

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Östliche Altstadt zur
Regelung der Zulässigkeit von Schank- und
Speisewirtschaften
hier: Verlängerung der Veränderungssperre**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	29.11.2005	N	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	
Gemeinderat	15.12.2005	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften“ vom 14.01.2004 gemäß § 17 Absatz 1 Baugesetzbuch um ein Jahr zu verlängern.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Satzungstext
A 2	Lageplan

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

Unmittelbar und mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes werden durch die Verlängerung der Veränderungssperre nicht berührt.

Begründung:

Teil I. Verlängerung der Veränderungssperre

Ausgangssituation

Die östliche Altstadt ist ein Bereich mit einer sehr hohen Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt. Hier befinden sich die zentralen Einrichtungen der Verwaltung, Teile der Universität, das Kurpfälzische Museum, Einzelhandelsgeschäfte, eine Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen sowie Wohnungen. Des Weiteren ist die östliche Altstadt ein Magnet für den Tourismus in Heidelberg. In einem solchem Spektrum sind Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen. Insbesondere die hohe Dichte von Schank- und Speisewirtschaften führte in der Vergangenheit zu Konflikten zwischen dem Betrieb bzw. den Besuchern bestimmter Schank- und Speisewirtschaften und der benachbarten Wohnnutzung, gerade auch in der sensiblen Nachtzeit. Es war zu befürchten, dass eine Ausbreitung der Schank- und Speisewirtschaften zu einem Anwachsen der Konflikte und zu weiteren wesentlichen Störungen der Wohnfunktion bis zu deren teilweiser Verdrängung führen kann. Um diesen städtebaulich unerwünschten Verdrängungsprozess begegnen zu können und die Attraktivität der östlichen Altstadt für die Wohnbevölkerung zu bewahren, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2001 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der zentrale Inhalt des Bebauungsplans ist die Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie deren ausgewogenes und städtebaulich verträgliches Verhältnis zu den anderen Nutzungsarten. Festsetzungen dieser Art sind sehr diffizil und stellen einen hohen Anspruch an die Rechtmäßigkeit der Regelungen. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, wurde eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt das Planverfahren beratend zu begleiten und zu unterstützen. Zur Absicherung der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2003 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 14.01.2004 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, in Kraft getreten.

Die rechtliche Beurteilung seitens der Rechtsanwaltskanzlei kommt zu dem Ergebnis, dass eine Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich möglich ist. Grundlage hierfür kann § 1 Baunutzungsverordnung beziehungsweise § 31 Baugesetzbuch sein. Zur städtebaulichen Rechtfertigung der Planung empfiehlt der Gutachter eine weitergehende Untersuchung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowohl für die Bereiche, in denen zur Zeit rechtskräftige Bebauungspläne (siehe Seite 3.4) bestehen als auch für den nicht überplanten Innenbereich. Bei den Untersuchungen sollen insbesondere die eingetretenen Entwicklungen der letzten Jahre beziehungsweise seit dem in Kraft treten der Bebauungspläne Berücksichtigung finden. Des Weiteren sollen die Erkenntnisse aus dem Rahmenplan zur Altstadtregenerierung und den Sanierungsgebieten Altstadt II und III verwertet und mit den Zielen des Bebauungsplans abgeglichen werden.

Zur Sicherung der Fortführung des Planverfahrens und dem damit verbundenen Aufwand für die städtebauliche Grundlagenermittlung ist eine Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre erforderlich. Angesichts der damit verbundenen Zeitachse von einem Jahr beabsichtigt die Verwaltung die städtebaulichen Untersuchungen und die Erarbeitung des Bebauungsplans an ein externes Planungsbüro zu vergeben.

Teil II. Ergebnisse der bisherigen Untersuchung

Hinsichtlich der Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, insbesondere der im Aufstellungsbeschluss genannten Angaben „...über die ausnahmsweise Zulässigkeit einer bestimmten Anzahl an Schank- und Speisewirtschaften sowie einer maximal zulässigen Bewirtschaftungsfläche“ sind die folgenden planungsrechtlichen Grundlagen beachtlich.

Planungsrechtliche Grundlagen

Grundsätzlich eröffnet § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Baunutzungsverordnung die Ermächtigung zur Festsetzung von Baugebieten und zur näheren Inhaltsbestimmung innerhalb dieser Baugebiete. So können Baugebiete gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung nach der Art der zulässigen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen, nach deren besonderen Bedürfnissen und nach deren besonderen Eigenschaften gegliedert werden (sogenannte horizontale Gliederung). Gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung können bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen beziehungsweise in Ausnahmen umgewandelt werden. Gemäß § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung können alle oder einzelne Ausnahmen ausgeschlossen werden oder als allgemein zulässig erklärt werden. Gemäß § 1 Absatz 7 Baunutzungsverordnung können, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, diese Gliederungen sich auf einzelne Geschosse beziehen (sogenannte vertikale Gliederung). Gemäß § 1 Absatz 8 Baunutzungsverordnung können die Gliederungen für das gesamte Baugebiet oder nur für Teile des Baugebietes getroffen werden. Gemäß § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung können, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, sich die Gliederungen nur auf bestimmte Arten von baulichen und sonstigen Anlagen beschränken. Die Grenzen der Gliederungsmöglichkeiten sind zum einen dann erreicht, wenn die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete nicht mehr gewahrt ist und zum anderen, wenn die Gliederung andere, nicht städtebauliche, Ziele verfolgt.

Die oben genannten Gliederungsmöglichkeiten lassen sich auch auf die Schank- und Speisewirtschaften anwenden. Hierzu ist es jedoch notwendig zu definieren, was Schank- und Speisewirtschaften im planungsrechtlichen Sinne sind:

Bei den „Schank- und Speisewirtschaften“ handelt es sich um einen eigenständigen städtebaulichen (Anlagen) Begriff. Der städtebauliche Begriff „Schank- und Speisewirtschaften“ ist als Anlagennutzung als bestimmte Art *der Nutzung* in den Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung aufgenommen worden.

Exkurs Art der Nutzung:

Der Begriff *Nutzung* findet sich bereits in § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch. In § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch wird zwischen der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde unterschieden. Unter sonstiger Nutzung ist hierbei die nichtbauliche Nutzung wie Verkehrs- oder Grünflächen zu verstehen, während die bauliche Nutzung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen / Flächennutzungsplan) und der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete / Bebauungsplan) zu unterscheiden und zu konkretisieren ist. Die Verordnungsermächtigung des § 9a Baugesetzbuch für den Erlass der Baunutzungsverordnung führt in Nummer 1 Buchstabe a)

die *Art der baulichen Nutzung*, womit Bauflächen und Baugebiete gemeint sind, und in der Nummer 2 die in den Baugebieten *zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen* auf. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage für die §§ 2 bis 15 Baunutzungsverordnung. Soweit die Baunutzungsverordnung wie in § 1 Absatz 1 von der *Art der (baulichen) Nutzung* im Zusammenhang mit der Darstellung oder Festsetzung von Baugebieten spricht, handelt es sich dabei um die Übernahme der Formulierungen des § 9a Nummer 1 Buchstabe a) Baugesetzbuch. Spricht die Baunutzungsverordnung hingegen für ein Baugebiet von „bestimmten Arten von Nutzungen“ (§ 1 Absatz 5), „Art der zulässigen Nutzung“ (§ 1 Absatz 4) oder „einzelne ... allgemein zulässige Nutzungen“ (§ 1 Absatz 7), so ist damit eine Differenzierung unterhalb der Baugebietsebene im Sinne des § 9a Nummer 2 Baugesetzbuch zu verstehen.

Schank- und Speisewirtschaften sind in allen Wohngebieten (mit Ausnahme der reinen Wohngebiete – WR) allgemein zulässig. In Kleinsiedlungsgebieten (WS) und allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sie zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen. In den besonderen Wohngebieten (WB) sind sie ohne diese Einschränkung allgemein zulässig. Auch in den gemischten Baugebieten (MD, MI, MK) sind sie ohne diese Einschränkung allgemein zulässig. Im Zulässigkeitskatalog der Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) werden sie als Anlagenbegriff nicht explizit aufgezählt, fallen jedoch unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe aller Art“ und können daher, unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, im Einzelfall auch dort zulässig sein.

Schank- und Speisewirtschaften sind gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden. Hierzu zählen unter anderem die üblichen Esslokale (Restaurants), Konditoreien (Cafés), Imbissstuben (Mittagstisch), Eisdielen, Milchstuben, Weinstuben und die „Kneipe an der Ecke“ (Bierlokale) sowie Trinkhallen, soweit sie über einen Aufenthaltsraum zum Verzehr verfügen. Auch Biergärten fallen unter den städtebaulichen Begriff der Schank- und Speisewirtschaften. Die Auflistung und das damit verbundene Spektrum an ganz unterschiedlichen Angeboten an Speisen und Getränken zeigt, dass der städtebauliche Begriff Schank- und Speisewirtschaften eine weitgefächerte Anlagenpalette umfasst und bauplanungsrechtlich nicht ohne weiteres eindeutig zu bestimmen ist.

Des Weiteren ist das Verhältnis des städtebaulichen Anlagenbegriffs zum immissionsschutzrechtlichen Abwehranspruch zu berücksichtigen:

„Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften (wie auch von Läden) steht *nicht* unter der Einschränkung, dass diese Anlagen nicht stören dürfen. Der Ordnungsgeber hat hier vorausgesetzt, dass die im allgemeinen von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Läden ausgehenden Störungen dem Charakter der Wohngebiete nicht widersprechen... Die allgemeinen – (negativen) – Begleiterscheinungen der Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie sich aufgrund des Zuschnitts der WS- u. WA-Gebiete in deren Bestimmungsgrenzen halten, müssen von den Bewohnern des Umfeldes **aus städtebaulichen Gründen** hingenommen werden. Das besagt jedoch nicht, dass **Nachbarn** von Schank- und Speisewirtschaften den „Gaststättenlärm“, der **aus den Räumlichkeiten** in andere (Wohn)Räume oder in benachbarte Gebäude in unzumutbarer Weise dringt, zu dulden haben.

Bei Beeinträchtigung durch Gaststättenlärm können § 15 oder bauordnungsrechtliche Vorschriften zwar nicht eingreifen. Dafür sind dann die Vorschriften des Gaststättengesetzes gegebenenfalls in Verbindung mit der Sperrzeitverordnung zu bemühen. Werden in den Abend- u. Nachtstunden durch Musikinstrumente bzw. Tonwiedergabegeräte (oder in sonstiger Weise) in einer Gastwirtschaft die Nachbarn in ihrer Ruhe erheblich gestört, so ist die zuständige Verwaltungsbehörde berechtigt und verpflichtet, durch Auflagen nach § 5 Gaststättengesetz den Inhaber der Gaststätte anzuweisen, die Lautstärke der Musikinstrumente derart zu beschränken, dass die Nachbarn nicht mehr gestört werden (Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 12.10.82 – 1 Ss468/82)“ [zitiert aus Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung – Kommentar, 9. Auflage, § 2 Randnummer 13]

Weiterhin ist bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Schank- und Speisewirtschaften das städtebauliche Umfeld in denen sie sich befinden zu berücksichtigen. Wie bereits ausgeführt wurde, sind Schank- und Speisewirtschaften in Wohngebieten zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Der Versorgung des maßgebenden Wohngebietes dient eine Schank- und Speisewirtschaft dann, wenn sie diesem Gebiet funktional zugeordnet ist. Dafür ist grundsätzlich erforderlich, dass sie nach Standort, Größe, Raumeinteilung, Ausstattung und betrieblicher Konzeption objektiv geeignet ist, in einem ins Gewicht fallenden Umfang auch von den Bewohnern des Gebiets aufgesucht zu werden. Insofern ist hier auch die spezifische Zusammensetzung der Bewohnerschaft für die Beurteilung nicht unwesentlich. Insbesondere in Stadtquartieren mit einem spezifisch hohen Anteil an Studierenden kann dies zu einer anderen objektiven Ausprägung von Schank- und Speisewirtschaften führen.

Des Weiteren ist es städtebaulich schwer bestimmbar, wenn sich eine Schank- und Speisewirtschaft, die objektiv betrachtet der Versorgung des Wohngebietes dient, aus welchen Gründen auch immer zu einer „Szene-Kneipe“ entwickelt und überwiegend Publikum aus weiter entfernten Stadtteilen oder von außerhalb anzieht, zumal solche Entwicklungen häufig nur temporär auftreten. Letztlich muss hier noch berücksichtigt werden, dass die östliche Altstadt nur in Teilbereichen die Gebietscharakteristik eines Wohngebietes aufweist, der überwiegende Teil des Plangebietes besitzt die Funktion eines Kerngebietes. Hier kommt eine Größenbeschränkung von vornherein nicht in Betracht.

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften“ existieren zur Zeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne:

- a) Bebauungsplan „Mönchgasse“; Rechtskraft: 15. März 1974
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Baufenster sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung ist nicht enthalten. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften richtet sich somit nach den allgemeinen Regelungen der Baunutzungsverordnung.
- b) Bebauungsplan „Zwischen Grabengasse und Sandgasse“; Rechtskraft: 14. März 1975
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan. Die in dem Teilbereich vorhandene Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Regelungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sind nicht enthalten, diese richtet sich folglich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.
- c) Bebauungsplan „Fußgängerbereich Altstadt“; Rechtskraft: 22. April 1977
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt hier ausschließlich Straßenverkehrsfläche sowie die Heiligegeistkirche als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche, fest.
- d) Teilbebauungsplan „Zwischen Steingasse und Fischergasse“; Rechtskraft: 30. Juni 1978
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Baublock ist einheitlich als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Eine textliche Festsetzung schließt Vergnügungsstätten und Tankstellen aus. Regelungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sind nicht enthalten, diese richtet sich folglich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

- e) Teilbebauungsplan „Kettengasse – Ingramstraße – Krämergasse – Zwingerstraße“, 1. Änderung; Rechtskraft: 2. Oktober 1981
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Bebauung entlang der Kettengasse und der Zwingerstraße als Mischgebiet (MI) und entlang der Ingramstraße und der Krämergasse als besonderes Wohngebiet (WB) fest. Im Blockinnenbereich ist eine öffentliche Grünanlage, Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage, festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind im besonderen Wohngebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen, Geschäfts- und Bürogebäude sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zum Mischgebiet werden keine textlichen Festsetzungen getroffen. Regelungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sind nicht enthalten, diese richtet sich folglich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.
- f) Teilbebauungsplan des Sanierungsgebietes Altstadt II „Bauamtsgasse – Untere Neckarstraße – Schiffsgasse – Hauptstraße“; Rechtskraft: 02. Juli 1982
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße als Mischgebiet (MI) und die Bebauung entlang der Schiffsgasse und der Unteren Neckarstraße als besonderes Wohngebiet (WB) fest. Das Kurpfälzische Museum ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind Vergnügungsstätten und Tankstellen im besonderen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Regelungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sind nicht enthalten, diese richtet sich folglich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.
- g) Teilbebauungsplan des Sanierungsgebietes Altstadt II „Bereich zwischen großer Mantelgasse, Lauerstraße, Kleine Mantelgasse, Heumarkt“; Rechtskraft: 19. Dezember 1986
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan setzt den gesamten Baublock als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Gemäß textlicher Festsetzung sind Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Regelungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sind nicht enthalten, diese richtet sich folglich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Durch das anhängige Bebauungsplanverfahren „Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan nach dessen Rechtskraft ersetzt. Sofern in dem neuen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden sollten, die die Zulässigkeit gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand einschränken, ist zu prüfen, ob und inwieweit hierdurch Wertminderungen der Grundstücke eintreten können und ob hier Entschädigungsansprüche nach § 39 (Vertrauensschaden) beziehungsweise nach § 42 (Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung) Baugesetzbuch eintreten können.

Städtebauliche Planerfordernis

Die ursprünglich befürchteten Verdrängungsprozesse in der östlichen Altstadt konnten nicht verifiziert werden. Die Anzahl der konzessionierten Schank- und Speisewirtschaften in der Altstadt ist mit 206 Betrieben im Jahr 2000 und 201 Betrieben im Jahr 2005 nahezu konstant geblieben beziehungsweise leicht rückläufig. Dieser Trend in der Altstadt ist auch auf den Bereich der östlichen Altstadt übertragbar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich im Jahr 2004 insgesamt 110 konzessionierte und nicht konzessionierte Schank- und Speisewirtschaften. In den letzten Jahren wurden im Geltungsbereich 5 Betriebe neu eröffnet und 6 bestehende Betriebe geschlossen. Inwieweit sich in den letzten 22 Monaten die bestehende Veränderungssperre hierbei niedergeschlagen hat, kann nicht exakt bestimmt werden. Die genaue Anzahl an konzessionierten und nicht konzessionierten Betrieben liegt für das Jahr 2005 zur Zeit noch nicht vor. Grundsätzlich kann / muss hier mit einer deutlichen Zunahme gerechnet werden.

Mit der Änderung des Gaststättengesetzes in diesem Jahr wurde der Ausschank von nicht alkoholischen Getränken genehmigungsfrei gestellt. Als Folge hiervon wird jeder Betrieb, ob Bäcker, Einzelhändler, Reisebüro, Rechtsanwalt und so weiter, der für seine Kunden einen Kaffeeautomaten aufstellt oder ein sonstiges Angebot an Getränke oder Speisen vorhält, künftig auch unter den städtebaulichen Anlagenbegriff Schank- und Speisewirtschaft fallen.

Auch die Anzahl der Konflikte hat sich in den letzten Jahren nicht nachweisbar erhöht. Im Jahr 2002 waren im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 34 Beschwerden anhängig. Mit der Einführung des „Heidelberger Wegs“ als Beschwerdemanagement im Jahr 2003 ging die Anzahl der Beschwerden auf 32 zurück. Im Jahr 2004 waren nur noch 25 Beschwerden anhängig, was als Indiz für den Erfolg des Beschwerdemanagements gewertet werden kann. Für das Jahr 2005 liegen zur Zeit noch keine Zahlen vor. Letztlich muss im Hinblick auf die planungsrechtlichen Ausführungen ohnehin attestiert werden, dass diese Konflikte keinen städtebaulichen Regelungsbedarf auslösen können.

Des Weiteren kann kein signifikanter Rückgang der Wohnbevölkerung festgestellt werden. Zwar war die Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung und der Haushalte im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den letzten zwanzig Jahren insgesamt leicht rückläufig. Zwischen den Jahren 2000 und 2004 konnte jedoch ein leichter Anstieg festgestellt werden, wie aus der folgenden Tabelle zu entnehmen ist.

Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung¹⁾ und der Haushalte im Untersuchungsgebiet in der östlichen Altstadt 1985 – 2004²⁾

Jahr	Wohnberechtigte Personen	Entwicklung wohnberechtigter Personen	Haushalte Basis: Wohnberechtigte Personen	Entwicklung Haushalte	Wohnberechtigte Pers. je Haushalt
1985	4788		3235		1,48
VZ 1987	4812	+24	3273	+38	1,47
1990	4872	+84	3270	-4	1,49
1995	4766	-106	3220	-50	1,48
2000	4415	-351	3003	-217	1,47
2004	4456	+41	3031	+28	1,47
1985 - 2004	-332		-204		-0,01

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg, Oktober 2005

Eigene Bevölkerungsfortschreibung sowie eigene Berechnungen

¹⁾ Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz

²⁾ Stadtviertel 0021 **ohne** Baublöcke 01 – 03, 21 und 22, 24 – 26, 28 und 29, 33, 36, 46, 49, 50 und 52 – 65
Stadtviertel 0022 **mit** Baublöcken 01, 02, 04 und 05

Weitere Vorgehensweise

An dem Planungsziel, die Attraktivität der östlichen Altstadt für die Wohnbevölkerung zu bewahren, soll weiterhin festgehalten werden. Hierzu kann auch gehören, dass in Teilbereichen des Plangebietes die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften eingeschränkt beziehungsweise gänzlich ausgeschlossen wird. Dies kann jedoch rechtssicher nur über eine positive städtebauliche Definition der angestrebten Ziele erfolgen. In der Bestimmung der Planerfordernisse und der Plannotwendigkeit ist daher das Ziel der städtebaulichen Aufwertung der Wohnfunktionen und des Wohnumfeldes stärker in den Mittelpunkt der planerischen Überlegungen zu stellen. Hierzu sind weitere, vertiefende städtebaulichen Untersuchungen erforderlich. Aus diesem Grund wird seitens der Verwaltung eine Verlängerung der Veränderungssperre und die Vergabe der Planung an ein externes Büro als erforderlich erachtet.

gez.

B. Weber