

**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:  
- Zustimmung zum  
Bebauungsplanvorentwurf  
- Beschluss über die Durchführung der  
frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	15.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	06.05.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	29.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf und der Begründung - beide in der Fassung vom 14.02.2008 (Anlage A1 zur Drucksache) zu.*

*Der Gemeinderat beschließt, die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit den Planunterlagen durchzuführen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bebauungsplanvorentwurf
A 2	Begründung

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

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

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

keine



## II. Begründung:

### 1. Veranlassung

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; ist dieser Bereich doch traditionell durch einen hohen Besatz mit gastronomischen Einrichtungen und von einer hohen Touristenfrequenz geprägt.

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 dem damit verbundenen Aufwand 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.

## **2. Bebauungsplanvorentwurf**

Der zentrale Inhalt des Bebauungsplanes 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, das Planverfahren beratend zu begleiten und zu unterstützen.

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.

Auf Basis der Empfehlung dieses Rechtsgutachtens, wurde eine weitergehende Untersuchung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowohl für die Bereiche, in denen zur Zeit rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, als auch für den nicht überplanten Innenbereich durchgeführt. Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Grundlagenermittlung, die durch das Planungsbüro GRAS, Darmstadt, erarbeitet wurde, wurden dem Bauausschuss am 27.11.2006 und dem Gemeinderat am 07.12.2006 vorgestellt.

Inzwischen wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und mit den städtischen Fachbehörden sowie den Verbänden Industrie- und Handelskammer und Deutscher Hotel- und Gaststättenverband abgestimmt.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im nördlichen und westlichen Teilbereich verkleinert. Im Norden wurden Fläche, die im Rahmen des Projektes „Stadt an den Fluss / Neckaruferpromenade“ behandelt werden, herausgenommen. Diese Flächen sollen nach der Durchführung der Planungsmaßnahmen einer gesonderten Betrachtung unterliegen. Im westlichen Teilbereich liegt die Fläche des Marstalls nun außerhalb des Geltungsbereichs, da es sich hier um eine universitäre Einrichtung handelt.

Dieser Bebauungsplan soll im Weiteren Nutzungen regulieren, welche die Einkaufsattraktivität Heidelbergs gefährden könnten. Die Regulierung von Sexshops und Vergnügungsstätten ist von der Rechtsprechung schon mehrfach überprüft worden und je nach Falllage überwiegend als rechtmäßig anerkannt worden.

Die Handhabung mit dem Ausschluss von Postenwarenverkaufsmärkten, Wettbüros und Call-Shops ist mit der Regulierung von Vergnügungsstätten vergleichbar, die inzwischen gängige Praxis und rechtlich abgesichert ist.

Dieser Bebauungsplan wird geprägt von dem Willen, eine bauplanungsrechtliche Lösung für die von Politik und Öffentlichkeit geäußerten Probleme der Heidelberg Altstadt zu finden.

## **3. Weiteres Vorgehen**

Mit dem beiliegenden Bebauungsplanvorentwurf soll nachfolgend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden durchgeführt werden.

gez.

Dr. Eckart Würzner