

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: Vorstellung 1. Stufe / Vorunter-
suchung**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bauausschuss	21.11.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	07.12.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Die Mitglieder des Bauausschusses und des Gemeinderates nehmen den Inhalt der Information zur Kenntnis.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Eine weitere Verdrängung des Wohnens durch gastronomische Betriebe und ihre Begleiterscheinungen wie Lärm und Geruchsbelästigungen soll verhindert werden
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Eine weitere Verdrängung des Einzelhandels durch gastronomische Betriebe soll verhindert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

Begründung:

In den vergangenen Jahren ließen sich zunehmend Konflikte zwischen den Besuchern von gastronomischen Einrichtungen und der Wohnbevölkerung beobachten. Davon ist der östliche Altstadtbereich besonders betroffen, da dieser Bereich traditionell von einem hohen Besatz mit gastronomischen Einrichtungen und einer hohen Touristenfrequenz geprägt ist.

Um die Attraktivität der östlichen Altstadt für die Wohnbevölkerung zu bewahren und um einem städtebaulich unerwünschten Verdrängungsprozess begegnen zu können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08. März 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. 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.

Zur Sicherung der Fortführung des Planverfahrens und des damit verbundenen Aufwands für die städtebauliche Grundlagenermittlung wurde eine Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 21.12.2005 im Stadtblatt, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, in Kraft getreten.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie deren ausgewogenes und 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. Die rechtliche Beurteilung der Rechtsanwaltskanzlei liegt zwischenzeitlich vor.

Sie 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 empfahl der Gutachter eine weitergehende Untersuchung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowohl für die Bereiche, in denen zur Zeit rechtskräftige Bebauungspläne 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.

Die Verwaltung ist dem Rat des Gutachters gefolgt und hat die städtebauliche Grundlagenermittlung an das Planungsbüro GRAS, Darmstadt, vergeben. Ergebnisse der 1. Stufe / Voruntersuchung und die daraus resultierenden Empfehlungen liegen zwischenzeitlich vor und sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

- Das Untersuchungsgebiet liegt inmitten einer bewohnten und von historischer Bausubstanz bestimmten Altstadt, welche die Funktionen eines Oberzentrums aufnimmt, von universitären Einrichtungen geprägt ist und touristische Weltgeltung mit den entsprechenden infrastrukturellen Angeboten besitzt. Charme und Atmosphäre gründen auf dieser Mischung.
- Die Wohnfunktion ist im gesamten Untersuchungsgebiet die – zumindest quantitativ - dominierende Nutzung. Selbst in den Hauptgeschäftslagen wird ab dem ersten Obergeschoss überwiegend gewohnt. Dies mag seine Ursache in der kleinteiligen Gebäudestruktur haben, ist aber auch das Ergebnis konsequenten Planungs- und Verwaltungshandelns. So war beziehungsweise ist es eines der wichtigsten Sanierungsziele, die Altstadt als Wohngebiet zu erhalten und zu stärken.
- Die Einwohnerzahl -entwicklung der östlichen Altstadt war bis 2000 rückläufig und ist seitdem leicht ansteigend. Zwischen den Jahren 2000 – 2004 gab es sogar auch eine Zunahme der Bevölkerung in exponierten Lagen. Die Altstadt bietet somit für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe den richtigen Wohnstandort, das richtige Wohnangebot und das richtige Wohnumfeld.
- Die aktuelle Anzahl, Lage und / oder Betriebsart der Gastronomiebetriebe führen zu punktuellen Störungen mit der Wohnnutzung. Die Anzahl der Gaststätten stieg in den letzten Jahren an. Der beständige quantitative Anstieg über die letzten zwanzig Jahre lässt auf einen Verdrängungsdruck durch Gaststätten schließen, da der Anstieg trotz einer restriktiven Auslegung der Verwaltungsvorschrift über Stellplätze, einer konsequenten Anwendung der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften durch die Genehmigungsbehörden zustande kam. Die Anzahl der Beschwerden ist hingegen rückläufig.

Das planerische Leitbild, das einem solchen Standort gerecht wird, die ökonomischen wie die sozialen und kulturellen Ansprüche ausreichend berücksichtigt und noch Raum für berechnete Einzelinteressen lässt, kann nur im Zielbild einer „lebendigen Altstadt“ liegen. Für die Stadtplanung bedeutet dies, planungsrechtliche Regelungen zu treffen, durch welche die Gebietsbalance gewahrt bleibt und einseitige gastronomische Entwicklungen unterbunden werden, ohne jedoch Anpassungen und Neuerungen zu verhindern. Eine weitere ungehinderte Ausbreitung der Gastronomie – wie sie durch gesellschaftliche Umstrukturierungen und gesetzliche Liberalisierungen zu erwarten ist – führt zu Risiken für den Wohnstandort. Dabei bildet der Bebauungsplan ein Steuerungselement. Das Einfrieren der Gastronomie auf den Status quo wirkt sich langfristig nachteilig auf den Tourismus- und Wirtschaftsstandort aus. Durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Konfliktvermeidung beziehungsweise Reduzierung geleistet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, einen einfachen Bebauungsplan zu erarbeiten, der die vorhandenen drei Bebauungspläne integriert. Um den unterschiedlichen Gebietsprofilen und Schutzansprüchen gerecht zu werden, ist eine teilträumliche Differenzierung in besondere Wohngebiete und Kerngebiete in Kombination mit abgestuften textlichen Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erforderlich. Die Abstufungen sind im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	1. Stufe / Voruntersuchung, Stand Mai 2006