

Begründung zum Bebauungsplan  
"Altstadtgebiet"  
in Tübingen

### 1. Planungsanlass

Im Bereich der Tübinger Altstadt werden seit 1962 Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und - teilweise unter Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes bzw. des Baugesetzbuches und des Sanierungs- und Entwicklungsprogramms des Bundes und der Länder - durchgeführt.

Bei der Sanierungsdurchführung nimmt die Erhaltung einer ausgewogenen Mischung von Wohnen, Handwerk, Einzelhandel und Gewerbe einen wichtigen Rang ein, wobei der am 9.5.1977 vom Gemeinderat verabschiedete Rahmenplan Altstadtsanierung der Erhaltung der Wohnnutzung und der Verbesserung der Wohnqualität einen besonders hohen Wert beimißt. Die Ausarbeitung qualifizierter Bebauungspläne für die einzelnen Teile des Altstadtgebietes kann nur schrittweise erfolgen. Da immer mehr Nutzungswünsche auftreten, die im Falle der Realisierung das ausgewogene Verhältnis der Nutzungsvielfalt, insbesondere jedoch die Wohnnutzung, stören, soll die Art der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung in einem einfachen Bebauungsplan für den Gesamtbereich festgelegt werden.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sanierungsgebiet mit der Nutzung Wohnbaufläche/gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan "Altstadtgebiet" ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; seine Festsetzungen dienen der Konkretisierung dieser Darstellung.

### 3. Planbereich

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt entsprechend der Ausweisung des Sanierungsgebiets im Rahmenplan Altstadtsanierung.

Das Gebiet ist begrenzt (je einschließlich)

im Norden durch die Westbahnhofstraße, Kelternstraße,  
Am Stadtgraben bis Einmündung Lange Gasse,  
Rümelinstraße und die Silchersstraße,

im Osten durch die Wilhelmstraße, Am Lustnauer Tor und  
die Mühlstraße,

im Süden durch den Neckar,

im Westen durch die Alleenbrücke, die Häringstaffel,  
die Gerstenmühlstraße mit der südlichen Verlängerung  
bis zur Häringstaffel und die Rappstraße.

Der Planbereich umfaßt ein dicht bebautes, in der Stadt zentral gelegenes Gebiet, das um 1900 bereits vollständig bebaut war. Im gesamten Gebiet finden sich neben Wohnnutzungen gewerbliche und freiberufliche Nutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen; Nutzungen des Einzelhandels und der Gastronomie haben ihren Schwerpunkt im östlichen Teil des Gebiets; im westlichen Teil überwiegt die Wohnnutzung.

Das Plangebiet weist auf einer Fläche von 44,75 ha eine Einwohnerzahl von ca. 5.100 E auf. Mit der Einwohnerdichte von 114 E/ha stellt es das am intensivsten bewohnte Gebiet auf Tübinger Markung dar.

Das Gebiet läßt sich was die bestehende Nutzung betrifft in zwei Teilgebiete untergliedern:

- in ein östliches Teilgebiet mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen und einem sehr dichten Besatz mit Gaststätten, zu denen einige Diskotheken und Spielhallen hinzukommen und
- in ein westliches Teilgebiet mit einer Mischung aus Wohnen, Handwerk, und wenigen Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandelsgeschäften und Gaststätten.

In beiden Gebieten bedarf die Wohnnutzung wegen der besonderen baulichen und städtebaulichen Verhältnisse und wegen der Konkurrenz durch die anderen Nutzungen eines besonderen Schutzes.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bisher folgende Bebauungspläne:

- Ammergasse/Jakobsgasse	rechtsverbindlich seit	27.04.1965
- Fußgängertunnel	" "	17.11.1970
- Jakobskirche	" "	10.07.1971
- Lammblock	" "	28.04.1977
- Metzgergasse-West	" "	30.03.1977
- Hintere Grabenstraße/ Lustnauer Tor	" "	30.05.1979
- Bachgasse/Lazarettgasse	" "	16.03.1983
- Haagtor	" "	16.06.1980

Für die Bereiche Westbahnhofstraße, Kelternplatz und Neckartor befinden sich Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. In den übrigen Bereichen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Der Ausschluß störender Nutzungen ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nicht spezifiziert genug geregelt; die Festsetzungen

des Bebauungsplans "Altstadtgebiet" erstrecken sich deshalb auch auf das Plangebiet dieser Bebauungspläne.

## 5. Städtebauliche Zielvorstellung

### 5.1 Allgemeines Ziel

Charakteristisch für das Plangebiet ist eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, Forschung und Lehre, Verwaltung und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Diese Mischung soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Dabei soll die Zunahme von Nutzungen, die das Gleichgewicht zwischen dem Wohnen und den übrigen Nutzungen stören können ausgeschlossen, andererseits näher bestimmte Flächen festgelegt werden, die ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Gleichzeitig muß die Erhaltung und Entwicklung der Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Begründung dieses städtebaulichen Ziels wird auf den Rahmenplan Altstadtsanierung, den der Gemeinderat am 9.5.1977 beschlossen hat, sowie auf den Sozialbericht zur Erneuerung des Stadtzentrums Tübingen des Teams für Sozialplanung vom April 1973, welcher eine wesentliche Grundlage bei der Erarbeitung des Rahmenplans Altstadtsanierung darstellt, ausdrücklich verwiesen.

### 5.2 Eindämmung der Expansion bei den Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten

Wegen der städtebaulichen Attraktivität des Altstadtgebiets besteht bei privaten Investoren und Vermietern eine starke Neigung zur Ausweitung des Besatzes mit gewerblichen Freizeiteinrichtungen. Für derartige Nutzungen werden in der Regel über dem sonstigen Niveau liegende Mieten verlängt und gezahlt.

Diese Einrichtungen, insbesondere Schankwirtschaften und Spielhallen zeichnen sich, sobald sie auf begrenztem Raum in größerer Zahl auftreten, durch folgende Wirkungen aus:

- bei Schank- und Speisewirtschaften: Lärmbeeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen zur Abend- und Nachtzeit, die insbesondere mit dem Ziel, daß in den Altstadtquartieren auch Haushalte mit Kindern wohnen (und wohnen sollen), unvereinbar ist.
- bei anderen Einrichtungen mit gaststättenrechtlicher Erlaubnis und bei Spielhallen: Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität des Standorts als Einkaufs- und Wohnort (sogenannter Trading-down-Effekt).

Der dargestellte Trend konnte bisher im wesentlichen durch baurechtliche Maßnahmen (Forderung nach realem Stellplatznachweis), durch Versagung der Genehmigung von Spielhallen im Mischgebiet (auch nach § 34 BBauG bzw. BauGB) und durch die Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Schranken gehalten werden. Dennoch werden immer wieder Gebäude in der Erwartung, daß auf dem betreffenden Grundstück Gaststätten oder Spielhallen zugelassen werden, zu sehr hohem Kaufpreis gehandelt. Mit dem Bebauungsplan "Altstadtgebiet" wird eine eindeutige planungsrechtliche Regelung angestrebt, die

- a) die unerwünschte Ausweitung der Zahl von Freizeiteinrichtungen mit störenden Auswirkungen auf die Wohnqualität verhindert,
- b) die unerwünschte Umnutzung von Wohnraum und leerstehenden Dachgeschossen zu gewerblicher Nutzung (auch nach einer Aufhebung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) verhindert und
- c) bei Grundstücksgeschäften für die Beteiligten eine ausreichend genaue Information über die zulässige Art der Nutzung gewährleistet.

Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung 52 Schank- und Speisewirtschaften (Gaststätten, Kneipen, Cafés usw.) mit einer gaststättenrechtlichen Genehmigung, 3 Spielhallen sowie 4 Vergnügungsstätten (Diskotheken) vorhanden. Die Zahl dieser Einrichtungen ist für den lokalen Bedarf ebenso ausreichend wie für das Bestreben, in der Altstadt im Rahmen einer guten Funktionsmischung pulsierendes Stadtleben zu ermöglichen. Die Zahl der vorhandenen Einrichtungen bietet auch genügend Spielraum für Bestrebungen einzelner Betreiber, strukturelle Veränderungen in diesem Bereich durch die Schaffung vegetarischer Gaststätten, Tagescafés o.ä. herbeizuführen. Jede Ausweitung dieses Angebots an Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr auf der Straße, Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten würde eine Vergrößerung der bestehenden, erheblichen Belästigungen für die Wohnnutzung, insbesondere zur Abend- und Nachtzeit mit der Gefahr der Qualitätsminderung der Standortgunst für Wohnen und Einzelhandel nach sich ziehen. Sie muß deshalb mit planungsrechtlichen Mitteln verhindert werden; die BauNVO gibt dazu die geeigneten Vorschriften für entsprechende Einschränkungen in der Art der Nutzung vor. Eine erfolgsversprechende Regelung muß dabei alle neuen Einrichtungen und alle Betriebserweiterungen treffen, die einer Erlaubnis nach dem Gaststättenrecht bedürfen und somit über die Ladenschlußzeiten hinweg (und bis spät in die Nacht hinein) geöffnet haben dürfen. Ausnahmen hiervon z.B. für vegetarische Gaststätten und Cafés,

die nur innerhalb der Ladenöffnungszeiten betrieben werden, wären planungsrechtlich nicht haltbar und angesichts der Möglichkeit, daß die gesetzlichen Regelungen über die Ladenschlußzeiten geändert werden auch nicht sinnvoll.

Für einen möglicherweise entstehenden weitergehenden Bedarf an Speise- und Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt müssen künftig Standorte außerhalb des Plangebiets erschlossen werden. Die Abgrenzung des Plangebiets erlaubt die Einrichtung entsprechender Nutzungen in erheblichen Maße nicht nur außerhalb des Stadtkerns, sondern auch noch in den vom Bebauungsplan nicht betroffenen Teilen des Stadtzentrums.

Die Stadt hat im Rahmen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen den Zufahrtsverkehr weitgehend in Parkhäuser am Rande der Altstadt abgedrängt und dadurch einen Beitrag zur Minderung der störenden Einflüsse geleistet. Dieser Beitrag kann einerseits nicht mehr weiter gesteigert werden, andererseits darf sein Erfolg nicht durch eine neuerliche Ausweitung von Nutzungen mit störenden Nebenwirkungen zunichte gemacht werden.

Zu diesen Ausführungen der Begründung wird auf folgende Veröffentlichungen des Deutschen Instituts für Urbanistik, Berlin, verwiesen: Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten 1986; rechtliche Steuerungsmöglichkeiten im Vergnügungsstättenbereich 1986.

### 5.3 Erhaltung der Wohnflächen

Die Vermietung von Gewerberäumen ist in der Regel rentierlicher als die Vermietung von Wohnraum. Dadurch besteht die Gefahr einer Verdrängung der ertragsschwächeren Nutzung, d.h. des Wohnens, durch die ertragsstärkere Nutzung, nämlich der Gewerbenutzung. Tritt eine solche aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswerte Entwicklung in stärkerem Umfange ein, führt dies zu einer Störung der im Plangebiet bestehenden ausgewogenen Nutzungsvielfalt, innerhalb der dem Wohnen eine besondere Bedeutung zukommt. Die Verdrängung der Wohnnutzung durch Gewerbenutzung auch in allen Obergeschossen der Altstadtgebäuden würde dazu führen, daß es in wesentlichen Bereichen des Plangebietes nur noch Gebäude ohne Wohnnutzung gibt mit der Folge einer Verödung dieser Bereiche insbesondere nach Büro- und Geschäftsschluß.

Dieser Gefahr kann durch die planungsrechtliche Festsetzung, daß in bestimmten Obergeschossen beispielsweise oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnnutzung zulässig ist, begegnet werden.

Eine solche planungsrechtliche Festsetzung stellt keine einseitige Bevorzugung des Wohnens dar, da die planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse und insbesondere der 1. Obergeschosse, die im Plangebiet in ihrer überwiegenden Mehrzahl derzeit noch zu Wohnzwecken genutzt werden, ausreichende Möglichkeiten für eine Ausdehnung bzw. Entwicklung gewerblicher Nutzungen bietet. Diese Art der Festlegung entspricht den historisch entstandenen Gegebenheiten (untere Geschosse Gewerbe, obere Geschosse Wohnen).

Die Unzulässigkeit der Umnutzung von Flächen oberhalb des 1. Obergeschosses zur anderer als Wohnnutzung ist in allen seit 1977 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen für Teile der Altstadt bereits festgelegt. Mit dieser Regelung soll einerseits erreicht werden, daß von dem vorhandenen Wohnraum, derjenige Anteil, der sich oberhalb des 1. Obergeschosses befindet, nicht zugunsten anderer, meist gewerblicher, Nutzungen zweckentfremdet wird und andererseits daß beim Ausbau bisher leerstehender Flächen im Dachbereich neue Wohnflächen als Ausgleich dafür geschaffen werden, daß in den unteren Geschossen in den Baugebieten Wohnräume anderen Zwecken zugeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Altstadtgebiet" soll diese Regelung entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans Altstadtsanierung auf das gesamte Altstadtgebiet ausgedehnt werden.

Abweichende Regelungen, die z.B. eine Umnutzung bereits ab dem 1. Obergeschoss nicht zulassen, sollen qualifizierten Bebauungsplänen (wie dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Lazarettgasse/Bachgasse/Schmiedtorstraße) vorbehalten bleiben.

## 6. Art der baulichen Nutzung

### 6.1 Art der Nutzung in den Baugebieten

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der derzeitigen tatsächlich bestehenden Nutzung, die mit den Zielen der Sanierung übereinstimmt, in den einzelnen Bauquartieren unterschiedlich als

- Besonderes Wohngebiet
- Mischgebiet und
- Kerngebiet

festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den Festlegungen des Rahmenplanes Altstadtsanierung vom 09.05.1977.

Im Geltungsbereich folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne wird eine Änderung in der Art der Nutzung vorgenommen.

#### von Allgemeines Wohngebiet in Besonderes Wohngebiet

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haagtor,  
d.h. das Gebiet das begrenzt wird  
im Norden durch die Mauerstraße  
im Osten durch die Seelhausgasse  
im Süden durch die Südgrenze der Flst. 339/7,  
340 und 339/1  
im Westen durch das Flst. 342/3 S.  
und

#### von Kerngebiet in Mischgebiet

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Jakobs-, Urban-, Ammer-, Seelhausgasse.

Diese Änderungen entsprechen der tatsächlich ausgeübten Nutzung.

### 6.2 Besondere Regelung bezüglich Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten

Für alle Baugebiete des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird einschränkend festgesetzt, daß nicht zulässig ist die

- Neuerrichtung und Erweiterung von Schank- und Speisewirtschaften
- Neuerrichtung von Einrichtungen zur Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr auf der Straße
- Neuerrichtung und Erweiterung sonstiger Vergnügungsstätten

wenn sie einer Erlaubnis nach dem Gaststättenrecht bedürfen und die

- Neuerrichtung und Erweiterung von Spielhallen.

Der maßgebende § 2 Gaststättengesetz ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Da das Ziel dieser Festsetzung darin liegt, die Zahl der Besucher solcher Einrichtungen nicht anwachsen zu lassen, bezieht sich der Begriff "Erweiterung" auf die Vergrößerung der den Gästen zur Verfügung stehenden Nutzfläche.



Die Unzulässigkeit der Neuerrichtung und Erweiterung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Einrichtungen zur Abgabe von zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränke ist auf solche Betriebe bzw. Einrichtungen beschränkt, die einer Erlaubnis nach dem Gaststättenrecht bedürfen. Dies bedeutet, daß Einrichtungen möglich sind, die nur Milch, Milcherzeugnisse oder alkoholfreie Milchmischgetränke verabreichen oder in räumlicher Verbindung mit einem Ladengeschäft des Lebensmitteleinzelhandels oder des Lebensmittelhandwerks während der Ladenöffnungszeiten alkoholfreie Getränke oder zubereitete Speisen verabreichen.

Die bestehende Eigenart der im Bebauungsplan ausgewiesenen Besonderen Wohngebieten ist gekennzeichnet durch eine Mischung verschiedener Nutzungen mit einer Dominanz des Wohnens, überwiegend in den oberen Geschossen der Gebäude. Die in diesen Gebieten derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen noch zu keiner Beeinträchtigung der Wohnnutzung. Es ist jedoch zu befürchten, daß aufgrund der Bereitschaft der Betreiber von Schank- und Speisewirtschaften, von Einrichtungen zur Abgabe von zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränken, von Spielhallen und sonstiger Vergnügungsstätten, sehr hohe Mieten zu zahlen, eine verstärkte Umnutzung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Einzelhandelsgeschäften eintritt. Dies würde zu einer Zunahme der gewerbeunüblichen Lärmbelästigung sowie einer Verlagerung von tagsüber auf den Feierabend, die Nachtstunden und das Wochenende und damit zu einer verstärkten Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Die Folge wäre eine Verminderung der Wohnqualität, verbunden mit einer negativen Veränderung der Struktur in diesen Gebieten. Deshalb ist ein Ausschluß der in den Besonderen Wohngebieten nach § 4 a Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen zur Abgabe von zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränke zwingend notwendig. Die Einschränkung, daß dies nur für Betriebe bzw. Einrichtungen gilt, die einer Erlaubnis nach dem Gaststättenrecht bedürfen, ist im Hinblick auf die Wohnnutzung vertretbar, da diese in der Regel nur während der Ladenöffnungszeiten geöffnet haben.

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebieten sind Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt. Voraussetzung ist jedoch, daß die gewerbliche Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört. D.h. die Bewohner der Mischgebiete müssen in einem gewissen Umfang Beeinträchtigungen der Wohnqualität in Kauf nehmen, insbesondere tagsüber.

Die von den Schank- und Speisewirtschaften, den Einrichtungen zur Abgabe von zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränken, den Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten ausgehenden Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung finden vorwiegend am Abend, in den Nachtstunden und an den Wochenenden statt. Dies stellt eine Störung des Wohnens dar, da ein ungestörter Feierabend, ein ungestörtes Wochenende und eine ausreichende Nachtruhe gefährdet sind. Nachdem bereits jetzt gerade diese störenden Nutzungen in den Mischgebieten des Bebauungsplans besonders stark vertreten sind bzw. sich dort konzentrieren, führt jede weitere Zunahme solcher Betriebe zu einer wesentlichen Störung des Wohnens, bei der ein ungestörter Feierabend, ein ungestörtes Wochenende und eine ausreichende Nachtruhe nicht mehr gewährleistet sind. Aufgrund der städtebaulichen Attraktivität und den hohen Ertrags- erwartungen in den Mischgebieten des Bebauungsplans sind die Betreiber von Schank- und Speisewirtschaften, von Einrichtungen zur Abgabe von zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränken, von Spielhallen und sonstiger Vergnügungsstätten bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Eine Umnutzung zulasten anderer gewerblicher Nutzungen und damit eine Störung der ausgewogenen Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Verwaltung wäre die Folge. Ein Ausschluß der in den Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen zur Abgabe von zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränke, Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten ist deshalb zwingend notwendig. Die Einschränkung, daß dies nur für Betriebe bzw. Einrichtungen gilt, die einer Erlaubnis nach dem Gaststättenrecht bedürfen, ist im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte ausgewogene Mischung von Nutzungen unbedenklich.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiete weisen einen dichten Besatz mit gewerblichen Nutzungen auf, die der Versorgung des Bebauungsplangebiets, aber auch des gesamten Stadtgebietes und des überörtlichen Bedarfs, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung, dienen. Durch eine Umnutzung zugunsten von Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen zur Abgabe von zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränke, Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten würde die Versorgungsfunktion, die diese Gebiete für weite Kreise der Bevölkerung haben, gefährdet.

Eine Erhöhung der Anzahl der vorstehenden Betriebe und Einrichtungen, würde weiterhin, wie in den Besonderen Wohngebieten und in den Mischgebieten des Bebauungsplans, zu einer wesentlichen Störung der Wohnnutzung führen.

Gerade der Anteil der Wohnnutzung trägt zur Ausgewogenheit der charakteristischen Nutzungsvielfalt auch in den Kerngebieten des Planungsgebiets bei und ist damit geeignet, die andernorts häufig anzutreffende Verödung der Innenstadt nach Büro- und Geschäftsschluß zu verhindern.

Der Ausschluß der in den Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen zur Abgabe zum Verzehr auf der Straße bestimmter Speisen und Getränke, Spielhallen und sonstigen Vergnügsstätten ist deshalb zwingend notwendig.

### 6.3 Besondere Regelung bezüglich der Nutzung oberhalb des 1. Obergeschosses

Der gesamte Planbereich und nicht nur die Besonderen Wohngebiete und die Mischgebiete, sondern auch die Kerngebiete sind gekennzeichnet durch einen dichten Besatz mit Wohnnutzung. Diese Situation ist historisch gewachsen und für das Altstadtgebiet typisch. Die Durchmischung anderer Nutzungen gerade auch in den Kerngebieten mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung hat zu der für den Planbereich charakteristischen und städtebaulich erhaltenswerten ausgewogenen Nutzungsvielfalt geführt. Die Wohnnutzung gewährleistet damit insbesondere auch, daß das Plangebiet auch nach Büro- und Geschäftsschluß belebt ist und nicht verödet.

Im Bebauungsplan "Altstadtgebiet" wird deshalb ferner festgesetzt, daß nicht zulässig sind

- Nutzungsänderungen und die Neuschaffung von Nutzungen oberhalb des 1. Obergeschosses, sofern hierbei nicht ausschließlich Wohnraum geschaffen wird.

Die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Regelung ergeben sich aus

§ 4a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO für das Besondere Wohngebiet

§ 1 Abs. 7 Ziff. 1 BauNVO für das Mischgebiet

§ 7 Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO für das Kerngebiet

Mit dieser Regelung wird verhindert, daß ein bestimmter Anteil des bestehenden Wohnraums durch andere Nutzungen, die eine höhere Miete erbringen können, verdrängt wird. Außerdem wird erreicht, daß als Ausgleich für verlorengehenden Wohnraum im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoss neuer Wohnraum auf bisher leerstehenden Flächen in den Dachgeschossen geschaffen wird. Durch die planungsrechtliche Regelung,

die sich auf das Gesamtgebiet der Altstadt bezieht, werden alle Grundstückseigentümer bezüglich der Verpflichtung zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in einem bestimmten Anteil ihres Grundeigentums gleichgestellt.

Die Festlegung, daß oberhalb des 1. Obergeschosses im gesamten Geltungsbereich in den Besonderen Baugebieten, in den Mischgebieten und in den Kerngebieten nur Wohnraum zulässig ist, ist zwingend erforderlich, wenn die städtebauliche Zielsetzung, die Mischnutzung in der Altstadt zu erhalten, verwirklicht werden soll. Der Bebauungsplan "Altstadtgebiet" trifft eine einheitliche Regelung für die Geschosse oberhalb des 1. OG; in qualifizierten Bebauungsplänen können abweichende (weitergehende oder weniger weitgehende) Regelungen getroffen werden. Zur Klarstellung ist in der Satzung der Passus enthalten, daß die getroffene Regelung nur bei planungsrechtlich relevanten Nutzungsänderungen und bei der Neuerrichtung von Nutzungen gelten soll; hierunter fallen nicht

- die Änderung von Teilnutzungen innerhalb einer baurechtlich genehmigten Betriebsfläche (also beispielsweise die Änderung einer Verkaufsnutzfläche in Personalräume innerhalb eines bestehenden Ladengeschäfts oder die Änderung eines Wartezimmers in ein Labor innerhalb einer Arztpraxis),
- der Branchenwechsel innerhalb einer baurechtlich genehmigten Nutzungsart (also beispielsweise die Änderung von Buchhandel in Lebensmittelhandel im Bereich der Einzelhandelsbetriebe oder die Änderung eines Versicherungsbüros in eine Banknutzung oder in eine Arztpraxis im Bereich der Geschäfts- und Bürogebäude),
- der Wiederaufbau baurechtlich genehmigter Nutzflächen (z.B. nach der Zerstörung eines Gebäudes durch Brand oder sonstige Fremdeinwirkung).

#### 7. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Eine Notwendigkeit für weitere planungsrechtliche Festsetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke ist nicht gegeben, da diese durch die Eigenart des jeweiligen Baugebiets unter Berücksichtigung des § 34 BauGB weitgehend vorgegeben ist.

In Teilgebieten ist das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bereits durch qualifizierte Bebauungspläne geregelt; in anderen Teilgebieten werden die Festlegungen dieses Bebauungsplans in qualifizierten Bebauungsplänen bei Bedarf zu ergänzen sein.

## 8. Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden Bereiche ausgewiesen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung diese Nutzung aufweisen und sie im Interesse der Funktionsmischung im Altstadtbereich auch künftig behalten sollen.

Ergänzende Gemeinbedarfsflächen werden am Nordrand der Altstadt ausgewiesen, wo auch von der Verkehrsversorgung her eine Ausweitung des Besatzes mit öffentlichen Einrichtungen in engen Grenzen noch städtebaulich sinnvoll erscheint.

Diese Flächen sollen bei Bedarf vollständig der jeweils festgelegten öffentlichen Nutzung dienen; deshalb wird für die Gemeinbedarfsflächen keine Festlegung dahingehend getroffen, daß in bestimmten Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind.

Dies ist sachgerecht, weil öffentliche Nutzungen nur auf Gemeinbedarfsflächen langfristig gesichert werden können und deshalb auf diese Flächen besonders angewiesen sind.

Abweichende Festlegungen können auch hier in qualifizierten Bebauungsplänen getroffen werden.

## 9. Grünflächen, Pflanzen und Pflanzenerhaltungsgebote, Wasserläufe

Zum Schutze der Umwelt und zur Erhaltung der Vielgestaltigkeit des Stadtbildes werden die bestehenden öffentlichen und privaten Grünflächen, die nicht als Teil der Baugrundstücke zu betrachten sind, im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen.

Die Grünflächen werden durch Einzelbäume und Baumgruppen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt; diese Pflanzungen sind in qualifizierten Bebauungsplänen auszuweisen.

Für die ökologische Funktion und das Stadtbild sind weiterhin die Wasserläufe der Ammer und des Ammerkanals von Bedeutung; diese Wasserläufe sind zu erhalten.

## 10. Verkehrsplanung

Nach den vom Gemeinderat festgelegten Grundsätzen für die Verkehrsentwicklung wird die Ausweisung neuer Verkehrsflächen im Plangebiet nicht angestrebt. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Darstellung der bestehenden Verkehrsflächen.

Die Konkretisierung dieser Aussagen bleibt qualifizierten Bebauungsplänen für Teilgebietevorbehalten.

11. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

12. Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen für die öffentliche Hand keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen, sonstige Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen.

Tübingen, den 07.04.89

*Partmann*

## Gaststättengesetz

vom 5. Mai 1970 (BGBl. I S. 465, ber. 1298), geändert durch Gesetze vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469, 589), vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 740), vom 5. Juli 1976 (BGBl. I S. 1773), vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441)

### § 1 Gaststättengewerbe

(1) Ein Gaststättengewerbe im Sinne dieses Gesetzes betreibt, wer im stehenden Gewerbe

1. Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Schankwirtschaft),
  2. zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Speisewirtschaft) oder
  3. Gäste beherbergt (Beherbergungsbetrieb),
- wenn der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist.

(2) Ein Gaststättengewerbe im Sinne dieses Gesetzes betreibt ferner, wer als selbständiger Gewerbetreibender im Reisegewerbe von einer für die Dauer der Veranstaltung ortsfesten Betriebsstätte aus Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht, wenn der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist.

### § 2 Erlaubnis

(1) Wer ein Gaststättengewerbe betreiben will, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann auch nichtrechtsfähigen Vereinen erteilt werden.

(2) Der Erlaubnis bedarf nicht, wer

1. Milch, Milcherzeugnisse oder alkoholfreie Milchmischgetränke verabreicht und zur Abgabe loser Milch nach den Vorschriften des Milchgesetzes vom 31. Juli 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 421), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24. Mai 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 503) berechtigt ist,
2. unentgeltliche Kostproben verabreicht,
3. alkoholfreie Getränke aus Automaten verabreicht,
4. Getränke oder zubereitete Speisen in Betrieben an dort Beschäftigte verabreicht,
5. alkoholfreie Getränke oder zubereitete Speisen in Kraftfahrzeugen anlässlich der Beförderung von Personen verabreicht.

(3) Der Erlaubnis bedarf ferner nicht, wer ohne Sitzgelegenheit bereitzustellen, in räumlicher Verbindung mit seinem Ladengeschäft des Lebensmitteleinzelhandels oder des Lebensmittelhandwerks während der Ladenöffnungszeiten alkoholfreie Getränke oder zubereitete Speisen verabreicht.

(4) Für einen Beherbergungsbetrieb bedarf es der Erlaubnis nicht, wenn der Betrieb darauf eingerichtet ist, nicht mehr als acht Gäste gleichzeitig zu beherbergen; in solchen Betrieben ist das Verabreichen von Getränken und zubereiteten Speisen an Hausgäste erlaubnisfrei. Satz 1 gilt nicht, wenn der Beherbergungsbetrieb in Verbindung mit einer erlaubnisbedürftigen Schank- oder Speisewirtschaft ausgeübt wird.