

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Östliche Altstadt  
hier:**

- Ergebnis der Planauslegung
- Satzungsbeschluss gemäß § 10  
Baugesetzbuch

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	29.09.2009	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Altstadt	13.10.2009	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	22.10.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss und der Bezirksbeirat Altstadt empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Die vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden wie in den Anlagen 2 und 3 zur Drucksache vorgeschlagen behandelt. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt den Änderungen des Bebauungsplans Östliche Altstadt zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Östliche Altstadt Nr. 02.27.00 in der Fassung vom 24.08.2009, gemäß §10 Baugesetzbuch als Satzung.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Stellungnahmen der Bürger
A 02	Behandlung der Stellungnahmen der Bürger
A 03	Behandlung der Stellungnahmen Fachbehörden
A 04	Bebauungsplanentwurf
A 05	Begründung zum Bebauungsplan

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<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

<b>WO</b>		<b>Ziel/e: Wohnen</b>
-----------	--	---------------------------

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

## B. Begründung:

### 1. Planungsvorlauf

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die stetige Zunahme von Betrieben der Gastronomie. 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.

Zwischenzeitlich sind zahlreiche neue Bauanträge und Bauvoranfragen bezüglich einer Umwandlung von Einzelhandelsnutzung in Gastronomie bei der Stadt Heidelberg eingegangen. Dies macht deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans östliche Altstadt zwingend erforderlich ist um ein geordnetes Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten.

## **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 (BauGB) 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 09.07.2008 bis 24.07.2008. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.07.2008 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht. Die Anregungen wurden geprüft und sind soweit planungsrelevant in die Planung eingeflossen.

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

Mit Schreiben vom 26.06.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die Anregungen wurden geprüft und sind soweit planungsrelevant in die Planung eingeflossen.

### **3. Prüfung der Anregungen aus der öffentliche Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Folgenden wird auf die während des bisherigen Verfahrens vorgebrachten Anregungen mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen eingegangen. Dabei wird auf die als Anlage beigefügten Kopien der Originalstellungennahmen Bezug genommen.

#### **3.1 Öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.12.2008, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2008 lag nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger Stadtblatt am 24.03.2009 in der Zeit vom 15.04.2009 bis einschließlich 18.05.2009 öffentlich aus. Auf die Möglichkeit, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen, wurde in der Veröffentlichung hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist wurden von 4 Bürgern Anregungen vorgebracht. Die Originalstellungennahmen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. In Anlage 2 werden die Stellungnahmen aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

#### **3.2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 25.03.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. In der Tabelle in der Anlage 3 werden die Stellungnahmen aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

#### **3.3 Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a Absatz 3 BauGB**

Auf Grund der Stellungnahmen von zwei Eigentümern wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- die Festsetzung für das Flurstück Nr. 975, Merianstraße 1, wurde von besonderem Wohngebiet WB3 in besonderes Wohngebiet WB4 geändert. Im Wohngebiet WB4 sind ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
- Grundstück Hauptstraße 231, Flurstück Nr. 30 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, wurde die nachfolgende Einholung von Stellungnahmen entsprechend Paragraph 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und Behörden beschränkt.

Mit Schreiben vom 30.06.2009 wurden der Verein der Heidelberger Rhenanen und die Erzdiözese Freiburg/Erzbischöfliches Bauamt Heidelberg angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 01.09.2009 gebeten. Mit Schreiben vom 22.07.2009 (Verein der Heidelberger Rhenanen) und mit Schreiben vom 12.07.2009 (Erzdiözese Freiburg/Erzbischöfliches Bauamt Heidelberg) haben die Beteiligten ihr Einverständnis mit den jeweiligen Änderungen erklärt.

#### **4. Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Altstadt konnte bislang aus Gründen der Befangenheit nicht in die Beratungsfolge einbezogen werden. Um die Information über die Inhalte zu gewährleisten, wurden die Mitglieder des Bezirksbeirates zu der Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung am 22.04.2009 um 19.00 Uhr im neuen Sitzungssaal im Rathaus Heidelberg schriftlich eingeladen.

Auf Grund der Änderungen des Geltungsbereiches und der neuen Zusammensetzung des Bezirksbeirates wurde die Frage der Befangenheit im August 2009 erneut überprüft. Im aktuellen Satzungsgebiet gelten 6 Bezirksbeirat-Mitglieder als befangen, da sie dort als Mieter wohnhaft sind, über Grundstücke verfügen oder einen Betrieb (1 Gaststätte) führen. Der Bezirksbeirat hat 14 Mitglieder und benötigt 8 "unbefangene" für eine Beratung. Auf Grund der neuen Zusammensetzung des Bezirksbeirates ist diese Voraussetzung nun erfüllt. Damit wird der Bezirksbeirat zum Satzungsbeschluss formell beteiligt.

gezeichnet  
in Vertretung

Dr. Joachim Gerner