

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	29.10.2025

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a (Altstadt) - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- a) Beschluss der Änderung der Verfahrensart
- b) Beschluss des Bebauungsplanentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BaUStA	05.11.2025	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

1. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch gemäß Nr. 6 der Drucksache BaUStA-25/001 fortzuführen.
2. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Entwurf der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, gemäß der Anlage 2, der Planzeichnung gemäß der Anlage 3 und der textlichen Festsetzungen gemäß der Anlage 4 der Drucksache BaUStA-25/001 sowie der Begründung mit Umweltbeitrag gemäß der Anlage 5 der Drucksache BaUStA-25/001 als Grundlage für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Anlagen:

1. Lage des Plangebietes
2. Satzung (Entwurf)
3. Planzeichnung (Entwurf)
4. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
5. Begründung mit integriertem Umweltbeitrag (Entwurf)
6. Lageplan Außenbewirtung
7. Umgang mit den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der ca. 8.687 m² große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, liegt im Stadtteil Altstadt. Der Geltungsbereich umfasst das Flst.Nr. 98 (Gebäude Theater Freiburg samt Außen- und Freiflächen).

Im Norden wird das Plangebiet durch die Flst.Nrn. 98/2 und 98/3 sowie die Bertoldstraße (Flst.Nr. 97) begrenzt, im Osten durch den „Platz der Alten Synagoge“ (Flst.Nr. 335/7), im Süden durch die Sedanstraße (Flst.Nr. 141) und im Westen durch das Gebäude Bertoldstraße 50 (östlich der Moltkestraße gelegene Flst.Nr. 98/2).

2. Ausgangslage und Nutzungskonzeption

Das Theater Freiburg – ein Mehrspartenhaus – ist räumlich untergebracht in einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude. Um für das Publikum attraktive und zeitgemäße Begegnungsräume vor und nach den Veranstaltungen anzubieten, stehen die Räumlichkeiten und Angebote der „TheaterBar“ zur Verfügung.

Bisher wurden im Zuge von zulässigen seltenen Ereignissen bis zu zehn Veranstaltungen über die Konzession der Schank- und Speisewirtschaft hinaus umgesetzt. Zukünftig sollen in der „TheaterBar“ eigenständige, d. h. vom Theaterbetrieb losgelöste, kulturelle sowie gastronomische Angebote und Veranstaltungen ermöglicht werden. Das gastronomische Angebot der „TheaterBar“ soll auch auf Zeiten unabhängig vom Theaterbetrieb erweitert werden.

Die innenliegenden Räumlichkeiten der „TheaterBar“ sind integraler Bestandteil des Theaters Freiburg, sie werden vom Theater und vom gastronomischen Pächter gemeinschaftlich genutzt. Der „TheaterBar“ kommen daher verschiedene Funktionen zu:

- Erstens ist sie eine Theaterspielstätte für kleinere Formate des Theaters (inszenierte Lesungen, Ausstellungen, Diskussionen, Konzerte, etc.). Zielgruppe sind neben den Theaterbesucher*innen auch generell kulturell interessierte Menschen, die das Theater selbst aber noch nicht besuchen. Kleinere Formate sollen als „Türöffner“ wirken und zum Publikumsaufbau und zur Zukunftssicherung des Theaters beitragen.

- Zweitens ist sie Foyer und Garderobe des Kleinen Hauses, der Kammerbühne und der Spielstätte in der TheaterBar. Sie dient damit der Bewirtung vor oder nach den Veranstaltungen und ist in den Pausen Kommunikationsort und Treffpunkt für Publikum und Ensemble.
- Drittens dient sie als Ort für Premierenfeiern, Sonderveranstaltungen des Theaters und Ähnliches.
- Viertens leistet sie als verpachteter Gastronomiebetrieb neben dem positiven Image-transfer über die vereinbarte Umsatzpacht auch einen finanziellen Beitrag zur Sicherung des Theaters Freiburg.

Der gastronomische Betrieb der „TheaterBar“ allein bietet keine ausreichende wirtschaftliche Basis für Pächter*innen, deshalb sind ergänzend (insbesondere für die Zeit vor und nach Theater-Aufführungen) Salsa-Abende, Live-Konzerte, Abende mit elektronischer Musik und DJs, (Motto-)Partys und Disko-ähnliche Veranstaltungen des Pächters geplant.

Zur **Nutzung des Außenraums** wird eine Bestuhlung und Bewirtung mit bis zu 107 Freisitzplätzen im Bereich der südlichen Treppenanlage angestrebt, um den Gästen des Theaters nach den Vorstellungen im Sommer eine Aufenthaltsmöglichkeit zu geben, die Sichtbarkeit der „TheaterBar“ zu erhöhen und der Pächterin in den Sommermonaten Einnahmen auch außerhalb des Theater- und Abendbetriebs zu ermöglichen (Anlage 6). Der Außentresen sowie die Außenbestuhlung sind „mobil“, d. h. sie werden auf- und abgebaut. Mit diesem Angebot an Freisitzplätzen soll sowohl den Theatergästen vor und nach den Veranstaltungen als auch einem interessierten Publikum das Verweilen in diesem urbanen Ambiente gegenüber dem Platz der alten Synagoge und der Universitätsbibliothek angeboten werden. Eine niederschwellige Zugänglichkeit dieser Flächen sowie die öffentliche Nutzung des Außenraums bzw. der Treppenanlagen ist weiterhin sowohl aus städtischer als auch aus städtebaulicher Sicht gewollt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Stadttheaters und der geschützten Gesamtanlage „Historische Altstadt und Innenstadtbereich der Stadt Freiburg“ wurde die Anordnung der Außenbewirtung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Der Publikumsverkehr der „TheaterBar“ soll ausschließlich über die Bertoldstraße erfolgen. Mögliche Lärmemissionen und Auswirkungen des Publikumsverkehrs werden so dem Kerngebiet ausgewiesenen Bereich der Bertoldstraße zugeordnet. Der Ein- und Ausgang zur Sedanstraße dient lediglich dem Publikumsverkehr des Kleinen Hauses und der Kammerbühne.

Der Bebauungsplan „Theater“, Plan-Nr. 1-58, aus dem Jahr 1996 setzt für das maßgebliche Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadttheater“ fest. Aufgrund dessen sind die geplanten zusätzlichen Nutzungen der „TheaterBar“ (Veranstaltungen sowie Außenbewirtung durch Pächter*innen) über das Maß der seltenen Ereignisse hinaus derzeit nicht zulässig. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen diese Nutzungen nunmehr ermöglicht werden. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat daher in der Sitzung am 08.02.2023 für das Plangebiet der 1. Änderung Bebauungsplan „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, den Aufstellungsbeschluss gefasst (Drucksache BaUStA-23/003).

3. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden währenddessen im Wesentlichen Anregungen zu den folgenden Themen vorgetragen:

- Befürwortung der vorgesehenen kulturellen und gastronomischen Angebotserweiterung.
- Hinweis auf den Denkmalsschutzstatus gemäß Satzung nach § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Bestandteil der Gesamtanlage der unter Schutz stehenden Altstadt Freiburg.
- Hinweis auf die Eigenschaften des Stadttheaters als Kulturdenkmal (Bau- und Kulturdenkmal) gemäß § 2 DSchG.
- Befürchtungen der Kommerzialisierung von öffentlicher Fläche.
- Erhalt der südlichen Treppenanlage als „nicht kommerzieller“ Aufenthaltsort.
- Negative Auswirkungen (Lärmemissionen) durch die geplante Außengastronomie auf die Wohngebiete Sedan- und Milchstraße.

Die kompletten Stellungnahmen sowie die Abwägung der Verwaltung sind der Anlage 7 zu entnehmen.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, der „TheaterBar“ eine Grundlage für einen langfristigen Betrieb zu ermöglichen. Dafür sollen neben dem Gastronomiebetrieb zur Bewirtung von Theatergästen, Kulturinteressierten und der Allgemeinheit auch unabhängig vom Theaterbetrieb, kulturelle Veranstaltungen und Veranstaltungen im Sinne von Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

5. Inhalte der Planung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung werden keine denkmalschutzrechtlichen Eingriffe sowie keine Veränderungen des Erscheinungsbildes der denkmalrechtlich geschützten Anlagen zugelassen, sondern nur die Art der Nutzung geregelt.

6. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Frühjahr 2023 als Regelverfahren begonnen. Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, soll der Bebauungsplan

nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt werden. Auf die Verfahrenserleichterung, die ein beschleunigtes Verfahren zulässt, wird zum Teil verzichtet (siehe Nr. 3.2 der Anlage 5).

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 der Stadt Freiburg (in der Fassung der 26. Änderung vom 02.03.2024) stellt das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche für Theater“ dar. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“ ist dementsprechend nicht aus der bisherigen Darstellung im FNP 2020 entwickelt. Die notwendige Berichtigung des FNP 2020 (Darstellung in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Kultur, Gastronomie und Vergnügungsstätte“) nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt im Rahmen des Beschlusses des vorliegenden Bebauungsplans zur Satzung.

8. Umweltbelange

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Umweltbelange und deren weiterer Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) am 23.04.2024 ermittelt. Aufgrund der alleinigen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung war danach lediglich eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit außergastronomischer Nutzung als auch eine Vergnügungsstätte - entsprechend dem Nutzungskonzept der „TheaterBar“ - im Plangebiet mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind. Insbesondere können die Immissionswerte an den Gebäuden der Sedanstraße auch im Falle eines Clubbetriebs in der „TheaterBar“ eingehalten werden. Zudem darf die Tür zur Sedanstraße bis 22:00 Uhr uneingeschränkt als Ein- und Ausgang für die Theaterbesucher*innen des Kleinen Hauses und der Kammerbühne genutzt werden. Nach 22:00 Uhr kann die Tür von den Theaterbesucher*innen genutzt werden, wenn zeitgleich in der „TheaterBar“ eine Nutzung stattfindet, die einen Innenlärmpegel von 80 dB(A) nicht übersteigt, d. h. insbesondere kein Clubbetrieb stattfindet. Aufgrund dessen besteht kein weitergehendes Regelungsbedürfnis in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zum Schutz vor Lärm.

9. Ausblick

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss wird die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen, der Satzungsbeschluss ist für das 2. Quartal 2026 vorgesehen.

Ansprechperson ist Frau Pickering, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4152.

Anlage 1 zur DRUCKSACHE BaUSt
1. Änderung des Bebauungsplans „
Plan-Nr. 1-58a
Lage des Plangebiets

TOP 1



Satzung (Entwurf)
der Stadt Freiburg i. Br.
1. Änderung des Bebauungsplans
„Theater“, Plan-Nr. 1-58a
(Stand: 24.09.2025)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (*Datum des Satzungsbeschlusses*) folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich

der Flst.Nr. 98, begrenzt:

- im Norden durch die Bertoldstraße 44 (Flst.Nr. 98/2) und Bertoldstraße 48 (Flst.Nr. 98/3) sowie die Bertoldstraße (Flst.Nr. 97),
- im Osten durch den „Platz der Alten Synagoge“ (Flst.Nr. 335/7),
- im Süden durch die Sedanstraße (Flst.Nr. 141) und
- im Westen durch das Gebäude Bertoldstraße 50 (östlich der Moltkestraße gelegenes Flst.Nr. 98/2),

im Stadtteil Altstadt,

wird ein verbindlicher Bauleitplan nach § 10 Abs. 1 BauGB, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehend aus

1. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
2. den textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)

Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a,

beschlossen.

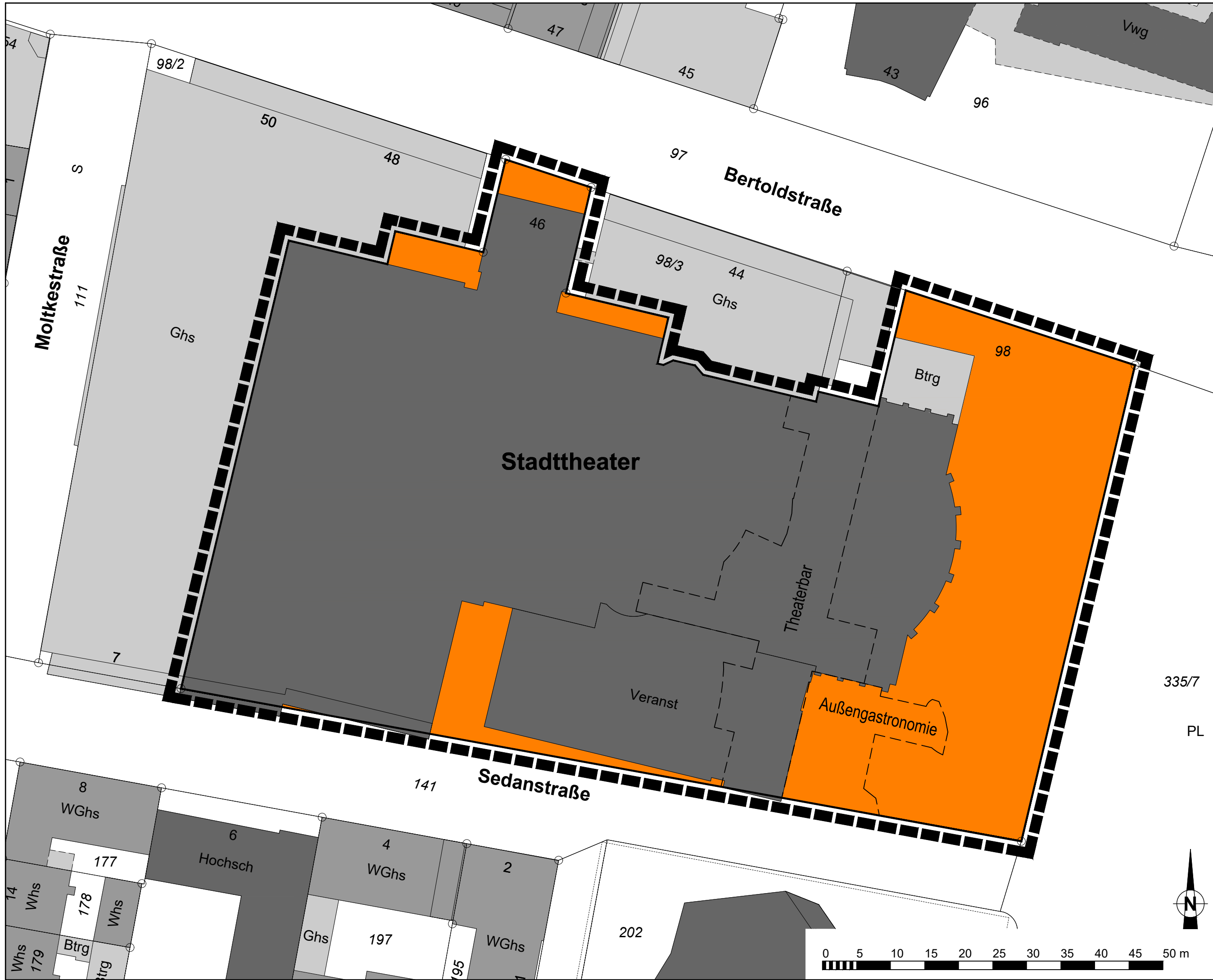
Maßgebend für die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist bei einem Widerspruch zwischen dem Textteil der Beschreibung des Geltungsbereichs und der Planzeichnung die Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*).

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg, i. Br., (Datum Unterschrift OB)

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister



Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise:

- Abgrenzung Teilbereiche
- Bestehendes Gebäude

Verfahrensablauf
Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 08.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss am 18.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023
Bürgerinformation am
Beschluss zur Offenlage am
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am
Offenlage vom bis
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB und Inkrafttreten am

Stadtplanungsamt
Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand Dezember 2022) hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt.

Bearbeitet von: K. Pickering
Gezeichnet von: R. Gastinger
Jerusalem
Leiter Stadtplanungsamt

Bürgermeisteramt (Dez. I)
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Freiburg i. Br., den
Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“ Plan-Nr. 1-58a

ENTWURF
(Stand: 24.09.2025)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbau (BauGB))

Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58, die über die Änderung der Art der baulichen Nutzung hinaus gehen, bleiben wirksam.

In Ergänzung zur Planzeichnung gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1ff Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Das sonstige Sondergebiet „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ dient vorwiegend der Unterbringung des Stadttheaters als Mehrspartenhaus sowie in einem untergeordneten Umfang Nutzungen und Räumen für mit dem Theaterbetrieb nicht zwingend in Verbindung stehende, kulturelle Zwecke sowie der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten.

1.1 Zulässig sind:

- Theaterbetrieb als Mehrspartenhaus,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unter Punkt 1.2 genannten Vergnügungsstätten.

1.2 Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:

- Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros sowie ähnlichen Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokalen, Nachtbars und vergleichbaren Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäften mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotischen Sauna- und Massagebetrieben, Swingerclubs sowie andere sexbezogenen Einrichtungen sowie

- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen, Wohnungsprostitution und Eros-Center sowie Einzelhandelsbetrieben mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment.

B. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Der Planungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Gesamtanlage der Altstadt Freiburg.

Das Planungsgebiet umfasst folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG: Bertoldstraße 46 (Flst.Nrn. 98 und 335/7).

Stadttheater Freiburg, Städtische Bühnen Freiburg, mehrgeschossiger Bau in erhöhter Ecklage, einseitig abgerundetes und abgewalmtes Satteldach sowie Walmdach, nach Osten segmentbogenförmig vorschwingende, durch fünf rundbogige Öffnungen zweigeschossig gegliederte Hauptfassade, rustiziertes Erdgeschoss, im Obergeschoss zwischen den hohen Foyerfenstern Pilaster mit sechs Standfiguren, plastisch durchgebildeter Baukörper, mit hellem Sandstein verkleidet, nach Modellen des Berliner Bildhauers Hermann Feuerhahn durch Freiburger Bildhauer wie Julius Seitz und Schüler sowie Ludwig Kubanek gefertigte Bauplastik, 1908/09 (a); seitliche Flügelanbauten für Kinobetrieb im Süden und für Ladenlokal und Gaststätte im Norden (heute u. a. Kleines Haus), nach Süden zur Sedanstraße zwei kubische Bauteile, davon ein sich parallel zur Freitreppe ziehender Querbau, Flachdächer, in Sandstein verkleidete, durch schmale (Blend-)Öffnungen durchbrochene Wandflächen, Querbau im Erdgeschoss arkadenartig geöffnet, im Norden zur Bertoldstraße dreiachsiger kubischer mehrgeschossiger Bau mit flachem Walmdach, in Sandstein verkleidet, Erdgeschoss rustiziert; einschließlich leicht ansteigender, im Halbkreis geführter Zufahrt zum Haupteingang sowie vorgelagerte Treppenanlagen mit flankierenden hohen Pylonen mit bekrönenden Puttengruppen.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Stadttheaters (Gebäude, Außenanlage und Grünflächen) und der geschützten Gesamtanlage „Historische Altstadt und Innenstadtbereich der Stadt Freiburg“ wurde die Anordnung der Außenbewirtung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

2. BRANDSCHUTZ

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.), Arbeitsblatt W 405, wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens badenovaNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

3. FLUCHTWEGE UND RETTUNGSWEGZUFahrTEN

Fluchtwege (Großes Haus) und die Feuerwehrezufahrt sind über die östlich des Theaters liegende Rampenanlage berücksichtigt und dauerhaft zu sichern.

4. VERWENDUNG VON MATERIALIEN AUF DÄCHERN

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist. Dies gilt nicht für Dächer von denkmalgeschützten Anlagen und Gebäuden.

5. UMWELTVERTRÄGLICHE AUßENBELEUCHTUNG

Zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt ist die künstliche Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszugestalten und soweit wie möglich zu reduzieren. Daher sollen für die Außenbeleuchtung vollabgeschirmte Leuchten in staubdicht geschlossenem Gehäuse verwendet werden, um ein Eindringen von Insekten und eine Fallenwirkung für geschützte Arten und Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollen nur unterhalb der Horizontalen und ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche strahlen. Es sollen ausschließlich Lampen mit bernsteinfarbener bis warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) und niedrigem Blauanteil (max. 15 % der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge) verwendet werden, damit licht sensible Insekten weniger beeinträchtigt werden. Um den Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden, soll die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses 40 Grad Celsius nicht übersteigen. Die Beleuchtungsdauer soll auf die Nutzungszeit begrenzt und während der Nachtzeiten (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) abgeschaltet bzw. reduziert (z. B. mit Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern) werden. Eine Beleuchtung, die in die freie Landschaft gerichtet ist (z. B. Leuchtkästen, Flachtafeln) und Skybeamer sind unter Berücksichtigung des § 21 Naturschutzgesetzes (NatSchG) ebenso unzulässig wie die Anstrahlung der Fassaden.

6. DIN-VORSCHRIFTEN UND EMPFEHLUNGEN

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften und Empfehlungen sind beim Beratungszentrum Bauen, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

Freiburg i. Br., *(Datum des Satzungsbeschlusses)*
Dezernat V

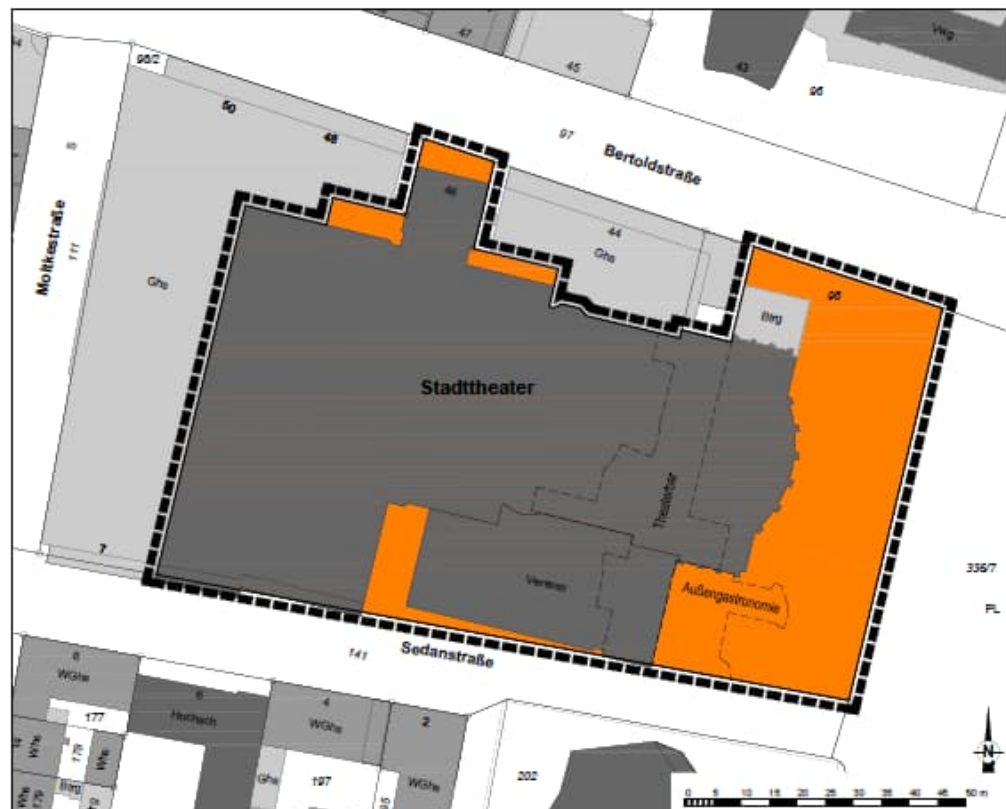
Prof. Dr. Haag
Bürgermeister

Stadt Freiburg

1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“

Plan-Nr. 1-58a

Altstadt



Begründung

- Entwurf -

Stand: 24.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	- 3 -
2.	Städtebauliche Einordnung	- 4 -
2.1	Lage im Stadtgebiet	- 4 -
2.2	Beschreibung des Plangebiets	- 4 -
2.2.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	- 5 -
2.2.2	Flächennutzungsplan	- 5 -
2.2.3	Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne	- 5 -
2.2.4	Perspektivplan 2030	- 6 -
2.2.5	Klimaanpassungskonzept - Handlungsfeld Hitze	- 7 -
2.2.6	Radverkehrskonzept 2020	- 7 -
3.	Verfahren	- 7 -
3.1	Chronologie	- 7 -
3.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	- 7 -
4.	Planungskonzeption	- 8 -
4.1	Nutzungsstruktur	- 8 -
4.2	Erschließung	- 9 -
4.2.1	Innere Erschließung	- 9 -
4.2.2	Äußere Erschließung	- 9 -
4.3	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	- 9 -
5.	Umweltbelange (Umweltbeitrag)	- 9 -
5.1	Schutzgut Boden und Fläche	- 10 -
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	- 10 -
5.3	Schutzgut Klima und Luft	- 10 -
5.4	Schutzgut Wasser	- 10 -
5.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	- 10 -
5.6	Schutzgut Mensch	- 10 -
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- 12 -
5.8	Wechselwirkungen	- 12 -
5.9	Zusammenfassung	- 12 -
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans	- 12 -
7.	Örtliche Bauvorschriften	- 13 -
8.	Auswirkungen der Planung	- 14 -
8.1	Städtebauliche Kennzahlen	- 14 -
8.2	Gesamtabwägung	- 14 -
9.	Kosten	- 14 -

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Theater Freiburg - ein Mehrspartenhaus - ist räumlich untergebracht in einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude. Um für das Publikum attraktive und zeitgemäße Begegnungsräume vor und nach den Veranstaltungen anzubieten, stehen die Räumlichkeiten und Angebote der „TheaterBar“ zur Verfügung.

Zukünftig sollen in der „TheaterBar“ eigenständige, d. h. vom Theaterbetrieb losgelöste, kulturelle sowie gastronomische Angebote und Veranstaltungen ermöglicht werden. Das gastronomische Angebot der „TheaterBar“ soll auch auf Zeiten unabhängig vom Theaterbetrieb erweitert werden. Zum geplanten Konzept der „TheaterBar“ gehören einerseits der Betrieb im Untergeschoss des Theaters sowie die Nutzung von Teilen der südöstlichen Außentreppen mit einer mobilen Außenbestuhlung und -bewirtung (siehe Anlage 6 der Drucksache BaUStA-25/001).

Innenräumlich ist folgende Nutzung der „TheaterBar“ vorgesehen:

- Erstens ist sie eine Theaterspielstätte für kleinere Formate (inszenierte Lesungen, Ausstellungen, Diskussionen, Konzerte, etc.). Zielgruppe sind neben den Theaterbesucher*innen auch generell kulturell interessierte Menschen, die das Theater selbst aber noch nicht besuchen. Kleinere Formate sollen als „Türöffner“ wirken und zum Publikumsaufbau und zur Zukunftssicherung des Theaters beitragen.
- Zweitens ist sie Foyer und Garderobe des Kleinen Hauses, der Kammerbühne und der Spielstätte TheaterBar. Sie dient damit der Bewirtung vor oder nach den Veranstaltungen und ist in den Pausen Kommunikationsort und Treffpunkt für Publikum und Ensemble.
- Drittens dient sie als Ort für Premierenfeiern, Sonderveranstaltungen und ähnliches.
- Viertens leistet sie als Gastronomiebetrieb neben dem positiven Imagetransfer über die vereinbarte Umsatzpacht auch einen finanziellen Beitrag zur Sicherung des Theaters Freiburg.

Allerdings bietet der gastronomische Betrieb allein, angesichts längerer Spielpausen des Theaters, keine ausreichende wirtschaftliche Basis für die Pächterin. Deshalb sind ergänzend (insbesondere für die Zeit nach den Theater-Aufführungen) Salsa-Abende, Live-Konzerte, Abende mit elektronischer Musik und DJs, (Motto-)Partys und Disko-ähnliche Veranstaltungen geplant.

Zur Nutzung des Außenraums wird eine Bestuhlung mit bis zu 107 Freisitzplätzen im Bereich der südlichen Treppenanlage angestrebt, um die Sichtbarkeit der „TheaterBar“ zu erhöhen und der Pächterin Einnahmen auch außerhalb des Theater- und Abendbetriebs zu ermöglichen. Außentresen und -bestuhlung sind „mobil“, d. h. sie werden täglich auf- und abgebaut. Mit diesem Angebot an Freisitzplätzen soll sowohl den Theatergästen vor und nach den Veranstaltungen als auch einem interessierten Publikum das Verweilen in diesem urbanen Ambiente gegenüber dem Platz der alten Synagoge und der Universitätsbibliothek angeboten werden. Eine niederschwellige Zugänglichkeit dieser Flächen sowie die öffentliche Nutzung des Außenraums bzw. der Treppenanlage ist weiterhin sowohl aus städtischer als auch aus städtebaulicher Sicht gewollt. Aufgrund

der Denkmaleigenschaft des Stadttheaters und der geschützten Gesamtanlage „Historische Altstadt und Innenstadtbereich der Stadt Freiburg“ wurde die Anordnung der Außenbewirtung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zuvor abgestimmt.

Der Bebauungsplan „Theater“, Plan-Nr. 1-58, aus dem Jahr 1996 setzt für das maßgebliche Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadttheater“ fest. Aufgrund dessen sind die geplanten Nutzungen derzeit nicht zulässig. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen diese Nutzungen nunmehr ermöglicht werden. Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat daher in der Sitzung am 08.02.2023 für das Plangebiet der 1. Änderung Bebauungsplan „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, den Aufstellungsbeschluss gefasst (siehe Drucksache BaUStA-23/003).

2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der ca. 8.687 m² große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, befindet sich im Stadtteil Altstadt. Der Geltungsbereich umfasst das Flst.Nr. 98 (Gebäude Stadttheater Freiburg samt Außen- und Freiflächen).

2.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Freiburger Stadttheater ist ein wichtiger Baustein auf der „Kulturachse“ Museen, Universität, Stadttheater, Konzerthaus und Stühlinger Kirche. Das Gebäude, wurde auf dem Gelände der ehemaligen Vaubanschen Stadtbefestigung errichtet, ist aber in seiner äußeren Gestalt beim Wiederaufbau sehr verändert worden (Abbruch des Jugendstilgiebels, Vereinfachung des Bühnenturms). Auch innenräumlich hat sich durch notwendige Modernisierungen über die Zeit hinweg einiges geändert, um diese Spielstätte technisch funktional den jeweiligen Anforderungen anzupassen.

Das Plangebiet, Flst.Nr. 98, liegt im Geltungsbereich der Satzung über den Schutz der Gesamtanlage „Historische Altstadt und Innenstadtbereich“ der Stadt Freiburg i. Br. gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auch das Stadttheater als Gebäude, Bertoldstraße 46, ist ein Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG. Durch die vorliegende Planung werden keine denkmalschutzrechtlichen Eingriffe sowie keine Veränderungen des Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Anlage hervorgerufen bzw. zugelassen.

Das Plangebiet ist begrenzt:

- im Norden durch die Bertoldstraße 44 (Flst.Nr. 98/2) und Bertoldstraße 48 (Flst.Nr. 98/3) sowie die Bertoldstraße (Flst.Nr. 97),
- im Osten durch den „Platz der Alten Synagoge“ (Flst.Nr. 335/7),
- im Süden durch die Sedanstraße (Flst.Nr. 141) und
- im Westen durch das Gebäude Bertoldstraße 50 (östlich der Moltkestraße gelegene Flst.Nr. 98/2).

2.2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Die Entwicklung des Plangebiets liegt innerhalb des im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereichs. Es besteht folglich kein Widerspruch zu den Festlegungen und Zielen des rechtsverbindlichen Regionalplans (22.09.2017) der Region Südlicher Oberrhein.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 der Stadt Freiburg (in der Fassung der 30. Änderung vom 26.07.2025) stellt das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche für Theater“ dar. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“ ist dementsprechend nicht aus der bisherigen Darstellung im FNP 2020 entwickelt. Die notwendige Berichtigung des FNP 2020 (Darstellung in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Kultur, Gastronomie und Vergnügungsstätte“) nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt im Rahmen des Beschlusses des vorliegenden Bebauungsplans zur Satzung.

2.2.3 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58, in Kraft getreten am 04.08.1995, weist für das Plangebiet eine „Gemeinbedarfsfläche für Theater“ aus. Auf der West- und Nordseite ist jeweils „Kerngebiet“ festgesetzt.

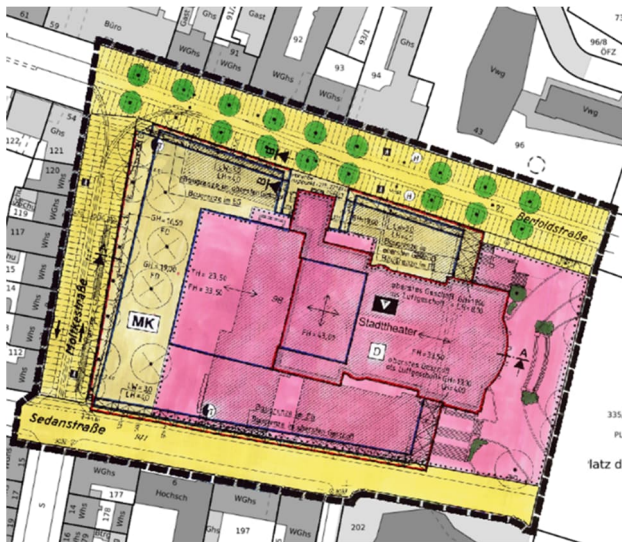


Abbildung 1: Bebauungsplan „Theater“, Plan-Nr. 1-58

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgestaltung Rotteckring und Friedrichring mit Stadtbahn“, Plan-Nr. 1-52, in Kraft getreten am 19.07.2013, weist für die Flst.Nr. 98, Vorplatz vor dem Stadttheater, „Gemeinbedarfsfläche für Theater“ aus.



Abbildung 2: Bebauungsplan „Umgestaltung Rotteckring und Friedrichring mit Stadtbahn“, Plan-Nr. 1-52

Das neue Plangebiet 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, umfasst die komplette „Gemeinbedarfsfläche für Theater“, Flst.Nr. 98, und ca. 60 m² des „Kerngebietes“. Diese ca. 60 m² Kerngebiet sind Bestandteil des Flurstücks 98, das den Bühneneingang direkt an die Bertoldstraße einschließt. Der Vorplatz des Stadttheaters (Teil der Flst.Nr. 98) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgestaltung Rotteckring und Friedrichring mit Stadtbahn“, Plan-Nr. 1-52, als „Gemeinbedarfsfläche für Theater“ festgesetzt.

Die Änderung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, betrifft in beiden vorgenannten Bebauungsplänen die Art der baulichen Nutzung. Es soll die Festsetzung in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ geändert werden.

Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58, und des Bebauungsplans „Umgestaltung Rotteckring und Friedrichring mit Stadtbahn“, Plan-Nr. 1-52, die über die Änderung der Art der baulichen Nutzungen hinaus gehen, bleiben wirksam.

2.2.4 Perspektivplan 2030

Der Perspektivplan Freiburg 2030 ist das Leitbild für die räumliche Entwicklung der Stadt Freiburg und soll bei Bebauungsplanverfahren nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Abwägungsgrundlage berücksichtigt werden. Die Analysen aus dem Perspektivplan zeigen auf, wo Freiräume entwickelt werden sollten und wo höher und dichter gebaut werden könnte. Für die historische Altstadt, in dessen Bereich das Stadttheater Freiburg liegt, verlangt die intensive Auseinandersetzung mit dem kulturellen Erbe der Stadt. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Plangebiet wird das Leitbild des Perspektivplans nicht beeinträchtigt.

2.2.5 Klimaanpassungskonzept - Handlungsfeld Hitze

Im Jahr 2019 wurde vom Gemeinderat ein Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze) beschlossen, das als Fachkonzept für die räumliche Planung dient.

Danach weist die Altstadt historisch eine dichte Baustruktur mit nahezu vollständig versiegelten Böden bzw. Flächen auf und verfügt nur über geringe Freiraumstrukturen. Deshalb ist die Altstadt ein Handlungsraum mit Besonderheiten. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, und dessen Umfeld ist als Hitze Hotspot „Altstadt“ ausgewiesen. Zum Entlastungssystem bei Hitze gehören große und kleine Grünflächen und Parkanlagen sowie der Wald. Die für die Altstadt bzw. das vorliegende Plangebiet erreichbaren klimatischen Hauptentlastungsflächen am Schlossberg und an der Dreisam sind aufgrund der Entfernung nicht heranzuziehen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Aufgrund dessen stellt das Baugebiet keinen Untersuchungsschwerpunkt innerhalb des Klimaanpassungskonzeptes dar.

2.2.6 Radverkehrskonzept 2020

Das Plangebiet ist für den Fahrradverkehr sehr gut in alle Richtungen (Innenstadt und ins Umland) angebunden.

3. VERFAHREN

3.1 Chronologie

Aufstellungsbeschluss	BaUStA-23/003	08.02.2023
Frühzeitige Beteiligung		20.03.2023 bis 21.04.2023
Offenlagebeschluss	BaUStA-25/001	tt.mm.jjjj
Offenlage		tt.mm.jjjj – tt.mm.jjjj
Satzungsbeschluss	(G-../...)	tt.mm.jjjj

3.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung.
- Die Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m² wird nicht überschritten.
- Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") müssen nicht hinzugerechnet werden.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (LUVPG) liegt nicht vor.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutz-zwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Auf die Verfahrenserleichterung, die ein beschleunigtes Verfahren zulässt, wird teilweise verzichtet. So fand die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 statt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltbeitrages nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB ist abgesehen worden. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in der Abwägung berücksichtigt (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans 2020 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a.

4. PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Nutzungsstruktur

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Der Ausschluss von bestimmten Betriebstypen von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen gewerblichen Betrieben erfolgt vor dem Hintergrund eines zu befürchtenden „Trading-Down-Effektes“. Die Notwendigkeit der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie gewerblicher Betriebe ergibt sich aus der meist negativen Wirkung dieser Nutzungen auf das Umfeld. Gemeint sind der fußläufige Umtrieb, Lärmimmissionen und davon ausgehende Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen und ähnliches, die erfahrungsgemäß von „klassischen Vergnügungsstätten“, Bordellen oder bordellartigen Betrieben ausgehen. Es sollen weder das benachbarte Wohnumfeld, noch das Publikum des Stadttheaters sowie die „TheaterBar“ Beeinträchtigungen ausgesetzt sein. Das Stadttheater Freiburg sowie die „TheaterBar“ sind öffentliche Orte und Einrichtungen kultureller Nutzung.

4.2 Erschließung

4.2.1 Innere Erschließung

Der Publikumsverkehr der Schank- und Speisewirtschaft (z. B. der „TheaterBar“), der Anlagen für kulturelle Zwecke und der Vergnügungsstätte mit parallel geöffneter Schank- und Speisewirtschaft wird ausschließlich über die Bertoldstraße erfolgen. Emissionen und Auswirkungen des Publikumsverkehrs werden so dem angrenzenden Kerngebiet der Bertoldstraße zugeordnet. Der ebenerdige Ausgang zur Sedanstraße soll für die Besucher*innen des Kleinen Hauses und der Kammerbühne als Ein- und Ausgang sowie für die Besucher*innen der „TheaterBar“ als Notausgang dienen. Die Versorgung bzw. die Bedienung der angestrebten Außenbewirtung erfolgt über einen separaten Zugang, welcher nicht für Besucher*innen nutzbar ist.

Die Stellplatzpflicht für baurechtlich notwendige Stellplätze ist über eine Ablösevereinbarung zu erfüllen und wurde bereits in den 1995 / 1996-ziger Jahren geregelt. Bis auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleiben die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Theater“, Plan- Nr. 1-58, weiterhin wirksam.

4.2.2 Äußere Erschließung

Das Stadttheater Freiburg liegt im Schnittpunkt öffentlicher Verkehrsangebote. Die Haltestelle „Stadttheater“ bildet dabei das wichtigste Angebot. Es verkehren dort die Stadtbahnlinien 1 bis 5 der Freiburger Verkehrs AG im Minutentakt.

Öffentliche Fahrradabstellplätze befinden sich in ausreichender Anzahl entlang der Moltkestraße sowie entlang der Sedanstraße.

An der generellen Andienung (Ver- und Entsorgung) ändert sich nichts. Feuerwehrzufahrt und deren Aufstellflächen sind über die östlich gelegene Auffahrt geregelt und weiterhin sicherzustellen.

4.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die vorhandene Kanalisation der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über Leitungen bzw. Anschlüsse aus den angrenzenden Versorgungsnetzen.

5. UMWELTBELANGE (UMWELTBEITRAG)

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Umweltbelange und deren weiterer Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen der verwaltungsinternen Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) vom 23.04.2024 ermittelt.

Zusammenfassend ist Folgendes hinsichtlich der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festzuhalten:

5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Daher sind keine zusätzlichen umweltschützenden Maßnahmen festzusetzen.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet weist keine geeigneten Strukturen für einschlägige Tier- und Pflanzenarten auf. Des Weiteren sind im Plangebiet keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile vorhanden.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Daher sind keine zusätzlichen umweltschützenden Maßnahmen festzusetzen. Es bedarf daher auch weder der Prüfung der Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum besonderen Artenschutz noch der Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Freiburg.

5.3 Schutzgut Klima und Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits vollständig versiegelte und bebaute innerstädtische Fläche. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Daher sind keine umweltschützenden Festsetzungen notwendig.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Des Weiteren sind im Bereich des Vorhabens keine Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellenschutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarten. Da es sich um einen bereits vollständig versiegelten Bereich handelt, wird das Schutzgut Grundwasser nicht weiter beeinträchtigt.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Daher sind keine umweltschützenden Festsetzungen notwendig.

5.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt direkt am „Platz der alten Synagoge“ im Schnittpunkt aller Verkehrsachsen.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Daher sind keine umweltschützenden Festsetzungen notwendig.

5.6 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der durch die Planung ermöglichten Nutzung als Gastronomiebetrieb (Schank- und Speisewirtschaft), für Anlagen zu kulturellen Zwecken und als Vergnügungsstätte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Ziel war es, anhand des geplanten Nutzungskonzepts (siehe Anlage 4 zur Drucksache BaUStA-23/003) zu prüfen, ob hierdurch negative Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten sind. Unter Zugrundelegung des Betriebskonzepts der „TheaterBar“ wurden dabei auch Lärmemissionen von vergnügungsstättentypischen Veranstaltungen wie Live-Konzerte, Salsa-Tanzabende, Abende mit elektronischer Musik und bekannten DJs, (Motto-)Partys und diskothekenähnliche Veranstaltungen sowie einer Außengastronomie mit bis zu 107 Außensitzplätzen untersucht. Das geplante Nutzungskonzept wird derzeit überarbeitet, insbesondere ist es geplant, die Besucher*innen des Kleinen Hauses und der Kammerbühne des Theaters nach Vorstellungsende nicht wie bisher über den Ausgang zur Bertholdstraße nach draußen zu führen, sondern über den bislang nur als Notausgang genutzten Ausgang durch die TheaterBar zur Sedanstraße. Die insbesondere durch diesen Publikumlärm ausgehenden Lärmauswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft wurde bei den für die Planung durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen bereits mitberücksichtigt.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Lärmwerte zu den an das Plangebiet angrenzenden Gebieten eingehalten werden. Im Norden sowie im Süden des Plangebiets grenzen Kerngebiete an. Die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Kerngebiete liegen bei 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Bei Veranstaltungen in der „TheaterBar“ können an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Bertoldstraße 47 und der Sedanstraße 2 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden. Am Gebäude Bertoldstraße 47 beträgt der gemessene und umgerechnete Beurteilungspegel bei geöffneter Eingangstür 23 dB(A), an der Sedanstraße 2 beträgt er 40 dB(A). Spitzenpegel durch die Veranstaltungen innerhalb der „Theaterbar“ sind an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht wahrnehmbar. Die Spitzenpegel an den oben genannten Immissionsorten werden durch andere Ereignisse in der Umgebung, wie zum Beispiel „Verkehrslärm und Geräusche des urbanen Lebens“ verursacht.

Durch die geplante Außengastronomie werden ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Am Immissionsort Sedanstraße 2 liegen die Beurteilungspegel bei maximal 38 dB(A) und unterschreiten den Immissionsrichtwert in der Nacht von 45 dB(A) damit um mindestens 7 dB(A). Auch die Spitzenpegel liegen mit maximal 55 dB(A) deutlich unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) in der Nacht.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Sedanstraße 2 kann auch mit Blick auf die Nutzung der Tür zur Sedanstraße, insbesondere als Ein- und Ausgang für die Theaterbesucher*innen des Kleinen Hauses und der Kammerbühne bei gleichzeitiger Nutzung der „TheaterBar“ vermieden werden. Denn der Publikumsverkehr der „TheaterBar“ erfolgt ausschließlich über die Bertoldstraße. Mögliche Lärmemissionen und Auswirkungen des Publikumsverkehrs werden so dem Kerngebiet ausgewiesenen Bereich der Bertoldstraße zugeordnet. Der Ein- und Ausgang zur Sedanstraße dient lediglich dem Publikumsverkehr des Kleinen Hauses und der Kammerbühne. Die Tür zur Sedanstraße darf hierfür bis 22 Uhr uneingeschränkt genutzt werden. Nach 22 Uhr kann die Tür von den Theaterbesucher*innen des Kleinen Hauses und der Kammerbühne nur genutzt werden, wenn zeitgleich die „TheaterBar“ den Innenpegel von maximal 80 dB(A) nicht

überschreitet. Im Falle eines höheren Innenpegels in der „TheaterBar“ können die Theaterbesucher*innen nach 22 Uhr das Kleine Haus und die Kammerbühne über den Ein- und Ausgang zur Bertholdstraße verlassen, sodass die Tür zur Sedanstraße nach 22 Uhr dauerhaft geschlossen bleiben kann. Eine Überschreitung der Lärmwerte am Immissionsort in der Sedanstraße kann dadurch vermieden werden.

Auch das Stadttheater selbst hat ein berechtigtes Eigeninteresse hinsichtlich einer Reduktion möglicher Lärmemissionen, die durch den Betrieb und die Nutzung der Anlage als „Vergnügungsstätte“ oder für kulturelle Zwecke ausgehen könnten. Vor diesem Hintergrund wurden Maßnahmen ergriffen, um eine Beeinträchtigung des Theaterbetriebs durch die Geräuscheinwirkungen aus der „TheaterBar“ zu verhindern. Hierzu fand u. a. eine „Einpegelung“ der Beschallungsanlage statt, so dass bereits durch die interne Organisation negative Auswirkungen auch auf die schutzbedürftige Nachbarschaft vermieden werden.

Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, der durch die Außengastronomie oder die Nutzung der Anlage als Vergnügungsstätte oder für kulturelle Zwecke erzeugt wird, sind daher nicht erforderlich.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst. Daher sind keine umweltschützenden Festsetzungen notwendig.

Der gesamte Planbereich befindet sich im Geltungsbereich der gemäß § 19 DSchG unter Schutz gestellten Gesamtanlage der Altstadt Freiburg. Bei baulichen Eingriffen wie auch für Veränderungen des Erscheinungsbildes sind die Regelungen der Gesamtanlagensatzung zu berücksichtigen. Zudem hat aufgrund der Eigenschaft als Kulturdenkmal die vorherige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen und es ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

5.8 Wechselwirkungen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund von vorhabenbedingten Wirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und über die einzelnen Schutzgüter hinausgehend zu erwarten.

5.9 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ (SO). Daher sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Beim Schutzgut Mensch wurden mögliche Beeinträchtigungen untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Grenzwerte überschritten werden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Umsetzung der angestrebten Nutzungen werden das Stadttheater als Mehrspartenhaus, Anlagen für kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten als zulässige Art der baulichen Nutzung innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und

Vergnügungsstätten“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird einerseits das Ziel verfolgt, das Stadttheater als Mehrspartenhaus und kulturhistorisch wichtigen Baustein in der Freiburger „Kulturachse“ zu sichern. Andererseits soll das kulturelle Angebot neben und unabhängig vom Theaterbetrieb ergänzt werden. Es wird sich deshalb bewusst auf die Zulässigkeit gastronomischer, kultureller und vergnügungsstättentypischer Nutzungen konzentriert, die im Rahmen des Betriebskonzepts der bestehenden „TheaterBar“, das sich derzeit in Überarbeitung befindet, stattfinden können.

Die Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO erfolgt vor dem Hintergrund, das Stadttheater als Ort für kulturelle Zwecke mit besonderer Bedeutung in der städtischen Kulturszene abzusichern. Darüber hinaus ergänzt sich die Art der baulichen Nutzung um die Festsetzung „...sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“. Der Umfang der hier möglichen Ausprägung von „Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ unterscheidet sich klar von einem Kerngebiet (MK), in dem „klassische Vergnügungsstätten“ zulässig sind. Geplant sind z. B. Lesungen, Ausstellungen, Live Konzerte, Clubbetrieb, Motto-Partys, etc.

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros sowie ähnlichen Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokalen, Nachtbars und vergleichbaren Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäften mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotischen Sauna- und Massagebetrieben, Swingerclubs sowie andere sex-bezogenen Einrichtungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen, Wohnungsprostitution und Eros-Center sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment.

Von den vorgenannten Nutzungen gehen erfahrungsgemäß Störungen bzw. Beeinträchtigungen durch Such- und Zielverkehre und Lärmemissionen aus, die sich einerseits negativ auf die Grundkonzeption des Stadttheaters, seinem Umfeld und den neben dem Theaterbetrieb ebenfalls zugelassenen Nutzungen, aber auch auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken können („Trading-Down-Effekt“). Das Theater als Stätte kultureller Nutzung zeichnet sich durch regionale und überregionale kulturelle Angebote aus und zieht damit gezielt kulturinteressiertes Publikum in die Freiburger Innenstadt. Deshalb werden die nicht zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auch sollen die benachbarten Wohnnutzungen sowie der Universitätsbetrieb keinen Beeinträchtigungen ausgesetzt sein.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bereits bestehenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58, in Kraft getreten am 04.08.1995, gelten weiter.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	8.687 m ²
Sonstiges Sondergebiet	8.687 m ²

8.2 Gesamtabwägung

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, ist es, neben dem Betrieb des Stadttheaters den Betrieb der „TheaterBar“ in Form eines Gastronomiebetriebs, inklusive einer möglichen Außenbestuhlung und -bewirtung auf der südöstlich gelegenen Treppenanlage, für die Theatergäste und alle weiteren Kulturinteressierten zu ermöglichen. Zudem wird die Nutzung als Anlage für kulturelle Zwecke und als Vergnügungsstätte zugelassen.

Die Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete, insbesondere der Wohnnutzung, durch mögliche Lärmemissionen durch die vorgenannten Nutzungen konnten auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ausgeschlossen werden. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt auf, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, der durch eine Außengastronomie oder die Nutzung der Anlage (insbesondere der „TheaterBar“) im Sinne einer Vergnügungsstätte erzeugt werden, erforderlich sind.

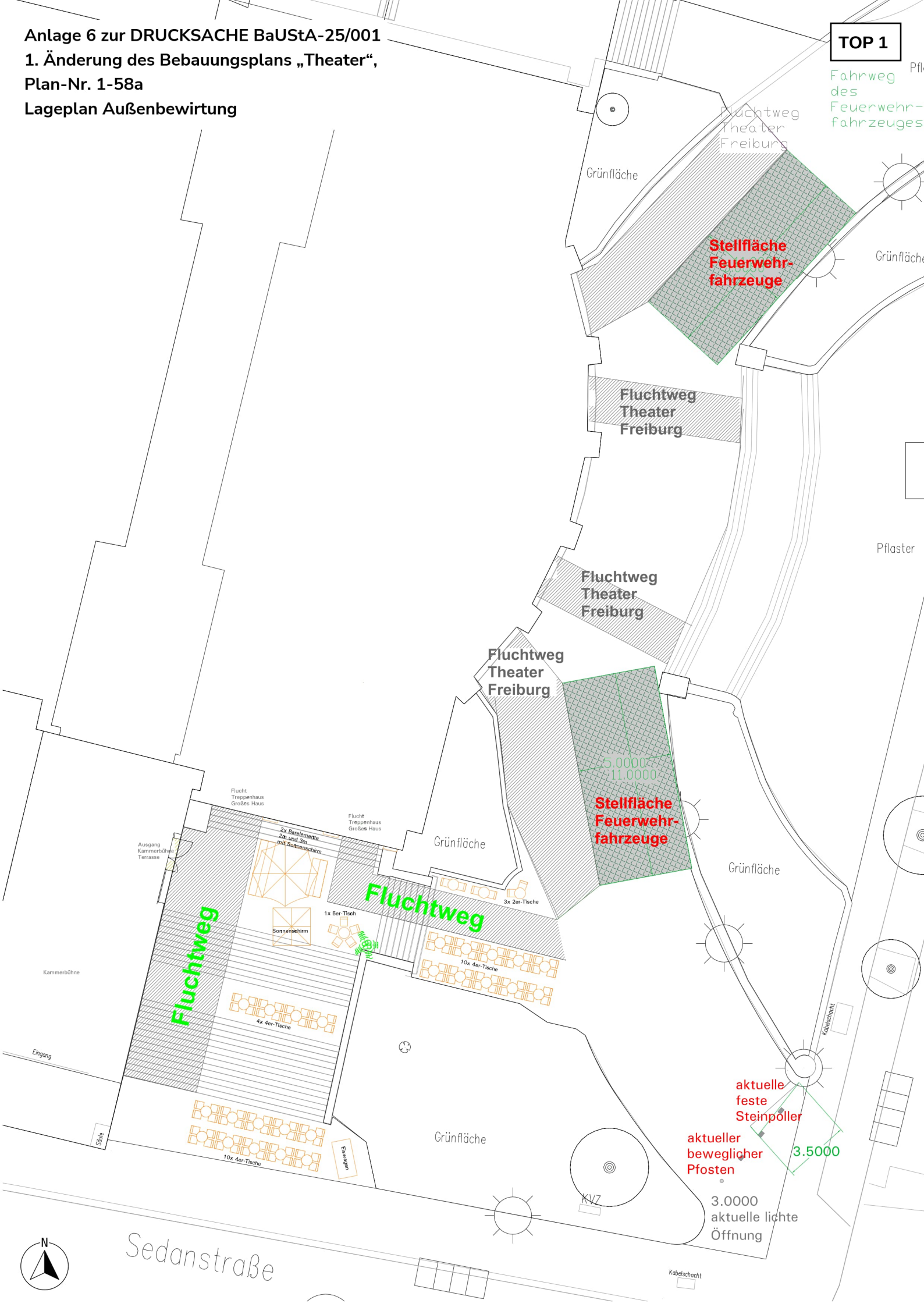
Deshalb steht es im städtischen Interesse durch diese Bebauungsplanänderung die beschriebenen Nutzungen zu gestatten.

9. KOSTEN

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden von der Stadt Freiburg übernommen.

Freiburg i. Br., (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplans “Theater“, Plan-Nr. 1-58a

Umgang mit den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen
(Darlegung vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023)

[Hinweis: Die folgenden Stellungnahmen werden im Original Wort- und Schreiblaut abgedruckt. Sie wurden hinsichtlich Rechtschreibung, Grammatik und Satzbau seitens der Verwaltung nicht verändert. Lediglich offensichtliche Rechtschreibfehler oder Buchstabendreher wurden durch die Verwaltung korrigiert.]

[Sofern Stellungnahmen Visualisierungen oder Anlagen wie Merkblätter, Fotos, Pläne etc. enthalten, werden diese innerhalb der Abwägungstabelle in der Regel nicht mit abgedruckt. Sie sind jedoch Teil der Abwägung und werden bei dieser auch berücksichtigt. Bei Bedarf können die nicht abgedruckten Teile bei der Verwaltung eingesehen werden.]

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einwendung/Stellungnahme	Abwägung
A.1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.04.2023)	
Inhalt der Planung ist die Ergänzung oder Änderung der bisher festgesetzten Art der Nutzung "Gemeinbedarf Stadttheater", so dass in einem Teilbereich (TheaterBar im Untergeschoss des Theatergebäudes) zukünftig auch eine vergnügungsstättentypische Nutzung und für alle Teile der Außenbereichsflächen zudem eine gastronomische Nutzung zulässig sein soll. Zur Planung der Stadt, mit der u.a. ein Beitrag zu einem wirtschaftlicheren Betrieb des Freiburger Theater beigetragen werden soll, sind derzeit weder Bedenken, noch Anregungen zu äußern. Die vorgesehene Erweiterung der kulturellen, gastronomischen und sonstigen Angebotspalette kann zudem zur Attraktivierung der Innenstadt beitragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind keine unzumutbaren Lärmemissionen aus dem Plangebiet zu erwarten. Darüber hinaus stehen weiterhin öffentliche Flächen im urbanen Stadtraum der Öffentlichkeit zur Verfügung, die frei von Kommerzialisierung sind und niederschwellig genutzt werden können.
A.2 Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 21.04.2023)	
Es bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Der Planungsbereich befindet sich im gemäß Satzung §19 DSchG unter Schutz gestellten Gesamtanlage der Altstadt Freiburg. Das Planungsgebiet umfasst folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. §2 DSchG: Bertoldstraße 46 (FlstNr. 0-98, 0-335/7) Stadttheater Freiburg, Städtische Bühnen Freiburg, mehrgeschossiger Bau in erhöhter Ecklage, einseitig abgerundetes und abgewalmtes Satteldach sowie Walmdach, nach Osten segmentbogenförmig vorschwingende, durch fünf rundbogige Öffnungen zweigeschossig gegliederte Hauptfassade, rustiziertes Erdgeschoss, im Obergeschoss zwischen den hohen Foyerfenstern Pilaster mit sechs Standfiguren, plastisch durchgebildeter	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird als Hinweis aufgenommen.

Baukörper, mit hellem Sandstein verkleidet, nach Modellen des Berliner Bildhauers Hermann Feuerhahn durch Freiburger Bildhauer wie Julius Seitz und Schüler sowie Ludwig Kubanek gefertigte Bauplastik, 1908/09 (a); seitliche Flügelanbauten für Kinobetrieb im Süden und für Ladenlokal und Gaststätte im Norden (heute u. a. Kleines Haus), nach Süden zur Sedanstraße zwei kubische Bauteile, davon ein sich parallel zur Freitreppe ziehender Querbau, Flachdächer, in Sandstein verkleidete, durch schmale (Blend-)Öffnungen durchbrochene Wandflächen, Querbau im Erdgeschoss arkadenartig geöffnet, im Norden zur Bertoldstraße dreiachsiger kubischer mehrgeschossiger Bau mit flachem Walmdach, in Sandstein verkleidet, Erdgeschoss rustiziert; einschließlich leicht ansteigender, im Halbkreis geführter Zufahrt zum Haupteingang sowie vorgelagerte Treppenanlagen mit flankierenden hohen Pylonen mit bekrönenden Puttengruppen

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

[Visualisierung mit Markierung der Denkmalfläche an dieser Stelle nicht mit abgedruckt.]

Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Keine Anregungen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange meldeten auf das durch die Verwaltung versendete Beteiligungsschreiben keine Einwände:

A.3	Verband Region Südlicher Oberrhein (ehemals: Regionalverband Südlicher Oberrhein) (Schreiben vom 05.04.2023)
A.4	Polizeipräsidium Freiburg - Führungs- und Einsatzstab (Schreiben vom 14.04.2023)
A.5	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 17.04.2023)

Von der Verwaltung angeschriebene Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme eingereicht haben, werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwendung/Stellungnahme	Abwägung
B.1 Bürgerforum Sedanquartier und Im Grün (Schreiben vom 18.04.2023)	
Wir lehnen die im Änderungsentwurf für den Bebauungsplan geplante Erweiterung der Außengastronomie auf den Bereich der südlichen Treppe hinunter zu Sedanstraße ab. Begründung: Die südliche Treppe des Theaters hinunter zur Sedanstraße wird von der Öffentlichkeit als nicht-kommerzieller Aufenthaltsort stark frequentiert (siehe beigefügtes Bild <i>[an dieser Stelle nicht mit abgedruckt]</i>). Tische vor der Treppe auf dem Gehweg oder auf dem Podest auf halber Höhe riegeln diesen öffentlichen Sitzraum ab. Nicht zuletzt das Beispiel der nördlichen Treppe neben dem Eiscafé Portofino lässt uns befürchten, dass die Treppe durch die geplante Nutzung als Außengastronomie für die Öffentlichkeit gänzlich verloren geht. Das ist für uns nicht akzeptabel. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf unsere Schreiben aus dem Juni 2020 zu demselben Thema, die wir dieser Stellungnahme beigefügt haben. Wir sprechen uns daher gegen die Ausweisung von Außengastronomie auf dem Zwischenpodest Treppe und am Fuß der Treppe im Bereich Sedanstraße im Bebauungsplan aus. Gegen den Erhalt der Außengastronomie im bestehenden Rahmen (Treppenkopf und Teile der Auffahrt) haben wir keine Einwände.	Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Theater“, Plan-Nr. 1-58a, trifft lediglich eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (sonstiges Sondergebiet). Danach wird im Plangebiet das sonstige Sondergebiet „Stadttheater, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten“ ausgewiesen. Schank- und Speisewirtschaften sind daher im Plangebiet auch draußen grundsätzlich zulässig. Das Anliegen des Bürgerforums nach einem nicht kommerzialisierten öffentlich zugänglichen Außenraums, wie der Treppenanlage des Stadttheaters, ist absolut nachvollziehbar. Die Bewirtschaftung auf den Freisitzflächen der Außentreppe finden allerdings nur in einem begrenzten Umfang statt, ist temporär und die Bestuhlung je nach Wetter und Tageszeit auf- und abbaubar. Festzustellen ist, dass eine Überschreitung von Lärmwerten nicht zu erwarten ist. Die zusätzliche Nutzung des Außenraums des Theaters durch die „TheaterBar“ ist aus städtebaulicher Sicht gewünscht. So soll sowohl den Theatergästen vor und nach den Veranstaltungen als auch einem interessierten Publikum durch eine kommerzielle Nutzung des Außenraums das Verweilen in diesem urbanen Ambiente gegenüber dem Platz der alten Synagoge und der Universitätsbibliothek angeboten werden. Zudem soll hierdurch die Sichtbarkeit der „TheaterBar“ erhöht und der/dem Pächter*in Einnahmen auch außerhalb des Theater- und Abendbetriebs ermöglicht werden. Der untere Teil der Treppenanlage und der öffentliche Gehweg bleibt von kommerzieller Nutzung durch die „TheaterBar“ frei.

.....
*[Nachfolgend die als Anlage der Stellungnahme
beigefügten Schreiben an das Amt für öffentliche
Ordnung.]*

Schreiben vom 15.04.2020:

Zur geplanten und beantragten Außenbewirtungsfläche der Pächter der Theater Bar möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Zunächst bleibt festzuhalten und zu begrüßen, dass die jetzige Planung im Gegensatz zur Planung von 2015 keinen Eingriff in die Bausubstanz des Theaters beinhaltet. Insofern sind die in den Plänen dargestellten zu bewirtschaftenden Flächen moderat.

Das Bürgerforum Sedanquartier und im Grün steht der Außenbewirtschaftung in dem auf dem vorliegenden Plan erkennbaren Umfang positiv gegenüber. Wir gehen dabei davon aus, dass die große Freitreppe zur Sedanstraße hin weiterhin wie bisher von Jedermann genutzt werden kann.

Zwei Grundbedenken verbleiben allerdings. Die dauerhafte Nutzung der Theatervorflächen stellt natürlich eine weitere Kommerzialisierung öffentlicher Flächen im Innenstadtbereich dar.

Zum Zweiten bestehen die von uns bereits 2015 geäußerten Befürchtungen, dass diese dritte Außenbewirtungsfläche im Bereich Sedan- und Milchstraße negative Auswirkungen auf unser Wohngebiet hat, fort.

Zum aktuellen Antrag bleiben folgende Fragen:

1. Der Antrag wird von den derzeitigen Pächtern der Theater Bar gestellt. Wie ist ein möglicher positiver Bescheid bei einem Pächterwechsel zu bewerten?
2. Beinhaltet eine mögliche Außenbewirtungserlaubnis auch die Möglichkeit zum Straßenverkauf?

Wird zur Kenntnis genommen.

Gerade letzteres hätte nach unserer Einschätzung geradezu eine Sogwirkung auf den Platz der Alten Synagoge und würde deshalb von uns abgelehnt. Schreiben vom 01.06.2020: Zunächst verweisen wir auf unser Schreiben vom 15.4.2020 und bitten nochmals um Beantwortung unserer dort gestellten Fragen. Darüber hinaus hatten wir ausgeführt: <i>"Wir gehen dabei davon aus, dass die große Freitreppe zur Sedanstraße weiterhin wie bisher von Jedermann genutzt werden kann."</i> Dies hatten wir auch in der Besprechung mit den Antragstellern und der Vertreterinnen des Theaters immer betont! Nun müssen wir feststellen, dass die Betreiber der Theaterbar entgegen den in Ihren Plänen dargestellten Flächen nun doch Teile der großen Außentreppe bestuhlen. Wurden die Pläne durch die Genehmigung zur Außenbewirtschaftung geändert? Dies wäre für uns nicht akzeptabel!	Für die kommerzielle Nutzung der Außentreppe ist seitens des Betreibers eine Genehmigung einzuholen, die bislang noch aussteht. Es sind 107 Sitzplätze möglich die im Lärmschutzgutachten bereits berücksichtigt wurde. Darüber hinaus handelt es sich um bewegliches Mobiliar, das auf den vorgesehenen Flächen bei Bedarf angeordnet werden kann. Details zur Umsetzung werden über das Betriebskonzept auf Bauantragsebene geprüft. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
--	---

Keine Anregungen

Folgende öffentlichen Institutionen und Organisationen meldeten auf das durch die Verwaltung versendete Beteiligungsschreiben keine Einwände:

B.2	Handelsverband Südbaden (Schreiben vom 17.04.2023)
-----	---

Von der Verwaltung angeschriebene öffentliche Institutionen und Organisationen, die keine Stellungnahme eingereicht haben, werden an dieser Stelle nicht aufgeführt.