu nicht möglich. Im Hinblick der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen, ist es schwierig die erforderlichen Gelder bereitzustellen, wenn eine solche Umnutzung nicht genehmigungsfähig wäre. Die Möglichkeit, eine zum gediegenen Ambiente des Hauses passenden Gastwirtschaft einrichten zu können, stellt eine positive Zukunftsperspektive dar.

Daher hoffe ich auf eine positive Antwort auf diesen Änderungsantrag. Wir würden es begrüßen, Ihnen den Sachverhalt nochmals mündlich vortragen zu können. Ich werde mich zwecks Terminvereinbarung mit Ihrem Sekretariat in Verbindung setzen. Für eventuelle Rückfragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 4

Stadt Heidelberg  
- Amt für Baurecht und Denkmalschutz -

69117 Heidelberg

Heidelberg

10  
1

15. Mai 2009

Bebauungsplan Nr: 2.27.00 - Östliche Altstadt  
im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens  
hier: Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Geschäftsführerin der Firma Juliane Wasser GmbH nehme ich Bezug  
auf den vorstehend angeführten Bebauungsplan und lege gegen diesen  
Bebauungsplan

### Einspruch

ein.

Meinen Einspruch darf ich wie folgt begründen:

Ausweislich des vorstehend angeführten Bebauungsplanes ist das  
städtische Anwesen Palais Prinz Carl, Kornmarkt 1 in 69117 Heidelberg -  
als Gemeingebrauchsfläche für die ausschließlich Nutzung der  
Stadtverwaltung - deklariert.

Diese Darstellung ist unzutreffend.

In dem Anwesen Palais Prinz Carl, Kornmarkt 1, befindet sich das  
städtische Casino sowie der zu gastronomischen Zwecken und  
Veranstaltungen gewerblich vermietete Spiegelsaal.

Auch wird das städtische Casino in erheblichem Umfang zu gastronomischen Zwecken genutzt.

Insoweit darf ich auf die meiner Firma erteilte gewerbliche Genehmigung zur Nutzung der vorstehend angeführten Flächen in dem Anwesen Kornmarkt 1 für gastronomische Veranstaltungen hinweisen.

Insoweit besitze ich die Erlaubnis zur Führung eines gastronomischen Betriebes in dem Palais Prinz Carl, Kornmarkt 1.

Dies Genehmigung bezieht sich sowohl auf die von mir im Erdgeschoss genutzten Räumlichkeiten als auch auf die im Untergeschoss genutzten Räumlichkeiten.

Aus alledem folgt, dass die an mich zu gastronomischen Zwecken vermietete Gewerbefläche nicht in die Gemeinschaftsbedarfsfläche "öffentliche Verwaltung" eingegliedert werden kann.

Wie der Stadtverwaltung Heidelberg bekannt, sind in dem Gebäude Kornmarkt 1 nicht ausschließlich Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung der Stadt Heidelberg untergebracht. Vielmehr dienen die an mich von der Stadt Heidelberg vermieteten Räumlichkeiten der Ausführung eines gastronomischen Betriebes.

Mein Unternehmen wird privatwirtschaftlich geführt.

Insoweit gehört mein Unternehmen in die Kategorie WB 1.

Es ist daher unabdingbar, dass das Gebäude Kornmarkt 1 im Bebauungsplan nicht ausschließlich für die Unterbringung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung der Stadt Heidelberg ausgewiesen wird.

Wie der Stadtverwaltung bekannt, wird die gewerbliche Nutzung der mir von der Stadt Heidelberg vermieteten Räume langfristig geplant.

Insoweit bin ich für Monate im Voraus bereits rechtlich verbindliche Verträge eingegangen.

Überdies betreibe ich als Privatunternehmen das städtische Casino.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen habe ich festzustellen, dass in dem vorstehend angeführten Bebauungsplan insoweit eine sog. Abwägungsfehleinschätzung zu konstatieren ist.

Es wurden insoweit wichtige Belange verkannt.

Insoweit ist auch darauf hinzuweisen, dass eine Einschränkung der für den gastronomischen Betrieb zu nutzenden Fläche nicht auf eine Erweiterungsmöglichkeit um 1/3 reduziert werden kann, da infrastrukturelle An-, Um- oder Ausbauten zur Aufrechterhaltung einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Nutzung für den von mir geführten gastronomischen Verwaltungs- u. Tagungsbereich nicht unterbunden werden muss, da an den seitlich angrenzenden Grundstücken keine Gastronomie betrieben wird und daher eine Eingruppierung in die Kategorie WB 2 nicht zwingend geboten ist.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass einzuhaltende Auflagen und Abstimmungsverfahren die Belange des Bebauungsplanes nicht berühren und daher auch keine Einschränkungen des Gastronomiebetriebes im Sinne des Bebauungsplanes bedürfen.

Abschließend darf ich darauf hinweisen, dass dann, wenn meine Einsprüche und Darlegungen in dem oben angeführten Bebauungsplan nicht Berücksichtigung finden, ich den Geschäftsbetrieb einzustellen habe. Dies würde wieder erhebliche Schadensersatzansprüche gegenüber meiner Vermietern, der Stadt Heidelberg, bedingen.

Ich bitte daher um Verständnis, dass ich im Interesse meiner Firma und meiner Beschäftigten ein Interesse daran habe, dass meine vorstehend angeführten Darlegungen im Bebauungsplan Berücksichtigung zu finden haben. Das Gebäude Palais Prinz Carl, Kornmarkt 1, ist keine Gemeingebrauchsfläche, die ausschließlich für die Nutzung der Stadtverwaltung dient.

Ich möchte abschließend noch darauf hinweisen, dass ich mir weitere Schritte ausdrücklich vorzubehalten haben.

Mit freundlichen Grüßen