

**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**  
**- Zustimmung zum Entwurf**  
**- Beschluss über die öffentliche Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	13.01.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	17.02.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	19.03.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Östliche Altstadt einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 08.12.2008, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplanentwurf, Stand 08.12.2008
A 2	Begründung zum Bebauungsplan, Stand 08.12.2008
A 3	Stellungnahmen Bürger
A 4	Stellungnahmen Fachbehörden

## 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:	Ziele:
<b>SL</b>		<b>Städtebauliches Leitbild</b>
2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern

**Begründung:**

Der Bebauungsplan berücksichtigt den besonderen Charakter der Altstadt und soll ein störungsfreies Miteinander der bestehenden Nutzungen ermöglichen

**WO**

4	+	Verdrängungsprozesse verhindern
6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten

**Begründung:**

Der Bebauungsplan soll die Wohnnutzung schützen und eine Verdrängung der Bewohner verhindern.

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

keine



## II. Begründung:

### 1. Planungsvorlauf

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die stetige Zunahme von gastronomischen Betrieben. Diese Entwicklung, die auf der hohen touristischen Attraktivität sowie der großen Studentenzahl Heidelbergs beruht, führt direkt zu einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben sowie zu einer zunehmenden Belästigung der Wohnbevölkerung. Damit jedoch besteht die Gefahr einer monofunktionalen Gebietsausrichtung. Da neben der historischen Stadtstruktur und Bausubstanz gerade die vorhandene Nutzungsmischung mit ihrem außerordentlich hohen Wohnanteil den Kern des Heidelberger Altstadtbildes darstellt, droht der Verlust des besonderen Charakters der Heidelberger Altstadt.

Die planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten für Schank- und Speisewirtschaften wurden durch die Verwaltung eingehend untersucht. Im ersten Halbjahr 2006 wurde eine umfangreiche Voruntersuchung durchgeführt, in welcher folgende Aspekte eingehend betrachtet wurden:

- die städtebaulichen Gegebenheiten im Plangebiet,
- die groß- wie die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung und deren Veränderungen (entsprechend den vorliegenden statistischen Daten),
- die planungsrechtlichen Grundlagen und Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung von Schank- und Speisewirtschaften,

- die von der Stadt Heidelberg bereits ergriffenen Maßnahmen zur Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen den Wohnnutzungen und den gastronomischen Einrichtungen,
- erste Inhalte / Handlungsstrategien für einen Bebauungsplan.

Die Voruntersuchung war im Dezember 2006 Gegenstand einer eingehenden Beratung im Bauausschuss. Das Ergebnis der Behandlung war die mehrheitliche Empfehlung, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Um den räumlichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen besser gerecht zu werden, sollten die Regelungsinhalte über Festlegungen allein zu Schank- und Speisewirtschaften hinausgehen und ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 08.03.2001 durch den Gemeinderat gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2001 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht.

Am 18.12.2003 wurde – wiederum durch Beschluss des Gemeinderats – eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 15.12.2005 um ein Jahr verlängert. Die Veränderungssperre ist zwischenzeitlich abgelaufen, eine weitere Verlängerung ist nicht möglich.

Der Gemeinderat hat am 26.06.2008 dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden beschlossen.

### **2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zum Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung erfolgte in einer Informationsveranstaltung am 16.07.2008 um 19 Uhr im Deutsch-Amerikanischen Institut in Heidelberg, und durch öffentliche Auslegung im Technischen Bürgeramt im Zeitraum vom 09. bis 24.07.2008. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02. 07. 2008 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht.

Insgesamt sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 37 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Davon haben 33 Bürgerinnen und Bürger eine identische Vorlage benutzt beziehungsweise auf dieser unterschrieben.

Während der Informationsveranstaltung und in den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger wurden Äußerungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Ablehnung der Planung insbesondere in Bezug auf die in Teilbereichen vorgesehene Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im ersten Obergeschoss und die Zulässigkeit sonstiger Nutzungen im vorgesehenen Kerngebiet;
- Beschwerden über Lärm und Schmutz, verursacht durch Altstadtbesucher, werden vorgetragen, besonders in der Umgebung von Trinkkiosken;
- Es wird die Befürchtung geäußert, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Gastronomie durch Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt werden;
- Es wird ein Plan zur Verhinderung des sogenannten „Trading-Down-Effekts“ für die gesamte Altstadt gefordert.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

- Ausdehnung des Geltungsbereichs auf die im Aufstellungsbeschluss enthaltenen Gebiete östlich der Marstallstraße bis zur Bauamtsgasse, den Neckaruferbereich und den Bereich südlich der Zwingerstraße;
- Der Zuschnitt des Kerngebiets soll überdacht werden mit dem Ziel einer Verkleinerung;
- Die zulässigen Nutzungen des ersten Obergeschosses sollen stärker eingeschränkt werden;
- Die Gesamtzahl und die Gesamtfläche der Schank- und Speisewirtschaften soll begrenzt werden auf den derzeitigen Stand;
- Bestimmte Gebiete sollen anders geregelt werden;
- Ein allgemeines Wohngebiet WA soll ausgewiesen werden;
- Die Wohnnutzung soll in allen Gebieten gestärkt werden;
- Die Qualität der Gastronomie soll gestärkt werden, beispielsweise durch ein Gremium für die Konzessionsvergabe an Gaststätten, das die Anwohner mit einbezieht.

#### **Behandlung der Stellungnahmen zum Thema Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im ersten Obergeschoss**

Entsprechend der Zielsetzung einer bewohnten Altstadt und dem Ergebnis der Voruntersuchung, dass auch in Hauptgeschäftslagen ab dem ersten Obergeschoss überwiegend gewohnt wird, wird im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf der Wohnnutzung in allen Gebieten auch im ersten Obergeschoss der Vorzug vor anderen Nutzungen gegeben. Ab dem zweiten Obergeschoss wird sie zwingend in allen besonderen Wohngebieten festgeschrieben, im besonderen Wohngebiet „WB-3“ bereits ab dem ersten Obergeschoss.

#### **Behandlung der Stellungnahmen zur Zulässigkeit von Kerngebietsnutzungen**

Oberzentrale Funktionen in Verbindung mit hohem Wohnanteil prägen die Heidelberger Kernaltstadt; dies kann weder durch eine Kerngebiets-Ausweisung noch durch eine Mischgebiets-Ausweisung adäquat dargestellt werden. Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf statt den im Vorentwurf enthaltenen Kerngebieten „MK-1“ und „MK-2“ ein Sondergebiet „SO-Kernaltstadt“ ausgewiesen. Als zulässige Nutzungen im „SO-Kernaltstadt“ werden festgesetzt: flächendeckend Wohnnutzung; nur im Untergeschoss und im Erdgeschoss Einzelhandel, Dienstleistung, und Gemeinbedarf; ausnahmsweise im Untergeschoss und im Erdgeschoss Gastronomie, wenn in den angrenzenden Grundstücken keine Gastronomie vorhanden ist; ausnahmsweise im ersten Obergeschoss Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Gemeinbedarf, wenn der Anteil des Wohnens an der Nutzfläche über 50 % bleibt; ab dem zweiten Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung sowie Gemeinbedarf und Beherbergungsbetriebe.

#### **Behandlung der Stellungnahmen zum Lärm und Schmutz verursacht durch Altstadtbesucher**

Die im Rahmen der Voruntersuchung erfolgte Auswertung von Beschwerdelisten und Lärmmessungen ergab keine nachweisbare Zunahme einer von Gaststätten ausgehenden Lärmbelastung. Die vorliegenden Beschwerden waren vielmehr selten und in den letzten Jahren leicht rückläufig. Auch konnte die durchgeführte kleinräumige Bevölkerungsanalyse keine Zusammenhänge zwischen einer Konzentration von Gaststätten und einer Benachteiligung der jeweiligen Wohnstandorte feststellen. Auf das lärm- und schmutzverursachende Verhalten von Altstadtbesuchern, insbesondere von sogenannten „Rucksacktrinkern“, kann planungsrechtlich keinen Einfluss genommen werden.

### **Behandlung der Stellungnahmen zum Thema Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gastronomie**

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung räumen der Gastronomie in der Kernaltstadt zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten ein. Statt die Zahl der Gaststätten im gesamten Geltungsbereich auf den derzeitigen Stand zu begrenzen, können nach dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf im Sondergebiet Altstadt und im WB1 auch neue Betriebe eröffnen sowie im WB2 vorhandene Betriebe sich weiter entwickeln.

### **Behandlung der Stellungnahmen zum Thema „Trading-Down-Effekt“**

Diesen Tendenzen tritt der Bebauungsplan-Entwurf mit dem Ausschluss entsprechender Nutzungen im gesamten Geltungsbereich entgegen. Für den restlichen Bereich der Altstadt können in weiteren Planverfahren ähnliche Regelungen übernommen werden.

### **Behandlung der Stellungnahmen zur Ausdehnung des Geltungsbereichs**

Entgegen der Anregung zur Erweiterung des Geltungsbereichs bis zur Bauamtsgasse erfolgt im Bebauungsplan-Entwurf die Reduzierung des Geltungsbereichs bis zur Marstallstraße / Grabengasse. In dem nunmehr ausgegrenzten beziehungsweise daran angrenzenden Bereich sind erhebliche Veränderungen in Vorbereitung, die Gegenstand eines getrennten Bauleitplan-Verfahrens werden sollen. Insofern scheint die Begrenzung auf den Bereich der Kernaltstadt (Grabengasse/Marstallstraße) sinnvoll, da sich hier inhaltlich und nutzungsstrukturell eine Trennung ableiten lässt.

### **Behandlung der Stellungnahmen zum Zuschnitt des Kerngebiets**

Der Zuschnitt des Kerngebiets ergab sich aus der detaillierten Nutzungsanalyse im Rahmen der Voruntersuchung. Die Abgrenzung des „SO-Kernaltstadt“ statt „MK-1“ und „MK-2“ folgt auch im vorliegenden Entwurf diesem Zuschnitt.

### **Behandlung der Stellungnahmen zur Beschränkung der Gesamtzahl und der Gesamtfläche der Gaststätten auf den derzeitigen Stand**

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfs ist es, eine akzeptable Koexistenz sowohl für die Entwicklung von Gastronomie und Tourismus, als auch für die Qualität des Wohnens in der östlichen Altstadt planungsrechtlich abzusichern. Dies bedeutet: Beschränkung der Zahl der Gaststätten auf den derzeitigen Bestand in weiten Teilen des Geltungsbereichs, jedoch auch Zulassung neuer Betriebe in festgelegten Teilbereichen.

### **Behandlung der Stellungnahmen zu einer anderen Regelung bestimmter Gebiete**

Die Flurstücke Nr. 110, 111 und 112 (Heiliggeiststraße 1-5) werden als „WB-2“ statt „WB-3“ festgesetzt, da hier in unmittelbarer Nähe zu Rathaus und Marktplatz bereits ein Besatz mit Schank und Speisewirtschaften festzustellen ist.

Die Fläche des Rathaus-Parkplatzes (Teil des Flurstücks Nr. 165, ) wird nicht, wie in einer Stellungnahme angeregt, als Grünfläche ausgewiesen, da eine Umnutzung zur öffentlichen Grünfläche nicht geplant ist.

### **Behandlung der Stellungnahmen zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“**

Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ entspräche nicht in gleichem Maße den vorhandenen Gebietscharakteren, wie sie die Ausweisung eines „Besonderen Wohngebiets“ entspricht. Laut Definition der BauNVO sind „Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung“ (besondere Wohngebiete) überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund

ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Diese Definition spiegelt die tatsächlich vorhandene Nutzungsmischung in den entsprechenden Gebieten sehr gut wider.

### **Behandlung der Stellungnahmen zur Stärkung der Wohnnutzung**

Der Bebauungsplan-Entwurf stärkt die Wohnnutzung in erheblichem Maße. Die Festsetzungen im Sondergebiet „SO-Kernaltstadt“ schützen die Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss auch in den Hauptgeschäftslagen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in bisher nicht überplanten Bereichen unter Bevorzugung des Wohnens wird außerdem zu einer Stärkung der Wohnnutzung beitragen. In den WB3-Gebieten wird die Gastronomie explizit ausgeschlossen.

### **Behandlung der Stellungnahmen zur Qualität der Gastronomie**

Auf die Qualität der Gastronomie kann über einen Bebauungsplan nur schwer Einfluss genommen werden. Um ein Anheben der Qualität der Gastronomie zu fördern, kann Ihr aber die Möglichkeit zur baulichen Erneuerung und zur Umsetzung neuer qualitätsvoller gastronomischer Konzepte gegeben werden. Diese Möglichkeit ist im Bebauungsplan-Entwurf im Bereich des „SO-Kernaltstadt“ und im Gebiet „WB-1“ an der zukünftigen Uferpromenade sowie im begrenztem Umfang für bestehende Betriebe auch im Gebiet „WB-2“ gegeben.

### **Zusammenfassende Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung**

Der Sinn und die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung besteht in erster Linie darin, dass die planende Gemeinde möglichst viele Informationen zu dem Planverfahren zusammenträgt und somit zu einem umfassenden Abwägungsmaterial gelangt. Hierdurch soll die Qualität der Planung insgesamt verbessert werden. Sofern sich beim Zusammentragen des Abwägungsmaterials Nutzungs- oder Interessenkollisionen ergeben, muss die Gemeinde im weiteren Verfahren darüber entscheiden.

Folgende Belange sprechen grundsätzlich für das Vorhaben:

- Der hohe Anteil Wohnnutzung in der östlichen Altstadt wird planungsrechtlich gesichert und somit anderen bestehenden Nutzungsansprüchen entzogen;
- Eine weitere Ausdehnung der Gastronomie in überwiegend bewohnte Gebiete und somit neue Konflikte mit der Wohnbevölkerung werden verhindert;
- Für neue qualitativ hochwertige gastronomische Konzepte wird in festgelegten Teilbereichen eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen;
- Dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ wird durch den Ausschluss entsprechender Nutzungsarten entgegengewirkt.

Die vorgenannten Belange und der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, sprechen aus Sicht der Verwaltung dafür, das Vorhaben weiterzuführen.

## **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)**

Mit Schreiben vom 26.06.08 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Fachbehörde 1

Anlage 4.1

**Universitätsbauamt Heidelberg**  
Stellungnahme vom 09.07.2008

Anregung, das Gebäude 2050 der Universität, Hörsaalgebäude Heuscheuer, Große Mantelgasse 2 nicht als „Besonderes Wohngebiet“, sondern als „Sondergebiet-Universität“ festzusetzen.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Anregung wird gefolgt. Das Gebäude wird ausschließlich von der Universität genutzt und stellt zudem eine bauliche Besonderheit dar.

**Fachbehörde 2**  
**Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Baden-Württemberg e.V.**  
Stellungnahme vom 22.07.2008

**Anlage 4.2**

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Einschränkungen für gastronomische Betriebe werden grundsätzlich abgelehnt. Es bestünde außerdem keine Verdrängungstendenz durch die Gastronomie zu Lasten des Einzelhandels. Das Lärmproblem sei nicht durch die Gastronomie verursacht. Die Stadt wird gebeten, ihre Überlegungen hinsichtlich der Ausgrenzung neuer Gastronomieangebote gründlich zu überdenken.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Entgegen der im Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2001 enthaltenen Zielsetzung, die Schank- und Speisewirtschaften nach Anzahl und Umfang auf den heutigen Stand zu beschränken, werden im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf in bestimmten Teilbereichen der Gastronomie Erweiterungsmöglichkeiten geboten und sogar die Möglichkeit, neue Betriebe zu eröffnen. Dies ist im Interesse eines für Besucher und Bewohner gleichermaßen attraktiven und qualitativ hochwertigen gastronomischen Angebots in der Altstadt. Hierfür vorgesehen sind insbesondere die stark frequentierten Bereiche Hauptstrasse, Marktplatz und Steingasse („SO-Kernaltstadt“). Auch in den Bereichen in unmittelbarer Nähe der zukünftigen Uferpromenade, „WB-1“, wird ein qualitativ hochwertiges gastronomisches Angebot, auch in Form von neuen Betrieben, möglich sein. Zusätzlich wird den bestehenden Betrieben im Gebiet „WB-2“ eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.

Die weitere Beteiligung des Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

**Fachbehörde 3**  
**Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.**  
Stellungnahme vom 25.07.2008

**Anlage 4.3**

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass sich die Nutzungsstruktur im Bereich der östlichen Altstadt in den letzten Jahren immer stärker zu einer im Schwerpunkt touristisch orientierten entwickelt. Eine genauere Definition der unzulässigen Nutzungen wird gefordert.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der angesprochenen Tendenz wird mit dem Ausschluss von Nutzungsarten unter Punkt I 2.1 der textlichen Festsetzungen entgegengewirkt. Mit den genauen Definitionen zu den verwendeten Begriffen unter Punkt I 2.11 der textlichen Festsetzungen wurde der Anregung bereits gefolgt.



Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

**Fachbehörde 4**  
**Erzbischöfliches Bauamt**  
Stellungnahme vom 28.07.2008

**Anlage 4.4**

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Vorentwurf erscheint fragwürdig, vielmehr wäre eine Neugestaltung und ggf. Teilbebauung der Ecke Richard-Hauser-Platz/Heugasse wünschenswert. Ein Architekten-Wettbewerb zum Umbau des Hauses Merianstr. 1 wurde ausgelobt.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Der Anregung wird gefolgt. Das Flurstück Nr. 975 (Merianstraße 1) wird im Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der im Vorentwurf als privaten Grünfläche gekennzeichneten Ecke Richard-Hauser-Platz/Heugasse als „WB3“ ausgewiesen.

**Fachbehörde 5**  
**Stadtwerke Heidelberg AG**  
Stellungnahme vom 28.07.2008

**Anlage 4.5**

Hinweis auf Transformatorenstationen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.  
Es wird gebeten, die Anlagen an ihrem derzeitigen Standort festzusetzen.

**Behandlung der Stellungnahme:**

Die Anregung bezüglich der Transformatorenstationen wurde aufgenommen. Sie wurden im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nach BauGB §9 Abs.1 Nr. 12 als „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität“ gekennzeichnet.

**Fachbehörde 6**  
**IHK Rhein-Neckar**  
Stellungnahme vom 04.08.2008

**Anlage 4.6**

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs genannte Zahl der Gaststätten zu unterschiedlichen Zeitpunkten nur einen moderaten Anstieg seit 1998 erkennen lässt.

Allgemein sei aus verschiedenen Gründen ein Rückgang der Einzelhandelsnutzung zu verzeichnen. Inwieweit gastronomische Betriebe Einzelhandel zurückgedrängt haben, kann nicht beurteilt werden.

Die Belästigung der Wohnbevölkerung sei im Wesentlichen nicht den vorhandenen gastronomischen Betrieben anzulasten sondern gehe eher von „Rucksacktrinkern“ oder privaten Festlichkeiten außerhalb der Gastronomie aus.

Die vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit gastronomischer Betriebe werden für deutlich zu restriktiv gehalten. Neue gastronomische Konzepte, wie etwa ein Café im Obergeschoss eines größeren Einzelhandelsgeschäfts, würden von vorneherein ausgeschlossen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der wirtschaftlichen Entwicklung zahlreicher Betriebe in Gastronomie und Einzelhandel seien zu befürchten. Eine Handlungsbedarf, der die im Vorentwurf enthaltenen restriktiven Festsetzungen begründen würde, wird derzeit nicht gesehen.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Durch die einheitliche Regelung der Zulässigkeit von Schank und Speisewirtschaften im „Sondergebiet-Kernaltstadt“ des nun vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs werden die restriktiveren Festsetzungen des Kerngebiets „MK-2“ aus dem Vorentwurf modifiziert. Eine gastronomischen Nutzung des ersten Obergeschoss wird im gesamten Bereich des „SO-Kernaltstadt“ in Ausnahmefällen ermöglicht. Eine weitergehende Zulässigkeit gastronomischer Nutzung in Obergeschossen entspräche nicht der vorhandenen spezifischen Nutzungsmischung mit außerordentlich hohem Wohnanteil und würde neue Konflikte mit der Wohnbevölkerung heraufbeschwören. Deshalb wurde auch in den Bereichen, die an die zukünftige Uferpromenade angrenzen („WB-1“), auf eine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im ersten Obergeschoss verzichtet. Im besonderen Wohngebiet „WB-2“ wird den bestehenden Betrieben die Möglichkeit zur Erneuerung und Erweiterung gegeben. Aus Sicht der Verwaltung kann somit nicht in allen Gebieten von restriktiven Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit gastronomischer Betriebe gesprochen werden. Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe sind die vorgesehenen Regelungen noch weniger restriktiv. Hier ist eine Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe und die Eröffnung neuer Betriebe zumindest im Erdgeschoss im gesamten Geltungsbereich möglich.

Die Einschätzung zur Quelle der Belästigung der Wohnbevölkerung deckt sich teilweise mit dem Ergebnis der Voruntersuchung. Die relativ geringe Zunahme der Zahl der Gaststätten seit 1998 lässt sich teilweise mit der Veränderungssperre begründen. Laut Voruntersuchung ist ohne planungsrechtliche Beschränkung jedoch von einer weiteren Zunahme auszugehen.

Die weitere Beteiligung der IHK Rhein-Neckar erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

<b>Fachbehörde 7</b> <b>Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 25 Denkmalschutz</b> Stellungnahme vom 21.08.2008	<b>Anlage 4.7</b>
---	-------------------

Es wird um die nachrichtliche Kennzeichnung der Kulturdenkmale in den Planunterlagen mit dem Planzeichen „D“ und um die Aufnahme eines Hinweises auf die denkmalrechtlichen Belange gebeten.

### **Behandlung der Stellungnahme**

Der Bitte wurde größtenteils bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans entsprochen und eine Kennzeichnung als nachrichtliche Übernahme nach dem Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Heidelberg vorgenommen. Im Bebauungsplan-Entwurf werden die Hinweise unter Punkt III 3.0 und 4.0 der textlichen Festsetzungen entsprechend den Angaben des Regierungspräsidiums präzisiert.

Weitere Stellungnahmen sind eingegangen von Polizei, Umweltschutzbehörde, RWE, ENBW und Landratsamt Rhein-Neckar. Diese Fachbehörden haben dem Bebauungsplan zugestimmt und zum Teil Hinweise gegeben.

## **3. Kosten**

### **Kosten**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Heidelberg keine Kosten.

#### **4. Weiteres Verfahren**

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

#### **Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Altstadt konnte in der Sitzung am 15.04.2008 die Beschlussvorlage für den Vorentwurf wegen Befangenheit nicht beraten.

Auf Grund der Änderungen des Geltungsbereiches wurde die Frage der Befangenheit im Oktober 2008 erneut überprüft. Im aktuellen Satzungsgebiet liegen nach wie vor die Grundstücke von 5 Bezirksbeirat -Mitgliedern, weitere 4 sind dort als Mieter (2) wohnhaft beziehungsweise haben dort ihren Betrieb (2 Gaststätten). Der Bezirksbeirat hat 14 Mitglieder und benötigt 8 "unbefangene" für eine Beratung.

Demnach wurde unverändert eine Befangenheit des Großteils des Bezirksbeirat wegen Interessenskollision festgestellt. Eine nochmalige Beteiligung des Bezirksbeirats scheidet in Kenntnis dieser Situation aus.

gez.

Bernd Stadel