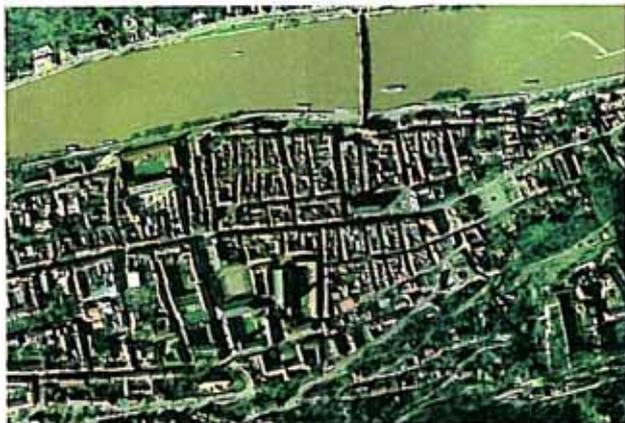


**Stadt Heidelberg**

**"Bebauungsplan Östliche Altstadt  
zur Regelung der Zulässigkeit von  
Schank- und Speisewirtschaften"**

1. Stufe / Voruntersuchung

Oktober 2006





**Bebauungsplan**  
"Östliche Altstadt - zur Regelung der Zulässigkeit  
von Schank- und Speisewirtschaften" 1.Stufe / Voruntersuchung

Im Auftrag der:



Annette Friedrich  
Thomas Rebel  
Andrea Battige

Bearbeitung durch:



**GRUPE ARCHITEKTUR &  
STADTPLANUNG  
DARMSTADT - DRESDEN**

FRANKFURTER STRASSE 42  
64293 DARMSTADT  
FON: 06151 - 997676  
FAX: 06151 - 294693  
mailbox@gras-darmstadt.de

KONKORDIENSTRASSE 43  
01127 DRESDEN  
FON: 0351 - 2523797  
FAX: 0351 - 2523257  
mailbox@gras-dresden.de

Christoph Beyer  
Regine Kirves  
Christian Schulz  
Bettina Spillecke  
Hermann Sträß  
Christoph Unser  
Jana Windelband  
Alexander Yamani

Oktober 2006

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.0 Planungsanlass und Zielsetzungen</b>	
<b>1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass</b>	5
<b>1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung</b>	6
<b>2.0 Planungsgrundlagen</b>	
<b>2.1 Lage im Stadtraum</b>	9
<b>2.2 Bau- und Freiraumstruktur</b>	11
<b>2.3 Verkehrsstruktur</b>	17
<b>2.4 Nutzungsstruktur</b>	21
<b>3.0 Planungserfordernis</b>	
<b>3.1 Wirtschaftsstandort Altstadt</b>	33
3.1.1 Tourismus	33
3.1.2 Einzelhandel	39
3.1.3 Gastronomie	43
<b>3.2 Wohnstandort Altstadt</b>	55
3.2.1 Wohnen	55
3.2.2 Einwohnerdaten	59
3.2.3 Konflikte	71
<b>3.3 Fazit</b>	77
<b>4.0 Rechtliche Betrachtung</b>	
<b>4.1 Rechtliche Regelungen im Untersuchungsgebiet</b>	81
4.1.1 Bebauungspläne	81
4.1.2 Sanierungsgebiete	85
4.1.3 Landesrechtliche Regelungen und städtische Satzungen	87

<b>4.2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen für eine Regelung</b>	93
<b>4.3</b>	<b>Praxisbeispiele</b>	93
4.3.1	Stadt Rothenburg o.d.T.	95
4.3.2	Landeshauptstadt Mainz	96
<b>4.4</b>	<b>Exkurs: Sonstige Regelungsansätze</b>	99
4.4.1	Heidelberger Weg	99
4.4.2	Polizeiverordnung und -präsenz	102
4.4.3	Aktion Gelbe Karte	103
4.4.4	Sensibilisierungen	103
4.4.5	Gebietsbeschaffenheit und -image	103
<b>4.5</b>	<b>Fazit</b>	105
<b>5.o</b>	<b>Regelungskonzept</b>	
<b>5.1</b>	<b>Vorschlag zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans</b>	107
<b>5.2</b>	<b>Vorschlag zur Neuaufstellung als einfacher Bebauungsplan</b>	112
<b>5.3</b>	<b>Prinzipielle mögliche Regelungsansätze</b>	114
<b>5.4</b>	<b>Mögliche Differenzierung nach dem Gebietscharakter bzw. der Nutzungsart</b>	116
<b>5.5</b>	<b>Vorschlag zur Differenzierung der Baugebiete</b>	120
<b>5.6</b>	<b>Vorschlag zum Umgang mit den Speise- und Schankwirtschaften</b>	121
<b>5.7</b>	<b>Sonstige Einflussnahmen</b>	122
<b>5.8</b>	<b>Koordination mit anderen Regelungen</b>	123
<b>Anhang:</b>	<b>Kurzfasit</b>	127
	<b>Quellenverzeichnis</b>	128



## 1.0 Planungsanlass und Zielsetzungen

### 1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Seit Beginn der siebziger Jahre steht die Alt- bzw. Kernstadt von Heidelberg im Focus der Stadtentwicklung. Mittels planerischer, finanzieller und rechtlicher Instrumentarien wurde eine umfassende Sanierung eingeleitet und deren Ergebnisse abgesichert. Dabei war es - neben dem Schutz des historischen Stadtbildes und der Entwicklung der touristischen Potenziale - ein wesentliches Anliegen, die Altstadt als Wohnstandort zu stabilisieren bzw. zu erhalten.

Diese Ziele konnten erfolgreich verwirklicht werden: Die historische Bausubstanz ist weitgehend gesichert und mit jährlich drei bis vier Millionen Besuchern aus Nah und Fern erfreut sie sich bei Touristen großer Beliebtheit, wobei die Wohnnutzung ein dominanter Faktor im Stadtbild geblieben ist.

In den vergangenen Jahren ließen sich jedoch zunehmend Konflikte zwischen den Besuchern von gastronomischen Einrichtungen und der Wohnbevölkerung beobachten. Davon war der östliche Altstadtbereich besonders betroffen; ist dieser Bereich doch traditionell durch einen hohen Besatz mit gastronomischen Einrichtungen und von einer großen Touristenfrequenz geprägt.

Grundlage dieser Konflikte ist ein verändertes Konsum- und Freizeitverhalten und eine verschärfte Standortkonkurrenz, die zu Umstrukturierungen im Bereich der Gastronomie und des Einzelhandels geführt haben und weiter führen werden. Ohne regelnde Eingriffe ist zu befürchten, dass es zu einer weiteren Ausbreitung von gastronomischen Einrichtungen kommt. In deren Folge muss mit einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere im Nahversorgungsbereich sowie mit einer Zunahme von nächtlichen Ruhestörungen durch alkoholisierte Besucher gerechnet werden.

Insgesamt besteht die Gefahr, dass diese Entwicklungen zu einem Attraktivitätsverlust der Altstadt und zu einer starken Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Zumal rechtliche Regelungen, mit denen bislang eine wohnverträgliche Entwicklung der Gaststätten gesteuert wurde - wie das Gaststättengesetz oder die Verwaltungsvorschrift über Stellplätze - geändert wurden bzw. mit Änderungen gerechnet werden muss - wie bei der Zweckentfremdungsverordnung oder der Sperrzeitenregelung (der GastVO).

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat im März 2001 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Östliche Altstadt - zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften" gefasst.

### **1.2 Zielsetzung und Aufgabenstellung**

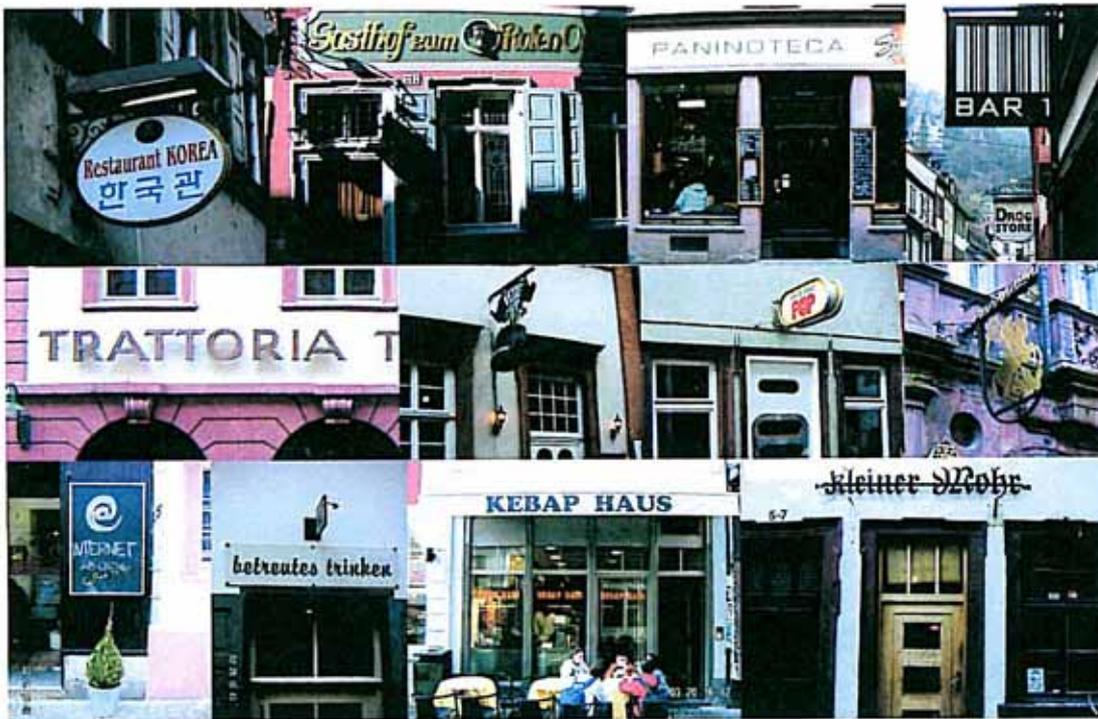
Mit dem Bebauungsplan „Östliche Altstadt“ beabsichtigt die Stadt Heidelberg die gastronomische Entwicklung im Geltungsbereich langfristig zu steuern und das „gewachsene Stadtbild“ zu erhalten. Dabei sind die gastronomischen bzw. touristischen Ansprüche mit der „großen Bedeutung der Wohnfunktion“ in Einklang zu bringen.

Explizit sind nach dem Aufstellungsbeschluss die Schank- und Speisewirtschaften „nach Anzahl und Umfang“ auf den „derzeitigen Stand“ zu beschränken. Dies soll dem Zweck dienen, „städtebaulich unverträgliche Entwicklungen“ zu unterbinden und eine „standortangemessene Nutzungsstruktur“ zu erhalten.

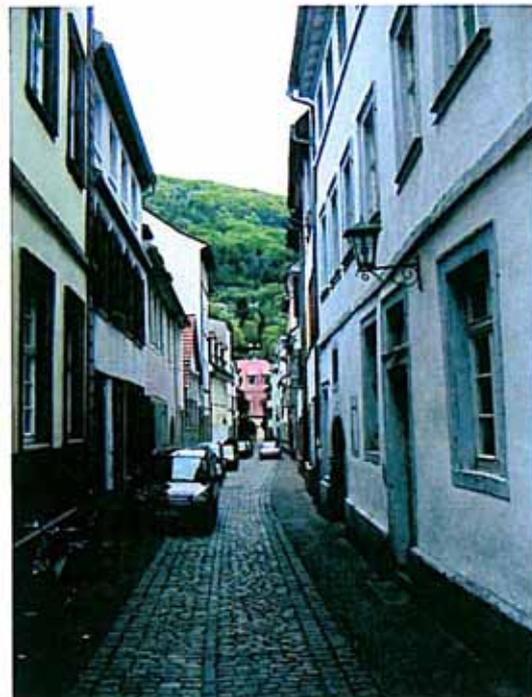
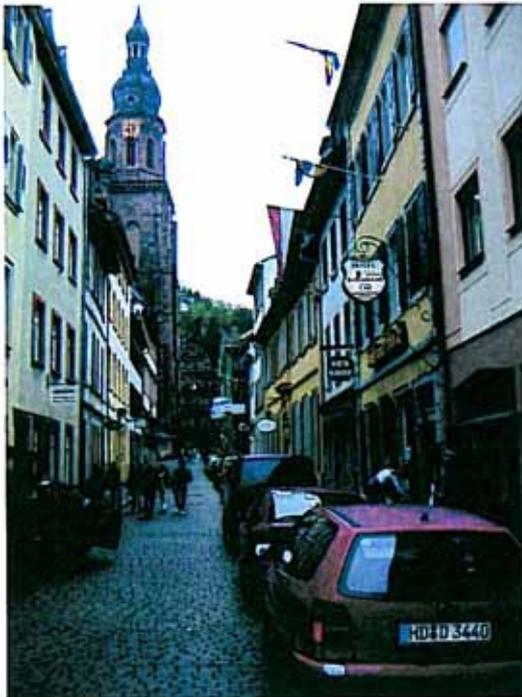
Als Regelungsansatz (der im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans allerdings zu prüfen ist), sollen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise und unter Begrenzung der Anzahl und der maximalen Bewirtschaftungsfläche zulässig sein.

Der Aufstellungsbeschluss bzw. der Bebauungsplan „Östliche Altstadt“ intendiert somit Eingriffe in ein komplexes städtebauliches Gefüge. Dieses Gefüge dient zwar im besonderen Maße dem Wohnen, nimmt aber ebenso Kernstadtfunktionen auf und hat touristische Weltgeltung. Um die räumlichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen, die mit den vorgesehenen Eingriffen verbunden sind, angemessen abschätzen zu können und die erforderliche rechtliche Sorgfalt zu gewährleisten, hat sich die Stadtverwaltung entschlossen, die Erarbeitung des Bebauungsplans in zwei Stufen durchzuführen.

In der ersten (hier vorliegenden) Stufe werden zunächst die Planungsgrundlagen gesichert, die inhaltlichen und rechtlichen Voraussetzungen geklärt und Empfehlungen für einen strategischen Regelungsansatz entwickelt. Nach breiter Diskussion soll dieser strategische Ansatz in der zweiten Bearbeitungsstufe in einen Bauleitplan umgesetzt werden.



Bildeindrücke aus dem Plangebiet





## 2.0 Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage im Raum / Stadtraum

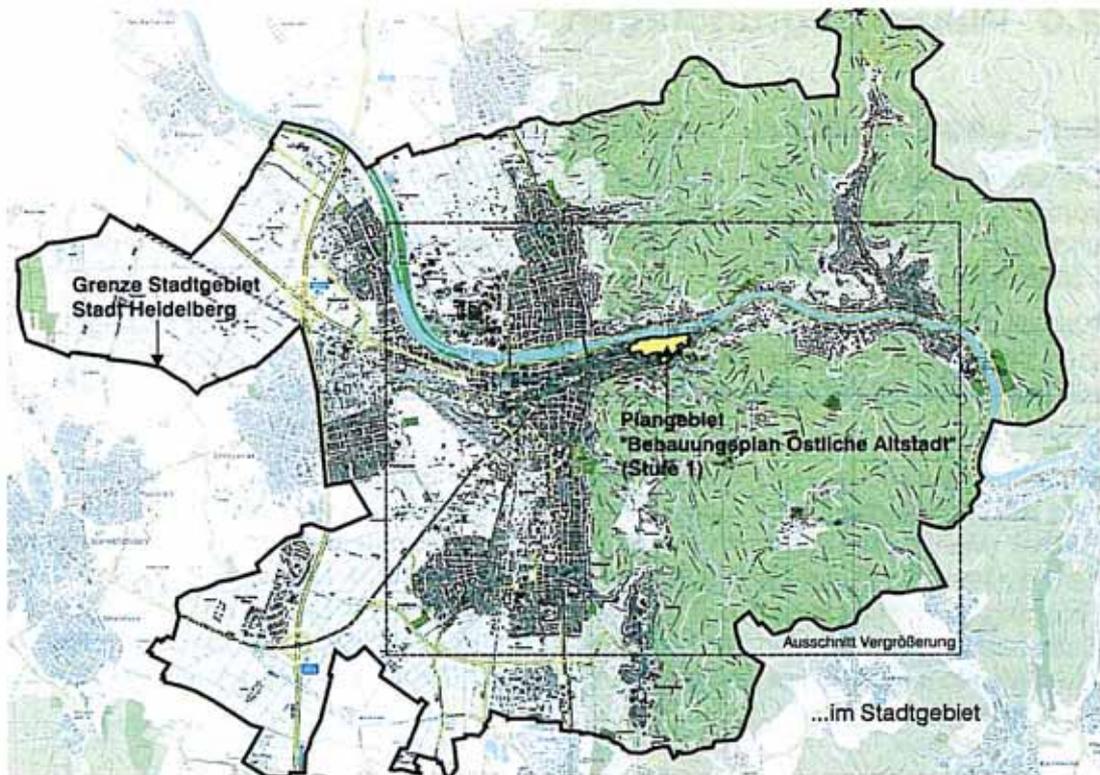
Die Universitätsstadt Heidelberg liegt auf einer Talsohle des Neckars im Übergang vom Odenwald zur Oberrheinischen Tiefebene. Mit derzeit rund 145.000 Einwohnern und einer Gebietsgröße von 11.000 ha ist sie - gemäß dem Landesentwicklungsplan - Oberzentrum.

Weitere Oberzentren finden sich mit Mannheim (300.000 Einwohner) und Ludwigshafen (165.000 Einwohner) in unmittelbarer räumlicher Nähe sowie entlang der Rheinschiene mit Darmstadt (140.000 Einwohner) im Norden und Karlsruhe (230.000 Einwohner) im Süden.

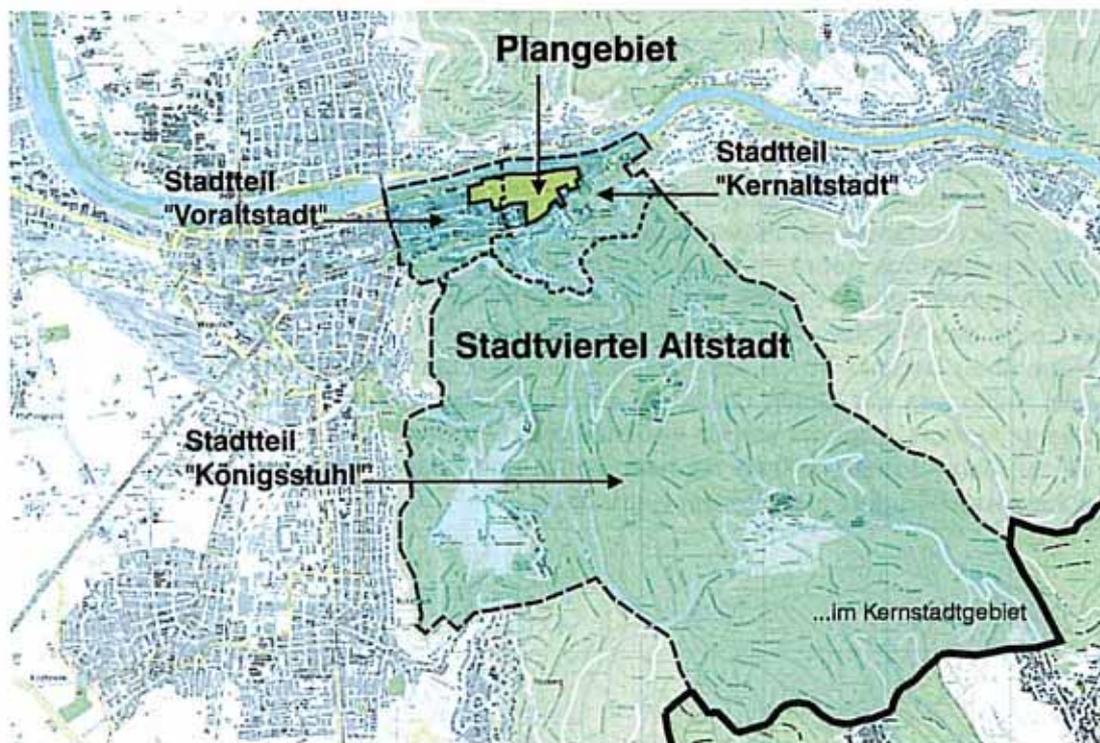
Verkehrstechnisch ist Heidelberg über die Autobahnen BAB 5 (Karlsruhe / Frankfurt) und BAB 656 (Heidelberg / Mannheim) sowie die BAB 6 (Mannheim / Heilbronn) und BAB 67 (Mannheim / Frankfurt) an das überregionale Straßennetz angebunden. Ergänzt wird dieses Netz durch die Bundesstraße B 3 in Nord-Süd- und die B 37 in Ost-West-Richtung. Zudem ist Heidelberg (über Mannheim) an das nationale und transnationale Schienennetz angebunden. Mit Frankfurt und Stuttgart befinden sich zwei internationale Flughäfen in circa 100 km Entfernung, die sowohl über die Straße, wie die Schiene gut erreichbar sind.

Das Untersuchungsgebiet „Östliche Altstadt“ ist - topografisch bedingt - der östliche Siedlungsabschluss des heutigen Stadtkörpers. Historisch ist es der Kern der 1196 erstmals urkundlich erwähnten Stadt.

Der planmäßige Ausbau von Heidelberg beginnt im 13. Jahrhundert mit der Anlage eines rechtwinkligen Straßenrasters und von Wehrmauern (Kernaltstadt, ab 1200). Im 14. und 15. Jahrhundert kommt es - zunächst im Osten und Süden (Vor- und Bergaltstadt, ab 1300) danach großflächig in westlicher Richtung (Westliche Voralstadt, ab 1400) - zu verschiedenen Stadterweiterungen. Der Niedergang, der bis dahin durch Gotik und Renaissance geprägten Stadt, beginnt mit schweren Schädigungen im Zuge des 30jährigen Krieges (1618 bis 1648) und endet mit der fast vollständigen Stadtzerstörung in Folge des Pfälzisch-Orléanschen Erbfolgekriegs (1689 bis 1693). Der Wieder- bzw. Neuaufbau beginnt im 18. Jahrhundert, vielfach unter Verwendung der Fundamente und Keller aus der Gotik, das heißt auf Grundlage des mittelalterlichen Grundrisses. Dieser Aufbau prägt mit seinen traufständigen (vormals giebelständigen) Bauten - die im 19. Jahrhundert vielfach nachverdichtet und ergänzt wurden - bis heute das Erscheinungsbild der Heidelberger Kernstadt.



Lage des Plangebiets



## 2.2 Bau- und Freiraumstruktur

Charakterisiert wird das Erscheinungsbild der Altstadt - die von Kriegszerstörungen während des zweiten Weltkrieges völlig verschont geblieben ist - durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit traufständigen Gebäuden, deren dichte rasterartige Struktur durch steinerne Stadtplätze aufgelockert wird. Dabei ist die Baustruktur weitgehend vom mittelalterlichen Stadtgrundriss und das Stadtbild vom barocken Gebäudebesatz geprägt und unterliegt in Gänze dem Denkmal- bzw. Ensembleschutz.

Vereinzelte Großbauten und Platzumgestaltungen, die im Zuge des Wieder- bzw. Neuaufbaus im 18. Jahrhundert entstanden, sind heute ein ebenso fester Bestandteil der Altstadt wie die Eingriffe des 19. Jahrhunderts. Hier kam es - neben Neubebauungen - vor allem in der zweiten Jahrhunderthälfte zu Nachverdichtungen. Dabei wurde die typische barockzeitliche Bebauung - ein auf hohem Untergeschoss stehendes zweigeschossiges, traufständiges Haus - vielfach aufgestockt und die Frei- und Hofflächen überbaut. Heute wirken als Massstabssprung allenfalls die Erweiterung des Rathauses sowie der Neubau des Archäologischen Instituts im Marstall und die Justizvollzugsanstalt.

Der mittelalterliche Stadtgrundriss und die gründerzeitlichen Nachverdichtungen führen in den zentralen Bereichen des Untersuchungsgebietes vielfach zu Grundstücksüberbauungen, die zwischen 80 % und nahezu 100% liegen. In Kombination mit den meist sehr schmalen Straßen bzw. Gassen sind die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse damit weit von heutigen Standards entfernt und gehen selbst noch über das im Mittelalter übliche Maß hinaus.

Entsprechend ungünstig ist die Frei- bzw. Grünraumsituation. Der öffentliche Freiraum wird neben den schmalen Straßen und Gassen von befestigten Stadtplätzen bestimmt. Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünflächen befinden sich lediglich an den beiden Mensen (Marstall und im Baublock zwischen Universitätsplatz und Hauptstraße) sowie im Hof des Kurpfälzischen Museums. Ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt an der Karlstraße, ein weiterer im Blockinnenbereich zwischen Marktplatz und Obere Neckarstraße. Größere private Freibereiche sind nur in den Randlagen im Osten, Süden und Westen des Untersuchungsgebietes vorhanden.



Neckar







Freiraumstruktur  
M 1:3500

Legende

-  Hauptstraßenerschließung
-  Schloßbergtunnelstrecke
-  Radwege, Fahrradstraße
-  Fußgängerbereiche, Bereiche mit Fußgängervorrang und verkehrsberuhigte Bereiche
-  befestigte Grünflächen
-  Stellplatzflächen
-  stadtbildprägender Baumbestand
-  öffentliche / öffentlich zugängliche Grünflächen
-  private Grünflächen
-  Gedenkstätten / Denkmäler
-  Brunnen
-  Spielplätze
-  Schulhöfe mit Spielanlage
-  öffentliche Gebäude
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg:
- Interaktiver Stadtplan Heidelberg 2006
- Luftbilder, 2005
- Spielflächenkonzept Fortschreibung 2002
- Übersichtsplan: Parken in der Altstadt, 2001
- Stadtteilrahmenplan Altstadt: Stadtgestalt und Spielplätze in der Altstadt 1996
- Katasterplan



### **2.3 Verkehrsstruktur**

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist eindeutig vom Fußgängerverkehr dominiert. Nur vier Straßen sind uneingeschränkt für den privaten Fahrverkehr befahrbar. Diese Straßen (Mönchgasse, östlicher Teil der Hauptstraße, Karlstraße und Zwingerstraße), die durchgängig eine Einbahnstraßenregelungen aufweisen, binden das Untersuchungsgebiet an die beiden Haupterschließungstangenten (Neckarstaden bzw. Am Hackteufel (B 37) im Norden sowie Königstuhl-Tunnel bzw. Friedrich-Ebert-Anlage im Süden) an und ermöglichen eine Querverbindung. Bis auf die Zwingerstraße ähnelt der Ausbaucharakter dieser Verkehrsflächen jedoch denen der verkehrsberuhigten Bereiche, wie sie Am Brückentor und in der Oberen Neckarstraße anzutreffen sind. Der gesamte übrige Untersuchungsbereich ist als Fußgängerbereich (Hauptstraße, Untere Straße, Universitätsplatz, Heumarkt, Fischmarkt, Marktplatz, Kornmarkt) oder als Bereich mit Fußgängervorrang ausgewiesen. Fahrräder dürfen - mit Ausnahme der Hauptstraße - überall genutzt werden.

Die öffentlichen Stellplätze für den privaten Kfz-Verkehr sind konsequent auf Parkhäuser beschränkt, wobei die Tief- bzw. Hochgarage am Karlsplatz und an der Neuen Schlossstraße unmittelbar an den Untersuchungsbereich angrenzen. In der Zwingerstraße sind zudem einige wenige Besucherplätze vorhanden. Die Anwohner können - mit Ausnahme des reinen Fußgängerbereichs - entlang der öffentlichen Straßen und Gassen, sowie in drei Anwohnerparkgaragen parken. Kurpfälzisches Museum, Universität, Rathaus und die Evangelische Kirche verfügen über zumeist kleinere ebenerdige Stellplatzanlagen.

Vier Buslinien durchqueren das Untersuchungsgebiet in südlicher bzw. nördlicher Richtung über die Marstallstraße und den Universitätsplatz bzw. den Kornmarkt und die Mönchgasse.



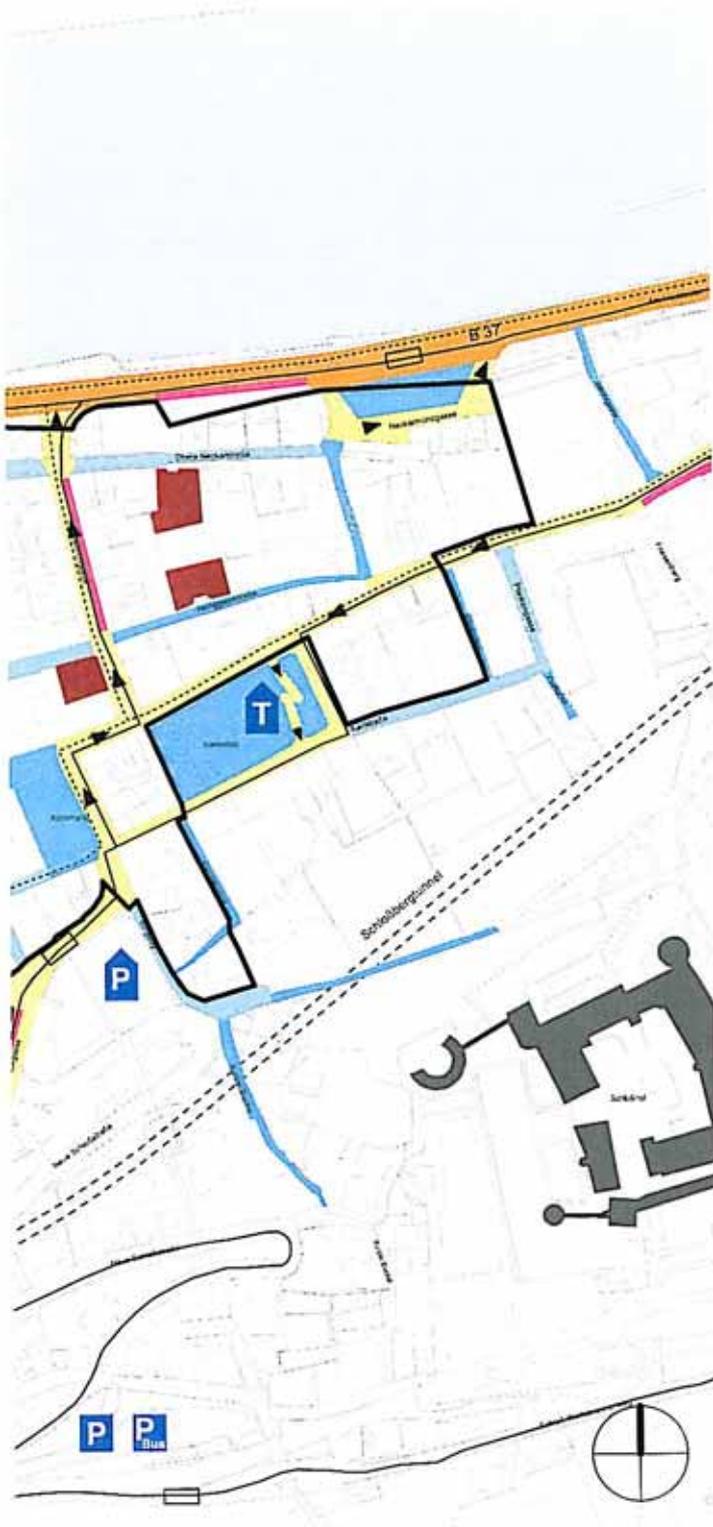
Verkehrsstruktur  
M 1:3500

Legende

-  Haupterschließung (50 km/h)
-  Quartierserschließung (30 km/h)
-  Schloßbergtunnelstrecke
-  Fahrtrichtung
-  Radwege, Fahrradstraße
-  Buslinienverkehr
-  Bushaltestellen
-  reiner Fußgängerbereich
-  für Anlieger befahrbarer Bereich mit Fußgängervorrang
-  Verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit)
-  öffentlicher Platz befestigt
-  öffentliche Parkgarage / Tiefgarage
-  öffentliche Parkplätze
-  Anwohnerparkgaragen
-  Anwohnerparkvorrechte Besucherkartenplätze
-  Privates Parken
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg:
- Interaktiver Stadtplan Heidelberg 2006
- Übersichtsplan: Parken in der Altstadt, 2001
- Stadtteilrahmenplan Altstadt: Bestandsaufnahme Altstadt Verkehrssituation & Öffentliches Nahverkehrsnetz und Radverkehrsnetz, 1996
- Verkehrsentwicklungsplan Heidelberg, 1994
- Katasterplan
- Städteatlas Rhein-Neckar, München, 1998





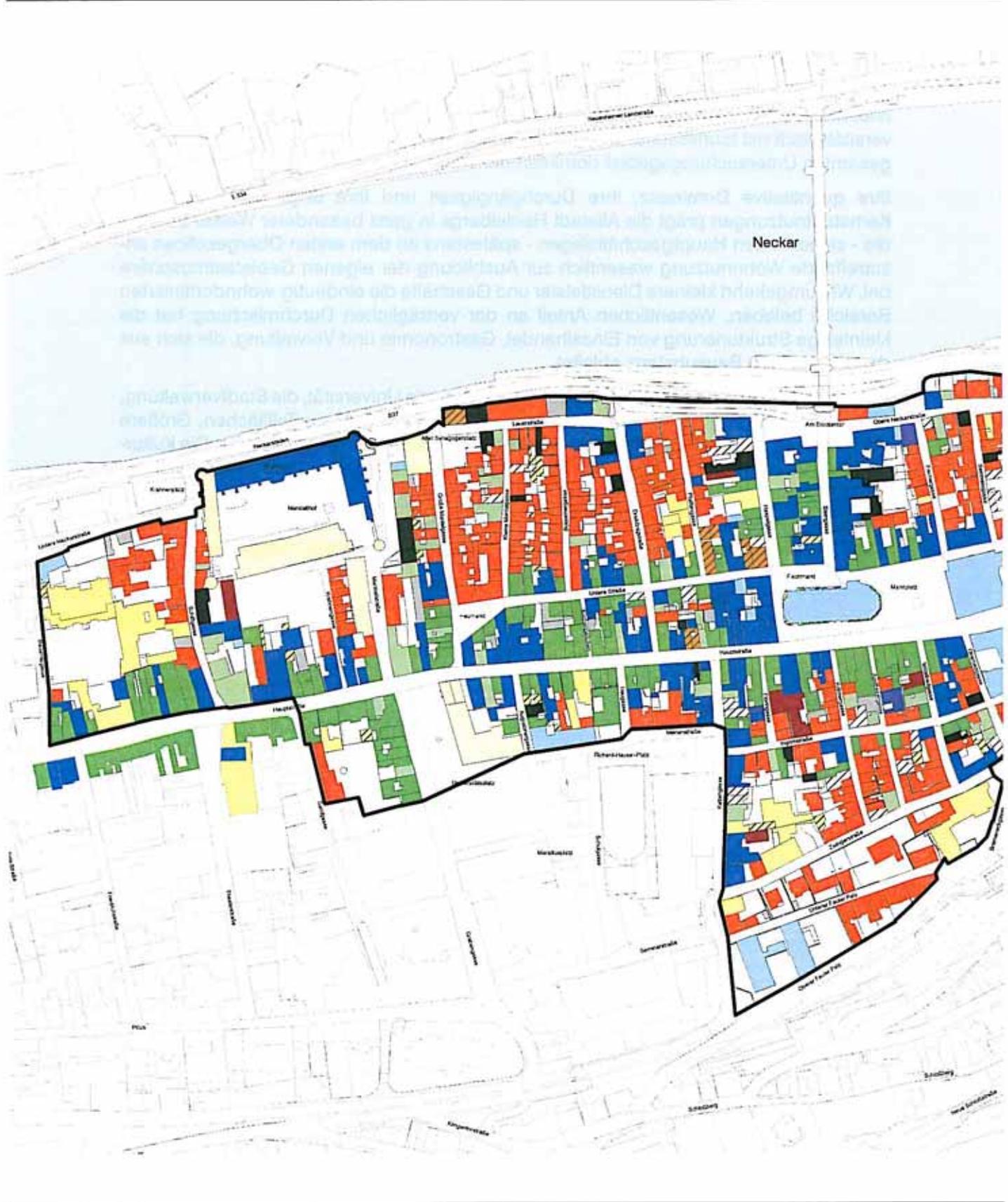
## 2.4 Nutzungsstruktur

Die Nutzungskartierung vom März 2006 zeigt das gesamte Spektrum an kernstadt-relevanten Nutzungen auf, die in einem historisch geprägten Oberzentrum einer Uni-versitätsstadt mit touristischer Weltgeltung zu erwarten sind - mit einer Besonderheit: Im gesamten Untersuchungsgebiet dominiert die Wohnnutzung.

Ihre quantitative Dominanz, ihre Durchgängigkeit und ihre enge Verzahnung mit Kernstadtnutzungen prägt die Altstadt Heidelbergs in ganz besonderer Weise: So führt die - selbst in den Hauptgeschäftslagen - spätestens ab dem ersten Obergeschoss an-zutreffende Wohnnutzung wesentlich zur Ausbildung der eigenen Gebietsatmosphäre bei. Wie umgekehrt kleinere Dienstleister und Geschäfte die eindeutig wohndominierten Bereiche beleben. Wesentlichen Anteil an der verträglichen Durchmischung hat die kleinteilige Strukturierung von Einzelhandel, Gastronomie und Verwaltung, die sich aus der historischen Bausubstanz ableitet.

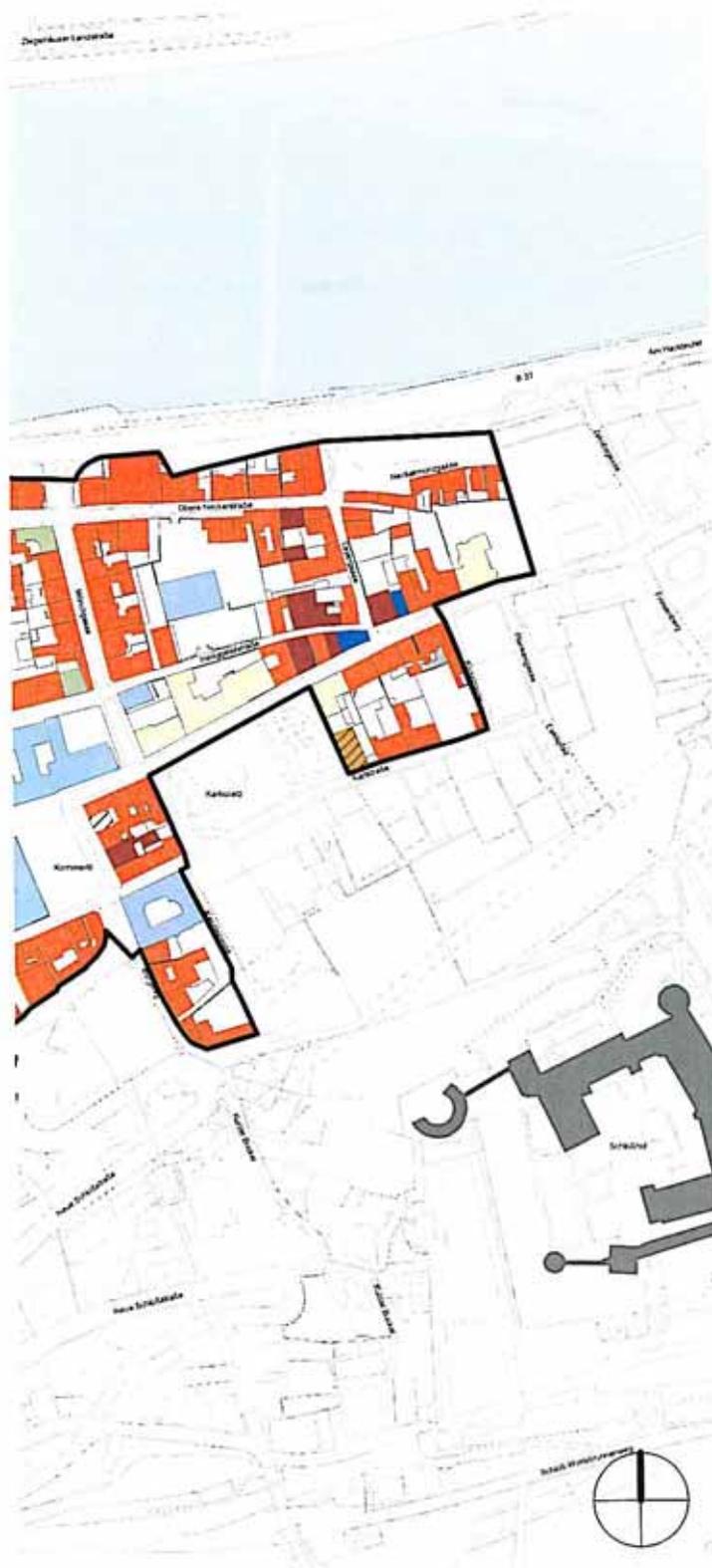
Neben der Heiliggeistkirche beanspruchen nur noch die Universität, die Stadtverwaltung, die Justizvollzugsanstalt und das Kurpfälzische Museum größere Teilflächen. Größere Verwaltungen sind allenfalls in Form des evangelischen Dekanats vorhanden. Die Kultur- und Sozialeinrichtungen sind meist kleinteilig und über das gesamte Gebiet verteilt.

Deutliche Konzentrationserscheinungen sind im Einzelhandel und der Gastronomie zu beobachten; sie verdichten sich entlang der Hauptstraße mit Universitäts- und Markt-platz, der Unteren Straße mit Heu- und Fischmarkt sowie der Stein-, Haspel- und Ketten-gasse.









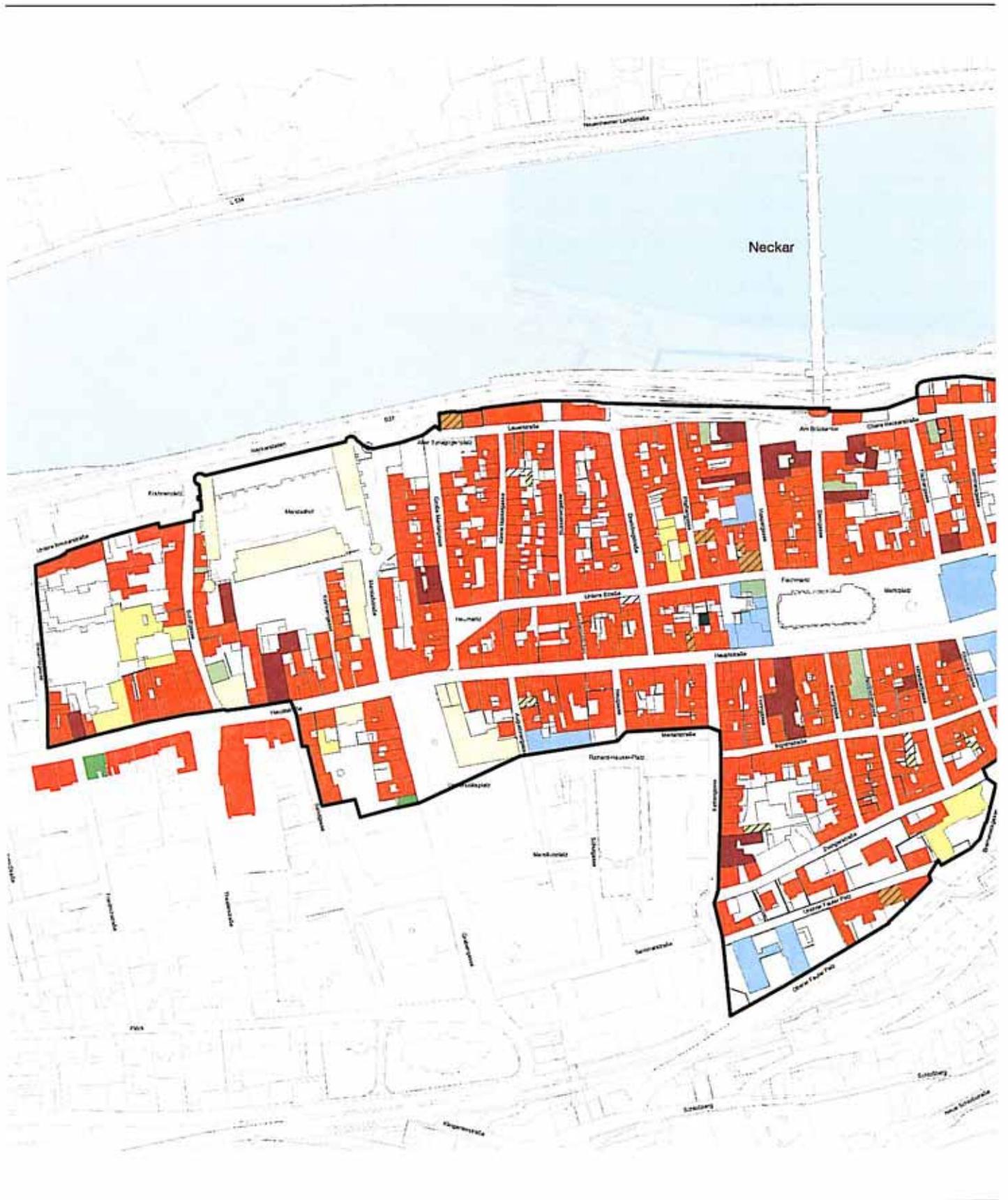
Nutzungen 1.Obergeschoss  
M 1:3500

Legende

- Wohnen
- Gastronomie
- Hotel
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Kultur
- Universität
- Leerstand
- im Bau / Umbau
- Nutzung unbekannt
- Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg
- Luftbilder, 2005
- Katasterplan





Nutzungen 2.Obergeschoss  
M 1:3500

Legende

- Wohnen
- Hotel
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Kultur
- Universität
- Leerstand
- im Bau
- Nutzung unbekannt
- Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg
- Luftbilder, 2005
- Katasterplan





Nutzungen 3.Obergeschoss  
M 1:3500

Legende

- Wohnen
- Hotel
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Kultur
- Universität
- Leerstand
- im Bau
- Nutzung unbekannt
- Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg
- Luftbilder, 2005
- Katasterplan







## 3.0 Planungserfordernis

### 3.1 Wirtschaftsstandort Altstadt

#### 3.1.1 Tourismus

Heidelberg nimmt im nationalen, wie im internationalen Städtetourismus eine herausragende Rolle ein. Die Stadt gehört unbestritten zu den wichtigsten touristischen Zielen in Deutschland: Geschätzte drei bis vier Millionen Besucher kommen Jahr für Jahr, um den landschaftlich-baulichen Dreiklang aus Schloss, historischer Altstadt und Neckar zu sehen. Der Untersuchungsbereich der „Östlichen Altstadt“ ist - als Kern der historischen Altstadt - hierbei von zentralem Interesse.

Ausdruck der internationalen Ausstrahlung und Beutung des historischen Erbes für die Gegenwart ist der offizielle Antrag der Stadt Heidelberg zur Aufnahme in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes. Dieser Antrag ist nach Vorprüfung durch die UNESCO im Jahr 2004 erfolgt und man darf davon ausgehen, dass früher oder später ein positiver Beschluss gefasst wird.

Der überwiegende Anteil der Besucher besteht heute aus Tagesgästen. Dies mag an der kompakten Lage der Sehenswürdigkeiten, wie an der guten Erreichbarkeit liegen. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden pro Jahr rund 500.000 Übernachtungsgäste mit 825.000 Übernachtungen gezählt; die Verweildauer beträgt somit 1,7 Tage. Rund 60% der Übernachtungsgäste kommen aus Deutschland, 18% aus anderen europäischen Ländern, 13% aus Amerika und knapp 8% aus Asien, Afrika und Ozeanien sind gemeinsam mit 1% vertreten.

Im Jahr 2004 gab es in Heidelberg rund 900.000 Übernachtungen durch 520.000 Besucher. Diese verteilten sich auf 65 Beherbergungsbetriebe (20 davon liegen im Untersuchungsgebiet) mit einer Bettenkapazität von insgesamt circa 5.500. Die durchschnittliche rechnerische Auslastung lag demnach bei rund 46%.

Das „deutsche wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr“ (dwif) in München gibt die Ausgaben jedes Übernachtungsgastes pro Tag mit rund Euro 7,- und eines Tagesbesuchers mit Euro 14,- an. Daraus errechnet sich ein touristisches Kaufkraftvolumen von rund 45 Millionen Euro (ohne Übernachtungskosten). Der Tourismus ist somit ein bedeutsamer Wirtschaftsfaktor - nicht nur für die Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe.

Jahreszeitlich konzentrieren sich die Tages-, wie Übernachtungsgäste vor allem auf die Sommermonate. Diese saisonale Konzentration führt bei einer Überlagerung mit regionalen Ausflüglern zu Verkehrsproblemen und zum subjektiven Gefühl der „Überfüllung“ des öffentlichen Raums.

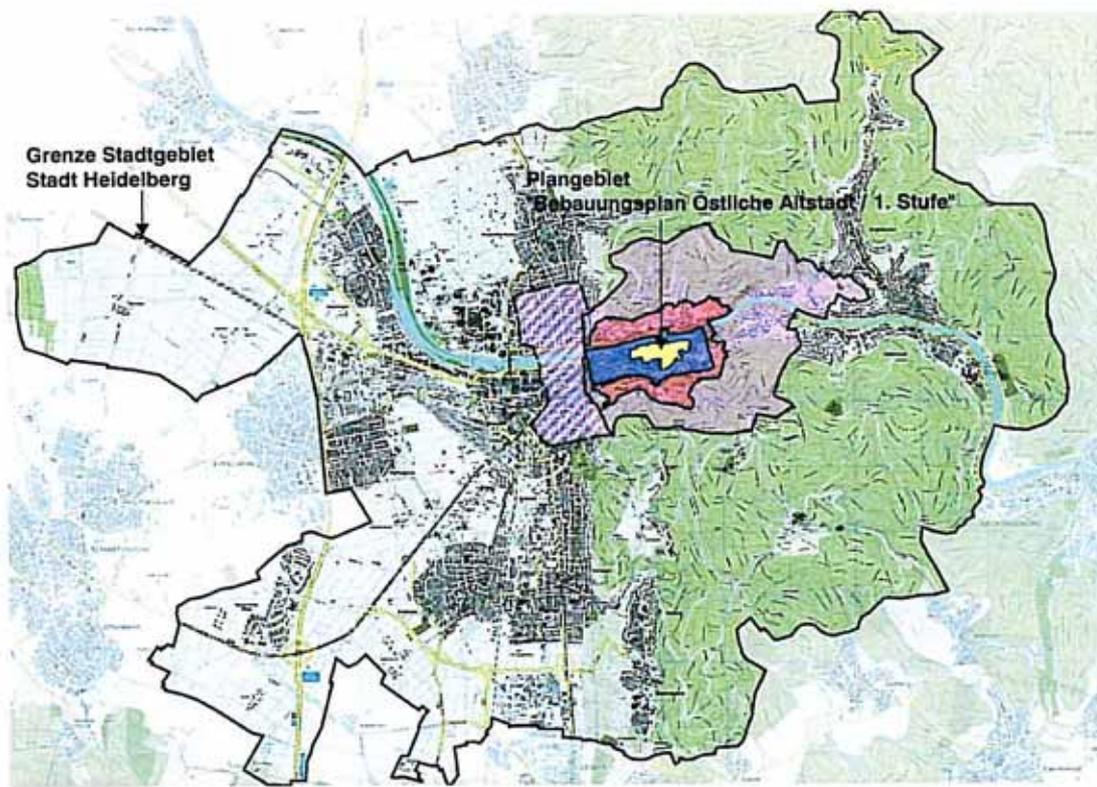
Erklärtes Ziel der „Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH“ (HKT) ist es, eine Erhöhung der Verweildauer und deren bessere zeitliche Verteilung zu erreichen. Da Schloss und Altstadt aber vermeindlich leicht konsumierbar sind, liegt das Augenmerk im klassischen Tourismus auf einer Erweiterung bzw. einer besseren Information über Erlebnisangebote, auf einer verbesserten jahreszeitlichen und räumlichen Aufteilung

## Planungserfordernis

---

von Veranstaltungen sowie auf einer Steigerung der Besucherzahlen im Wissenschafts-, Kongress- und Weiterbildungssektor. Bei all diesen Bemühungen soll die Altstadt auch für die Bewohner lebenswert bleiben. Die Auffassung der „HKT“ steht somit in Übereinstimmung mit dem „Stadtteilrahmenplan / Dokumentation der beiden Workshops 2005“, der eine Qualitätssteigerung im Sightseeingtourismus anregt.

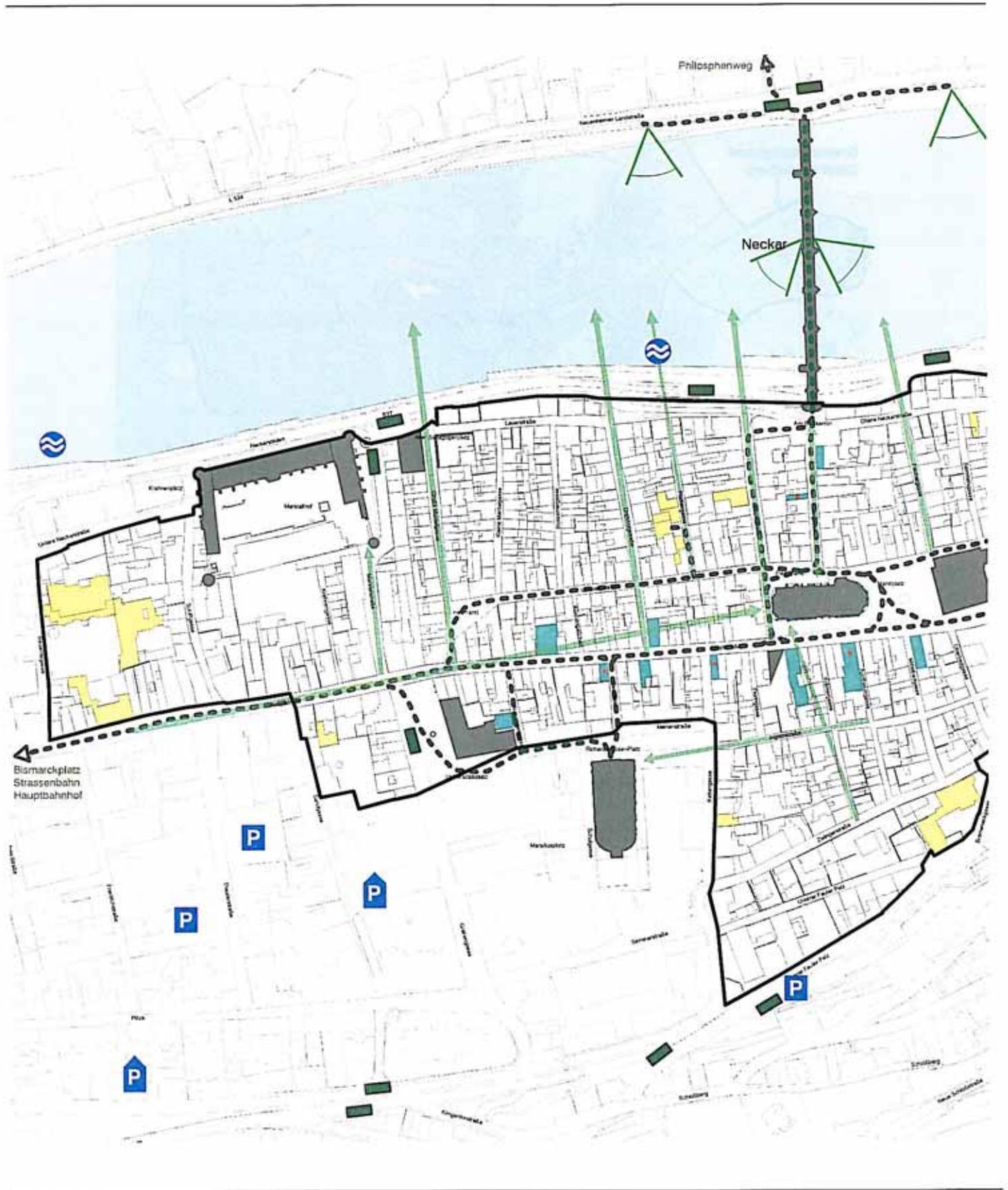
Stadträumlich plädieren der „Stadtteilrahmenplan / Dokumentation der beiden Workshops“ wie die „HKT“ für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum unter Einbeziehung des Ufer- / Flussbereichs („Stadt am Fluss“). Eine Ausweitung touristischer Aktivitäten in Randbereiche oder Nebenstraßen ist hingegen erklärtermaßen kein Ziel.

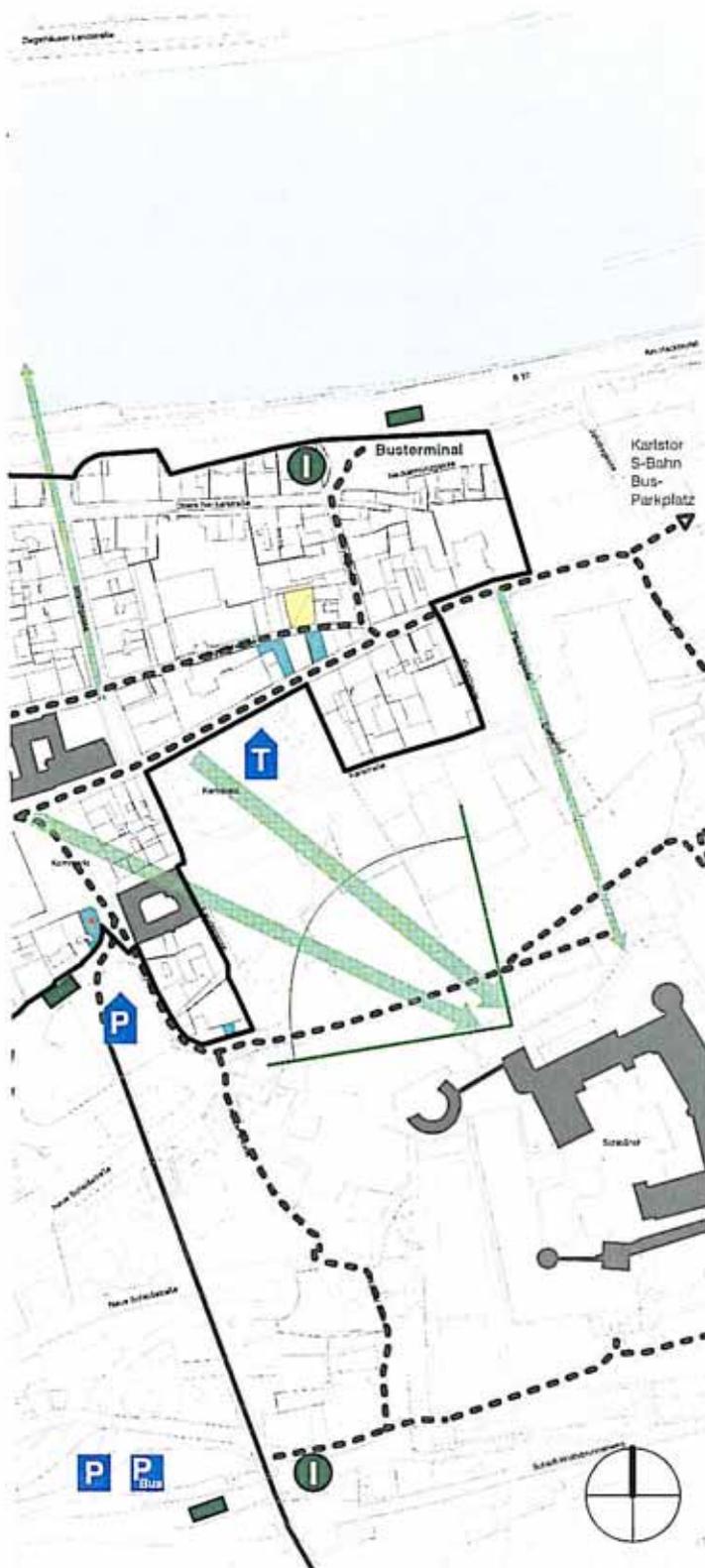


### Flächenbereiche / Schutzzonen zum "Weltkurerbe Heidelberger Altstadt"

(Quelle: Antrag der Stadt Heidelberg zur Aufnahme der Heidelberger Altstadt in die Liste der internationalen Kulturdenkmale der UNESCO vom 08.11.2004)

-  Welterbegebiet (Bestand)
-  Innere Pufferzone (Gebiet der Gesamtanlagenschutzsatzung Bestand)
-  Äußere Pufferzone
-  Westliche Pufferzone (Neu)





Tourismus  
M 1:3500

Legende

-  Baudenkmäler und bedeutende Bauwerke
-  Kulturelle Einrichtung von touristischem Interesse
-  Souvenirläden
-  davon mit spezifischem Angebot für japanische Touristen
-  Hotels und Beherbergungsbetriebe
-  öffentliche Parkhäuser / Tiefgaragen
-  Anlegestelle Ausflugsschiffe
-  Touristeninformation
-  Bushaltestellen
-  Bergbahn
-  Touristenrouten
-  Blickbeziehungen
-  Aussichtspunkte
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg
- Luftbilder, 2005
- Katasterplan



### 3.1.2 Einzelhandel

Der Einzelhandel insgesamt befindet sich derzeit in einem Wandlungsprozess, der sich in der Entwicklung der Betriebstypen ebenso, wie im Ausgabeverhalten der privaten Haushalte widerspiegelt. So ist seit längerem ein kontinuierlicher Rückgang der traditionellen Fachgeschäfte und Warenhäuser zugunsten von personalextensiven Fach- und Discountmärkten sowie von Filialisten zu beobachten. Damit einher ging der Anteil der privaten Konsumausgaben im Einzelhandelsbereich von 37% im Jahr 1995 auf 31% im Jahr 2002 zurück und soll - nach Berechnungen des „Statistischen Bundesamtes“ - bis zum Jahr 2010 auf 25% schrumpfen. Neben einer zunehmenden Einkommensspreizung ist auch ein verstärktes hybrides Kaufverhalten zu beobachten, bei dem die selben Käuferschichten sowohl Billig- wie Exklusivprodukte erwerben. Dem entsprechend stieg bundesweit der Marktanteil hochwertiger Produkte leicht und der von Billigprodukten deutlich an, während das mittlere Segment insgesamt zurückging.

Von diesen generellen Entwicklungen im Einzelhandel ist die Heidelberger Altstadt nicht verschont geblieben. So ist der Einzelhandelsumsatz der Altstadt zwischen 1997 und 2005 von 310 auf 255 Millionen Euro oder um rund 18% zurückgegangen. Besonders drastisch war der Rückgang im Nahrungs- und Genussmittelsektor, der von 31 auf 21 Millionen Euro oder um rund 32% schrumpfte.

Dennoch lassen sich in der Heidelberger Altstadt Besonderheiten feststellen: So sind die gegenüber dem Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen (und damit überdurchschnittlich vielen Arbeitsstätten) sicherlich ein Resultat der kleinteiligen, historischen Baustruktur. Dennoch - oder vielleicht gerade deshalb - sind auch überdurchschnittliche Umsatzleistungen zu beobachten und Leerstände praktisch nicht vorhanden.

Auch sind weite Teile der Innenstadt zwar als Fußgängerbereich ausgewiesen, der Einzelhandel konzentriert sich jedoch um die Bereiche an der „Hauptstraße“ und „Bismarckplatz“ sowie an der „Plöck“. Und hier gilt: Je weiter östlich gelegen, desto kleinteiliger die Geschäftsstruktur und desto touristischer das Angebot.

Eine Befragung - im Rahmen des „Zentrenkonzeptes“ aus dem Jahr 2006 der „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung“ (GMA) - ergab, dass die besondere Atmosphäre der historischen Altstadt und die hohe touristische Bedeutung von den Einzelhändlern sehr wohl erkannt und geschätzt wird. Allerdings sehen die Händler das Synergiepotenzial unzureichend genutzt und plädieren für eine bessere Verzahnung von Tourismus, Gastronomie und Einzelhandel. In Übereinstimmung mit dem „Stadtteilrahmenplan / Dokumentation der beiden Workshops 2005“, wie auch mit dem „10-Punkte-Papier“ der „Pro-Heidelberg Stadtmarketing“ und den Zielen der „Heidelberger Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft“ (HWE) plädieren die Händler für eine generelle Qualitätssteigerung und einen hochwertigen Besatz an Fachgeschäften; die zu beobachtende Ausbreitung von Billig- und Imbissläden wird kritisiert.

Stadträumlich wird eine Aufwertung des Stadtbildes und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums - vor allem hinsichtlich von Sitzgelegenheiten, Möblierung und Beleuchtung - angeregt. Parallel wünschen sich die Händler eine Reduzierung der Regelungen für Warenauslagen und ähnliches.





Einzelhandel  
M 1:3500

Legende

-  Nahrungsmittel / Supermärkte
-  Kaufhäuser / Bekleidung
-  kleinere Fachgeschäfte
-  Apotheken / Drogerien
-  Souvenirläden
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg
- Katasterplan



### 3.1.3 Gastronomie

Ähnlich wie der Einzelhandel steht auch die Gastronomie vor strukturellen Veränderungen bzw. zunehmenden Differenzierungen. So breitet sich bundesweit das Imbisssegment rapide und das Gourmetsegment leicht aus; beide zu Lasten der „klassischen“ Speiselokale. Im Ausgehverhalten ist eine deutliche Vermischung von Einkaufen und „Schlemmen“ zu beobachten, wie auch eine gesteigerte Nachfrage nach Erlebnis- oder Themengastronomie. Zudem findet eine deutliche Verlagerung des „klassischen“ Kneipenbesuchs in die späten Abend-, bzw. frühen Morgenstunden und ins Freie statt.

Diese generellen Entwicklungen greifen sicher auch in der Heidelberger Altstadt und stellen die Gastronomen vor Veränderungs- bzw. Anpassungszwänge. Auch wenn hier - durch die beständige studentische und touristische Nachfrage - eine höhere Kontinuität und eine höhere Wertschöpfung unterstellt werden kann.

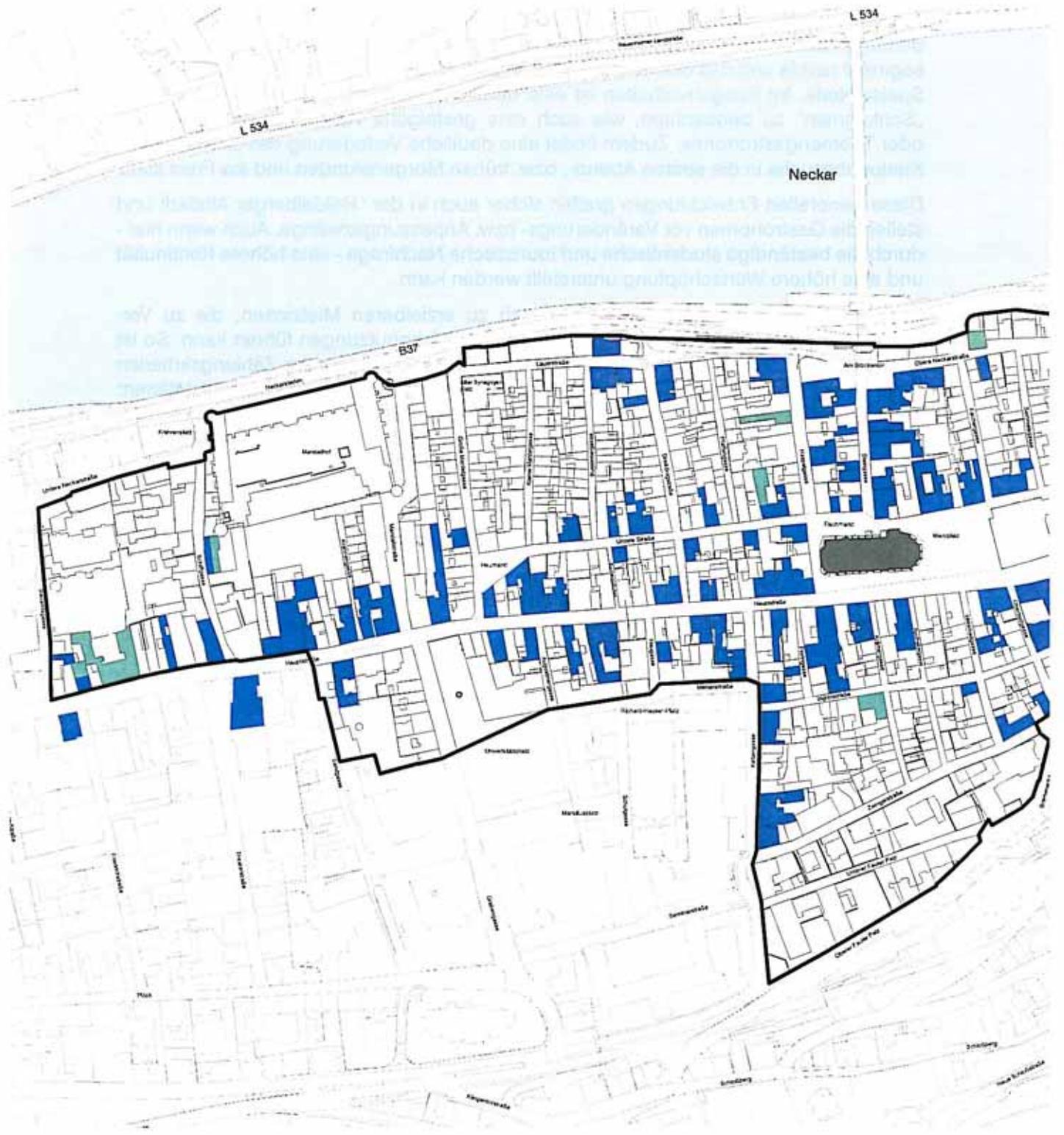
Die höhere Wertschöpfung führt aber auch zu erzielbaren Mietzinsen, die zu Verdrängungen von Einzelhandelsbetrieben und von Wohnnutzungen führen kann. So ist - bei aller gebotenen Vorsicht, hinsichtlich der Vergleichbarkeit der Zählungskriterien - eine beständige Zunahme von Gaststätten im Untersuchungsgebiet zu konstatieren: Im Jahr 1987 gab es nach der Arbeitsstättenzählung im Untersuchungsgebiet 87 Betriebe mit gastronomischer Ausrichtung. Rund zehn Jahre später, im Jahr 1998 sind im Gaststättenverzeichnis bereits 107 Betriebe aufgeführt. Wiederum acht Jahre später führt die Gaststättenliste des Jahres 2006 112 Betriebe mit einer Konzession zum Alkoholausschank auf. Die Nutzungskartierung vom März des selben Jahres ermittelt 120 Lokalitäten, deren äußere Erscheinung eine überwiegend gastronomische Nutzung erkennen lässt.

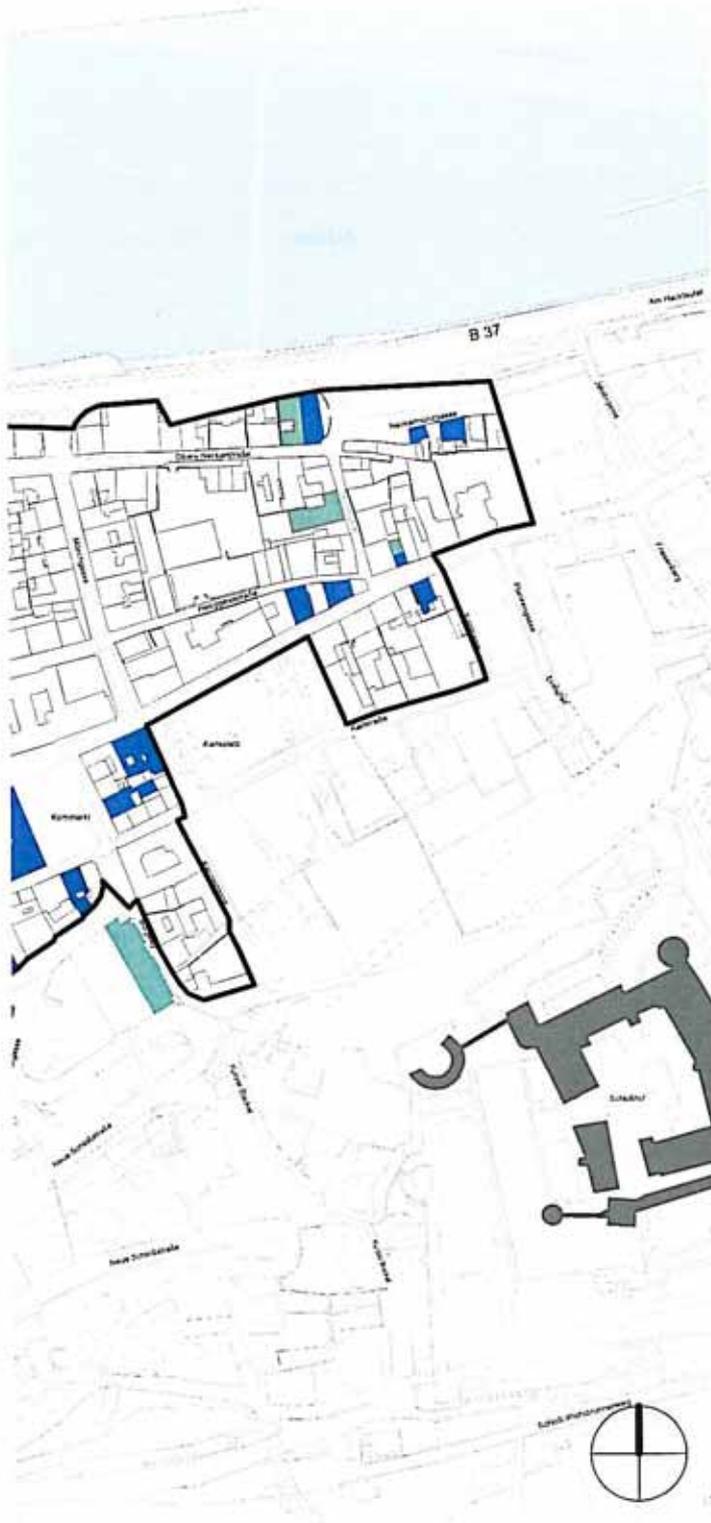
Der beständige quantitative Anstieg über die letzten zwanzig Jahre lässt auf einen Verdrängungsdruck durch Gaststätten schließen; kam der Anstieg doch trotz einer restriktiven Auslegung der Verwaltungsvorschrift über Stellplätze, einer konsequenten Anwendung der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften durch die Genehmigungsbehörden zustande.

Der „Stadtteilrahmenplan / Dokumentation der beiden Workshops 2005“ reagiert auf die Veränderungen im Ausgehverhalten eindeutig, indem er die Verträglichkeit der Gastronomie mit dem Wohnen durch eine klare Kontrolle der bestehenden Vorschriften und eine Beschränkung des Angebots auf das bestehende Maß erreichen will.

Verschiedene Altstadtgastronomen haben auf die teilweise negative Presseberichterstattung im Sommer des Jahres 2005 mit einem Positionspapier reagiert. Für sie müssen sich die Gastronomen dem Problem zunehmender Aggressivität und des Alkoholkonsums durch Jugendliche im wohlverstandenen Eigeninteresse stellen. Zugleich vertreten sie die Auffassung, dass der verstärkte Konkurrenzdruck die Ansiedlung neuer Gastronomiebetriebe, eine Verlängerung der Außenbewirtschaftung und den Abbau von Vorschriften erfordert.

Stadträumlich wird eine Aufwertung der öffentlichen Räume im Bezug auf Gestaltung und Beleuchtung, wie die vermehrte Ausweisung von Kurzzeitstellplätzen gefordert.





Gastronomie in der Altstadt -  
nach Gaststättenliste der Konzessions-  
betriebe  
M 1:3500

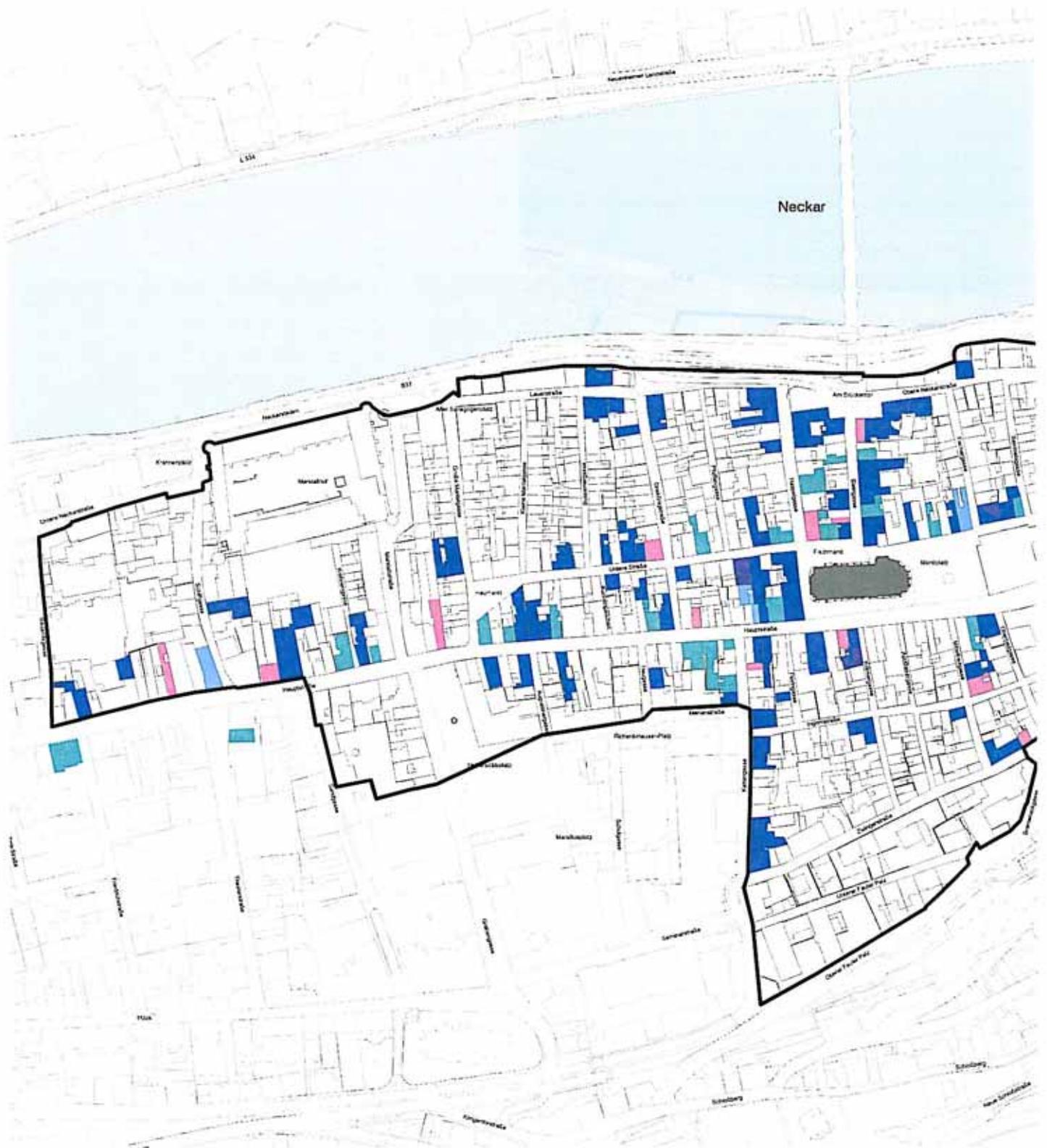
#### Legende

- Gastronomie ohne Außenbewirtschaftung
- Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf öffentlicher Verkehrsfläche
- Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf privater Fläche
- Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

112 Gastronomiebetriebe mit Konzession  
im Geltungsbereich

#### Quellen

- Stadt Heidelberg
- Gaststättenliste, Januar 2006
- Außenbewirtschaftungen Altstadt 2005
- Liste der Außenbewirtschaftungen auf privater Fläche April 2006
- Katasterplan





Gastronomie differenziert -  
nach Begehung: mit konzessionsfreien  
Betrieben  
M 1:3500

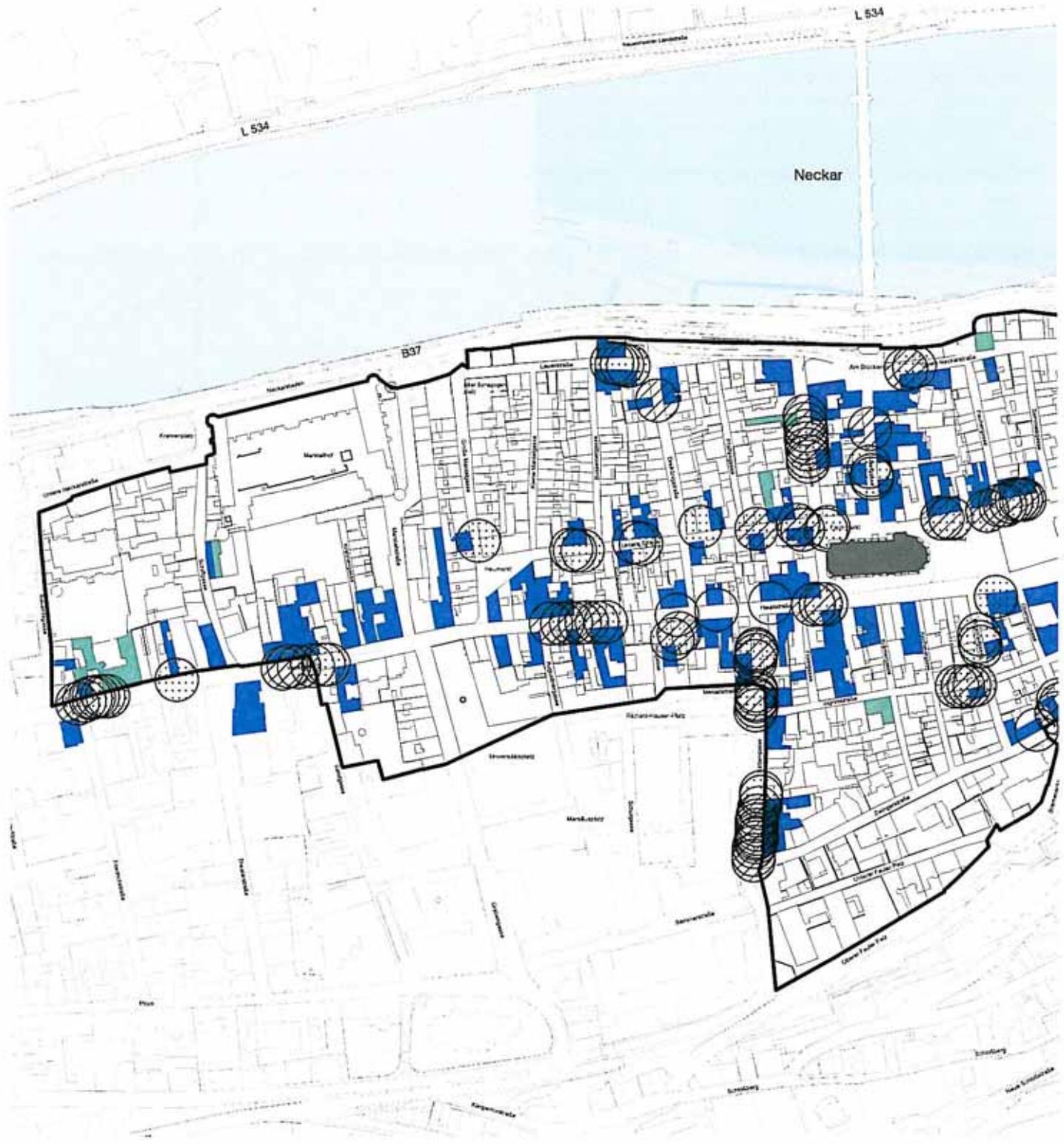
Legende

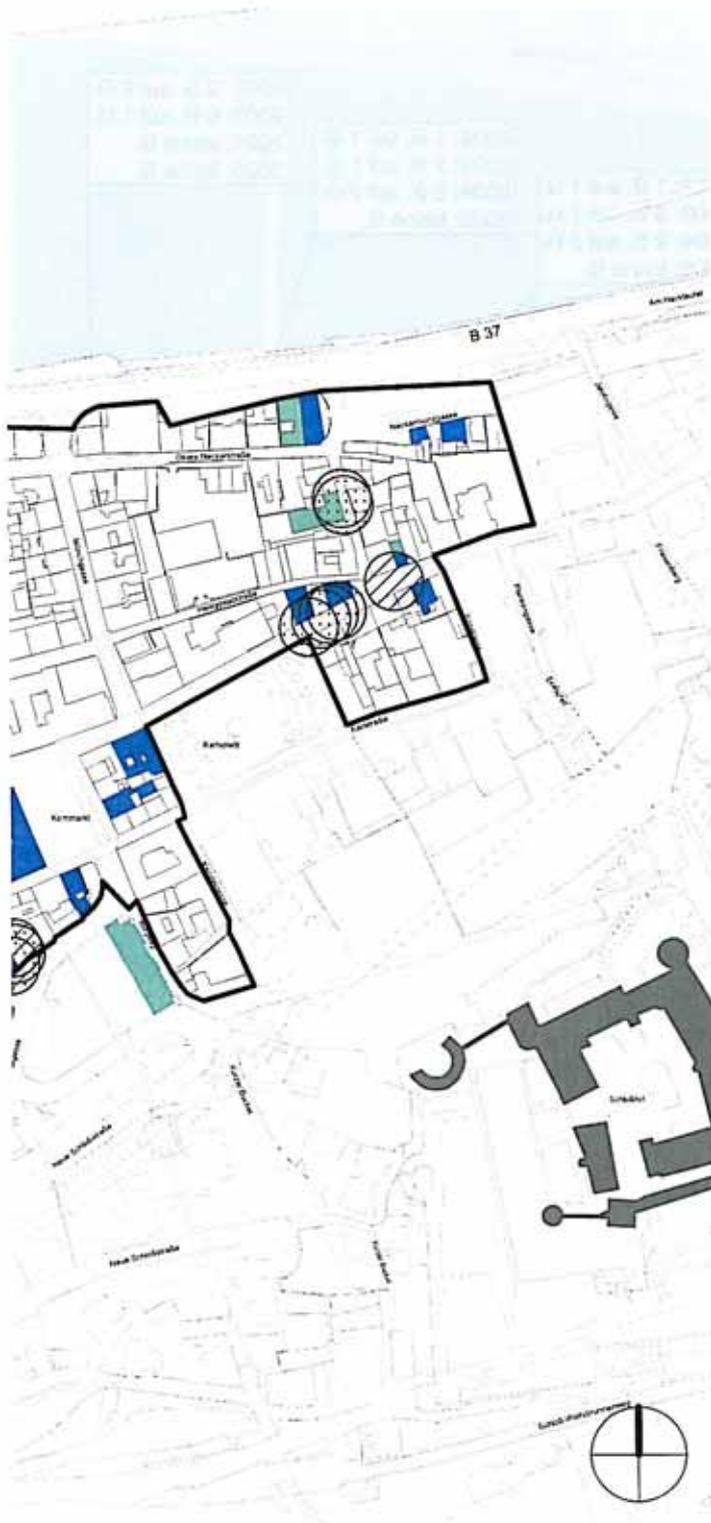
-  Restaurant
-  Café / Bistro
-  Kneipe
-  Schnellrestaurant
-  Imbiss
-  Disko / Club
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

120 Gastronomiebetriebe

Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg
- Katasterplan





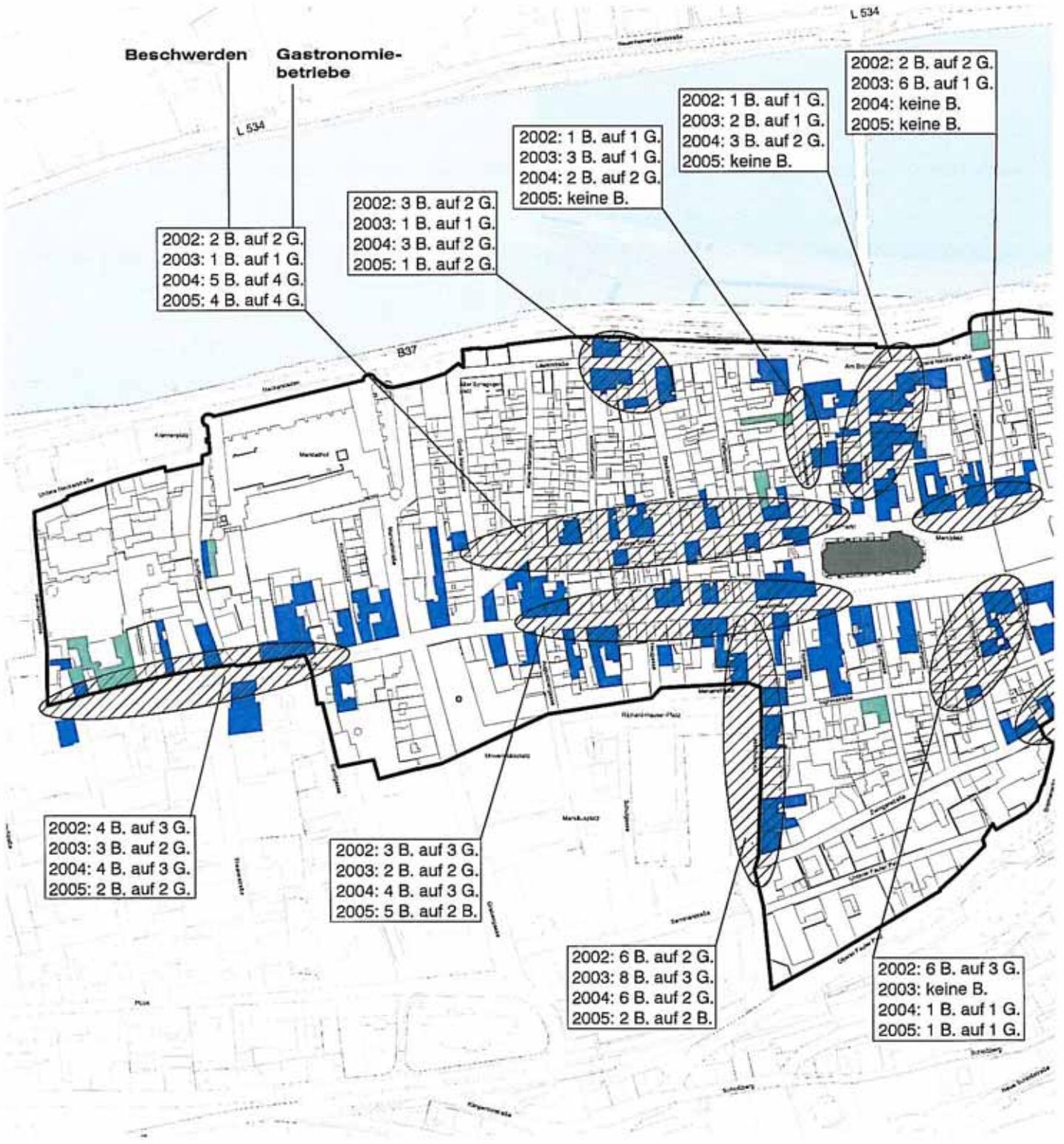
Gastronomie in der Altstadt:  
Beschwerden 2002 bis 2005:  
Räumliche Lage der Beschwerdefälle  
M 1:3500

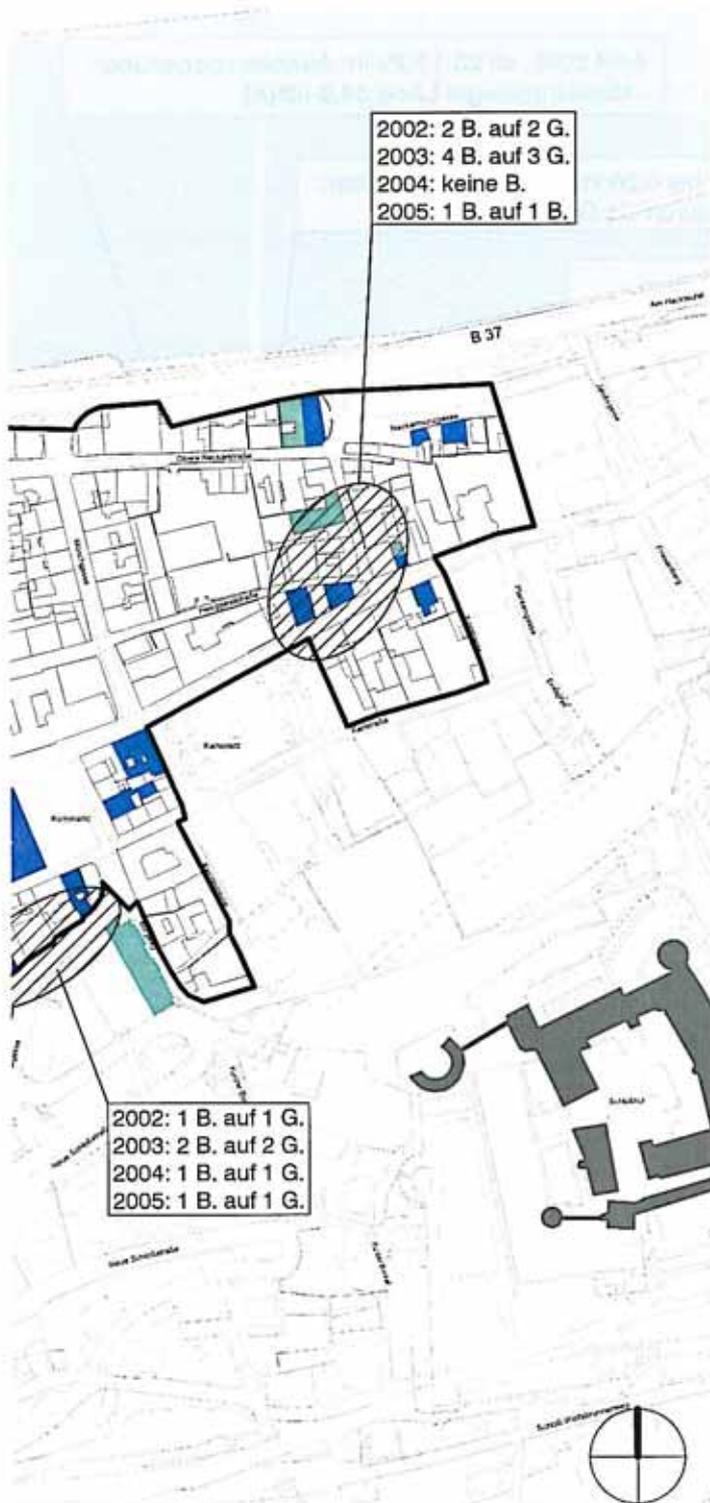
#### Legende

-  Gastronomie ohne Außenbewirtschaftung
-  Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf öffentlicher Verkehrsfläche
-  Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf privater Fläche
-  Beschwerden Außenlärm
-  Beschwerden Innenlärm
-  Beschwerden Geruch
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

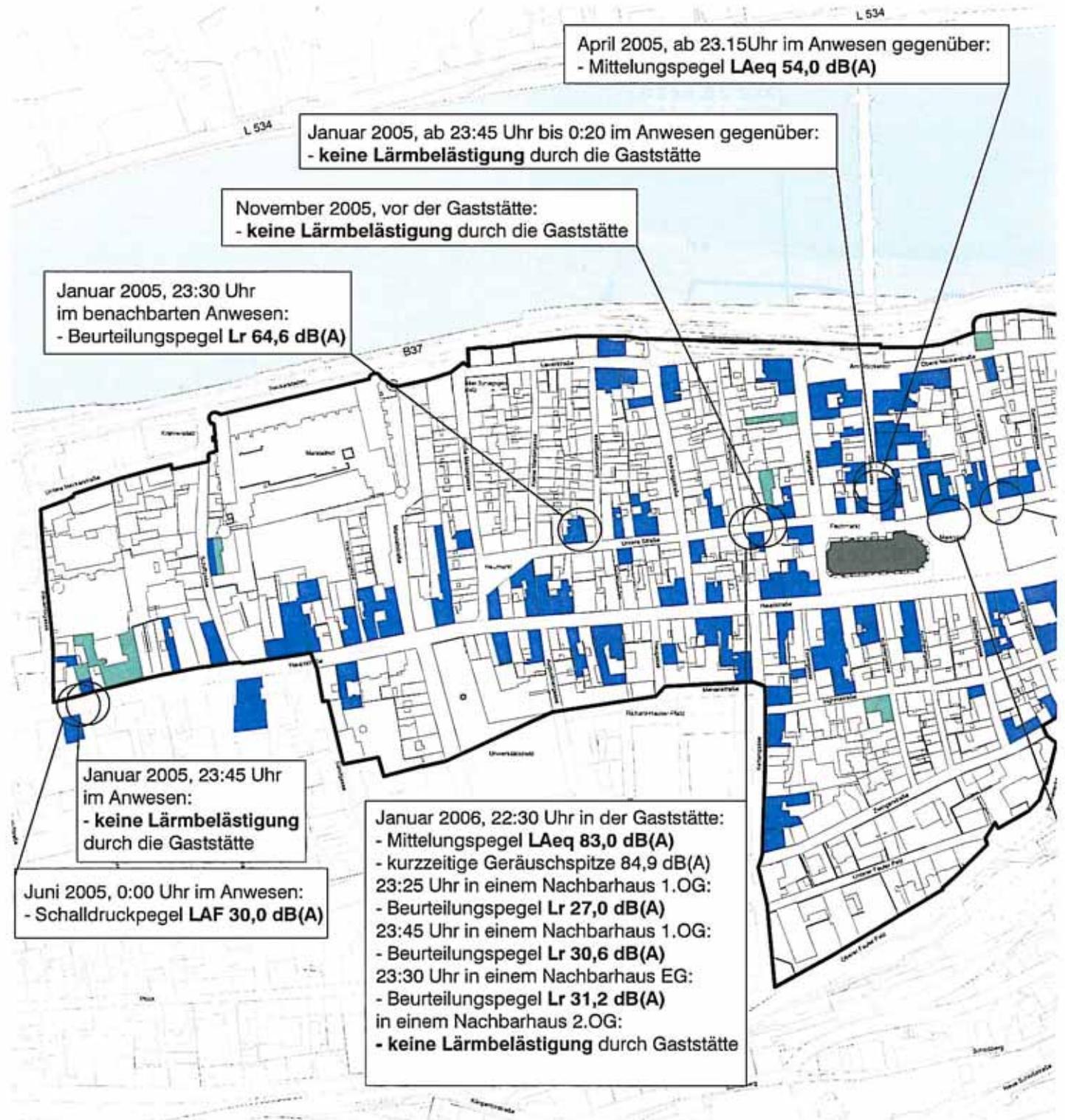
#### Quellen

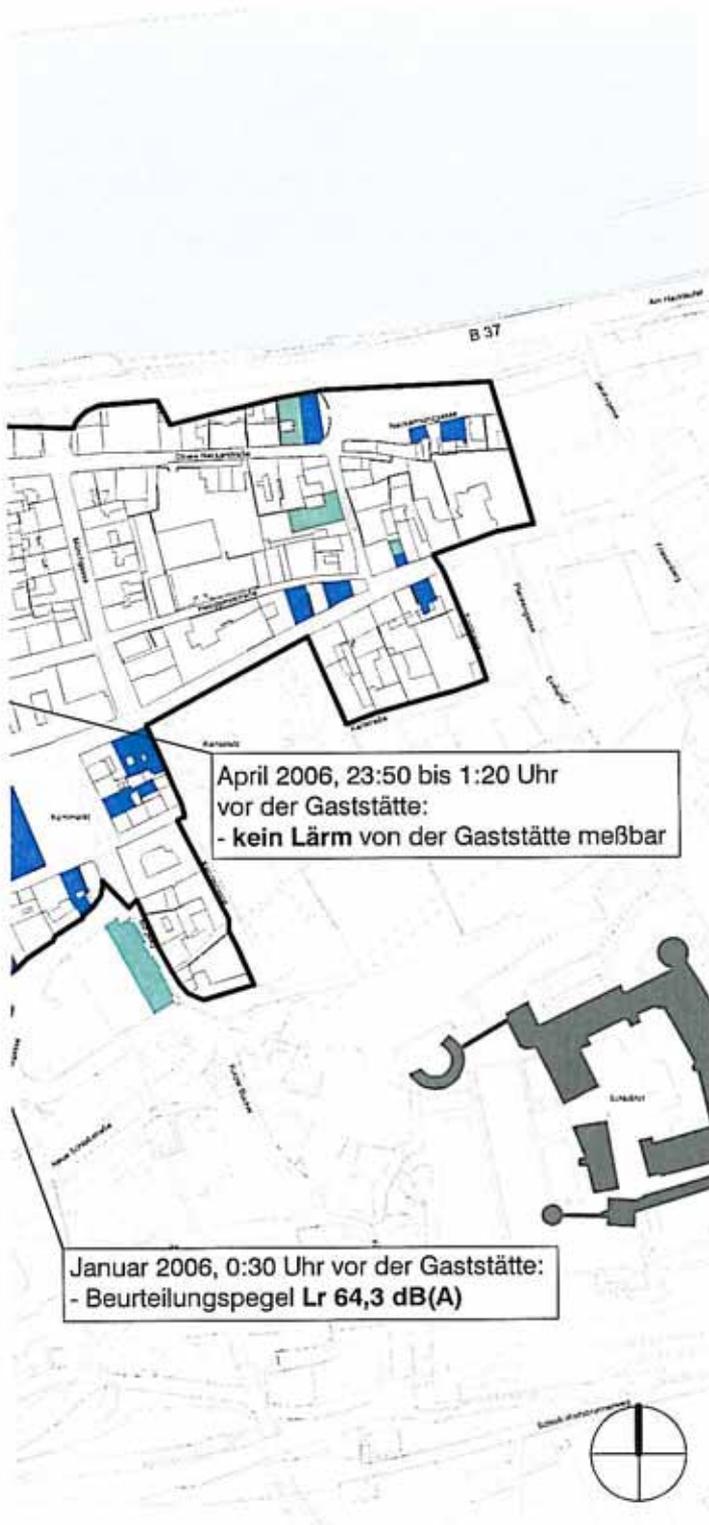
- Stadt Heidelberg
- Gaststättenliste, Januar 2006
- Außenbewirtschaftungen Altstadt 2005
- Liste der Außenbewirtschaftungen auf privater Fläche, April 2006
- Beschwerdeliste 2005
- Katasterplan





Gastronomie in der Altstadt:  
Beschwerden 2002 - 2005:  
Schwerpunktbereiche Beschwerdefälle  
M 1:3500





Gastronomie in der Östl. Altstadt  
 Lärmmessungen 2005 - Jan 2006  
 M 1:3500

Legende

- Gastronomie ohne Außenbewirtschaftung
- Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf öffentlicher Verkehrsfläche
- Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf privater Fläche
- Lärmmessungsbereiche
- Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

Schalldruckpegel  $L_{AF}$ : Grundgröße, Momentaner Wert

Kurzzeitige Geräuschspitze: Maximalwert des Schalldruckpegels

Mittelungspegel  $L_{Aeq}$ : Mittelwert des Schalldruckpegels

Beurteilungspegel  $L_r$ : Massgeblicher Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung

Quellen

- Stadt Heidelberg
- Gaststättenliste, Januar 2006
- Außenbewirtschaftungen Altstadt 2005
- Liste der Außenbewirtschaftungen auf privater Fläche, April 2006
- Lärmmessungen Lärmbeschwerden Altstadt 2005 - Jan 2006
- Katasterplan
- Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm



## **3.2 Wohnstandort Altstadt**

### **3.2.1 Wohnen**

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 bzw. ist es eines der wichtigsten Sanierungsziele, die Altstadt als Wohngebiet zu erhalten und zu stärken. Auch in jüngster Zeit wurden städtische Verwaltungsgebäude noch zu Wohngebäuden umgewandelt.

Nach dem Abschluss der Sanierung im Untersuchungsgebiet entsprechen die Heizungs- und Sanitärstandards überwiegend den heutigen Ansprüchen, selbst wenn die vereinzelt durchgeführten Hofentkernungen die Belichtungs-, Belüftungs- und Freiraumsituation nicht entscheidend verbessern konnten. Das besondere Ambiente und die Qualitäten, die mit dem Wohnen in einer historischen Altstadt verbunden sind, scheint ihre Bewohnerklientel gefunden zu haben und die offenkundigen Einschränkungen zu überwiegen. Nirgends im Gebiet sind nennenswerte Leerstände zu verzeichnen. Die Altstadt scheint sich vielmehr zu einem tendenziell privilegierten Wohnstandort zu entwickeln. So liegt der Mietspiegel mit 7,34 EUR, um 0,30 EUR über dem gesamtstädtischen Durchschnitt; was unter Berücksichtigung der vielen Studentenwohnungen noch ein beschönigendes Bild sein dürfte.





Wohnen in der Altstadt  
M 1:3500

Legende

-  Wohnen auf allen Stockwerken
-  Wohnen ab dem ersten Obergeschoss
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

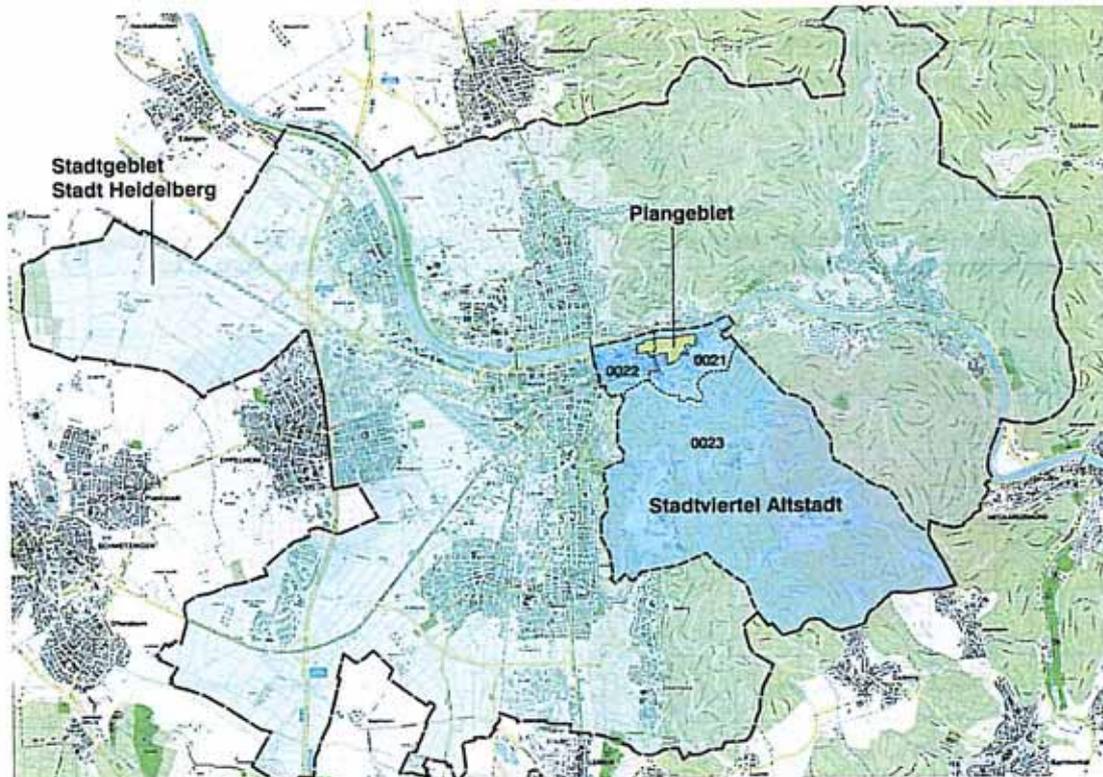
Quellen

- Begehung vor Ort, 2006
- Stadt Heidelberg
- Katasterplan



### 3.2.2 Einwohnerdaten

Alle folgenden Aussagen, Diagramme und Tabellen fußen auf Daten der Stadtverwaltung Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik. In der Regel lagen die Daten für den Zeitraum der Jahre 1980 bis 2004 vor; für das Untersuchungsgebiet der „Östlichen Altstadt“ gab es ab dem Jahr 1990 auch blockbezogene Daten.



Übersicht zur Auswertung statistischer Daten:  
Plangebiet und Flächen der Vergleichsgebiete (Übersicht)

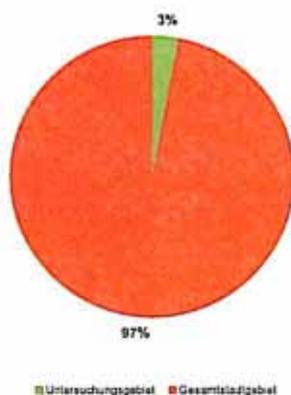
- Plangebiet "Bebauungsplan Östliche Altstadt (Stufe 1)"
- Vergleichsbezugsfläche "Altstadt"
- Vergleichsbezugsfläche "Gesamtstadt"

### Bevölkerungsentwicklung

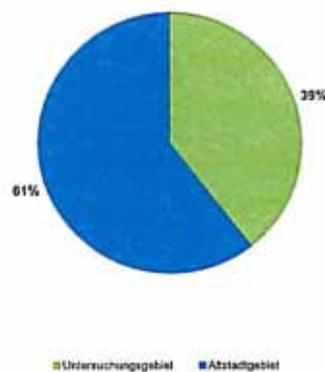
Ende des Jahres 2004 hatten rund 3.800 Personen (exakt: 3.793 ) ihren Hauptwohnsitz im Untersuchungsgebiet. Die Zahl der Wohnberechtigten, d.h. der Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz lag mit 4.700 (exakt: 4.679) deutlich darüber. (Dass etwa jeder fünfte Bewohner im Untersuchungsgebiet nur mit seinem Nebenwohnsitz gemeldet ist, liegt vor allem an der mutmaßlich hohen Anzahl von Studierenden - vgl. Abschnitt: „Studierende“.)

Insgesamt leben rund 3% der Heidelberger Bevölkerung im Untersuchungsgebiet; ihr Anteil am gesamten Altstadtgebiet beträgt rund 40%.

Bevölkerungsanteil Untersuchungsgebiet am Gesamtstadtgebiet 2004 in %

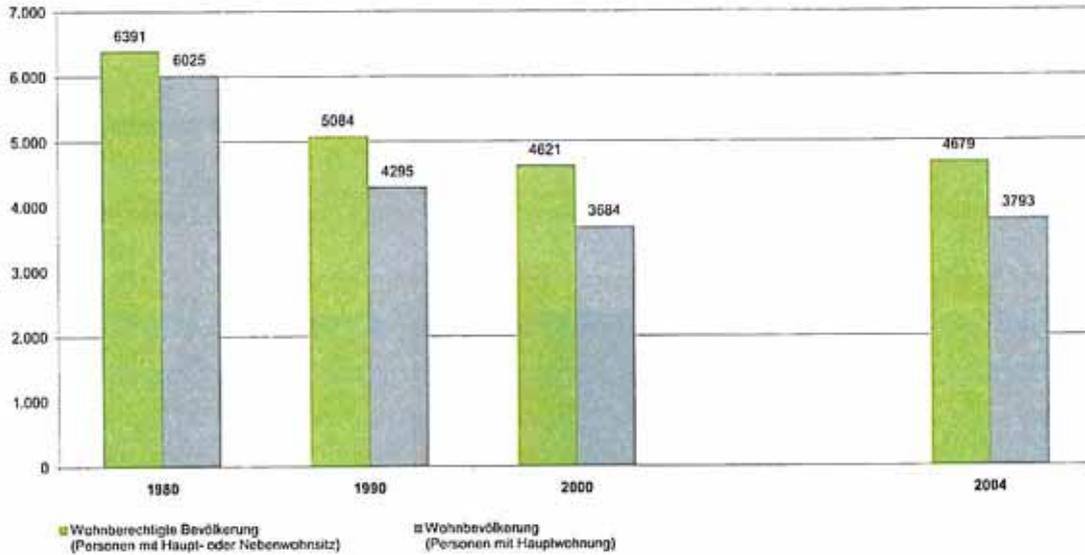


Bevölkerungsanteil Untersuchungsgebiet am Altstadtgebiet 2004 in %



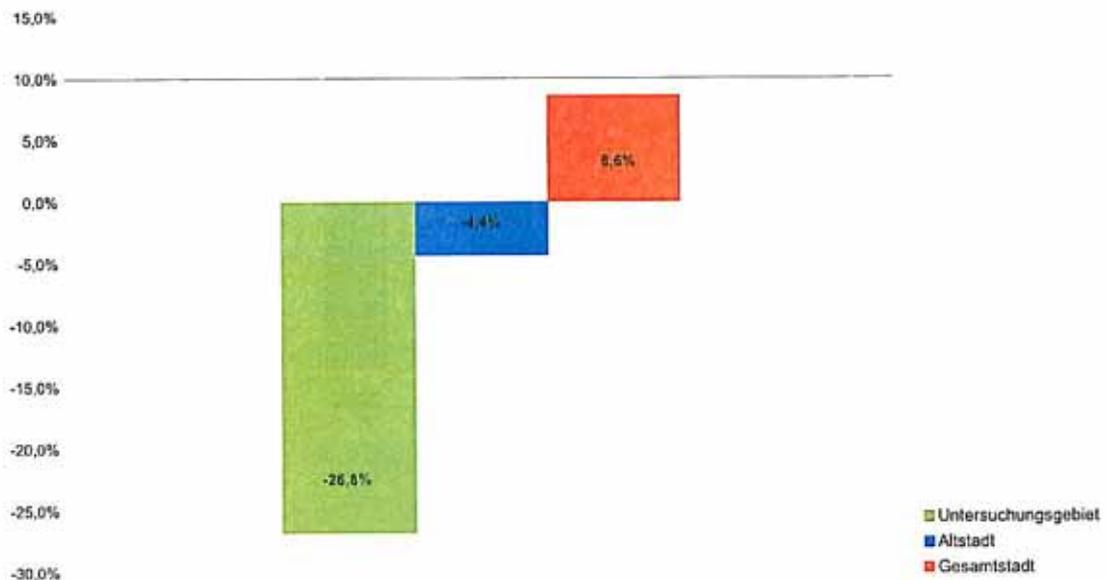
Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet fiel langfristig betrachtet negativ aus; in den Jahren von 1980 (6.025 Einwohner) bis 2004 (3.793 Einwohner) summierten sich die Verluste der Personen mit Hauptwohnsitz (Wohnbevölkerung) auf über 2.200 Personen oder 37 %. Bei den Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz (Wohnberechtigten Bevölkerung) betrug der Einwohnerverlust immer noch circa 1.700 Personen oder knapp 27 %.

Entwicklung Wohnbevölkerung und wohnberechtigte Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in EW



Im gesamten Altstadtbereich fiel in den Jahren von 1980 bis 2004 der Bevölkerungsverlust bei den Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz (Wohnberechtigten Bevölkerung) mit ca. 500 Einwohnern oder 4,4 % deutlich geringer aus. Gesamtstädtisch war im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von knapp 12.000 Einwohnern oder 8,6 % zu verzeichnen.

Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet im Vergleich zu Alt- und Gesamtstadt 1980-2004 in %

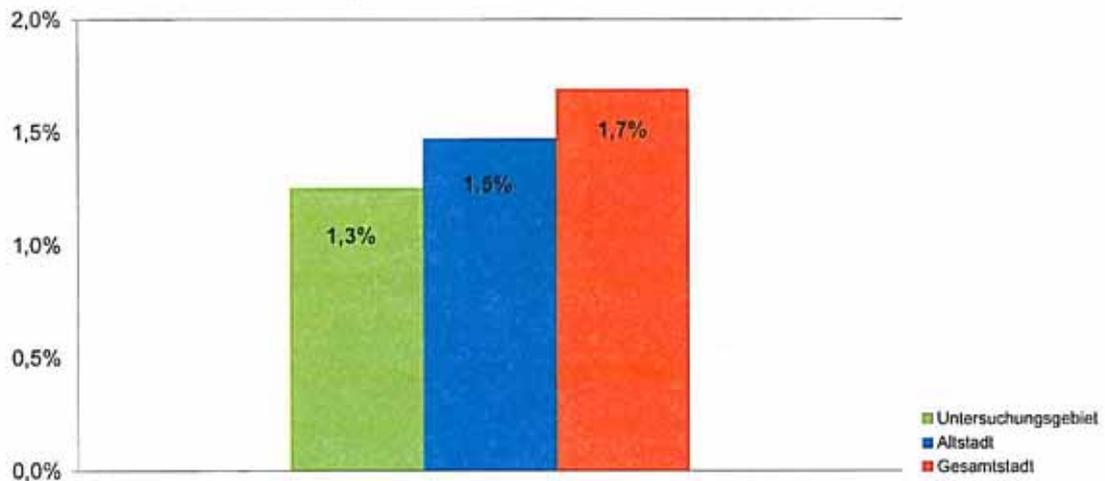


## Planungserfordernis

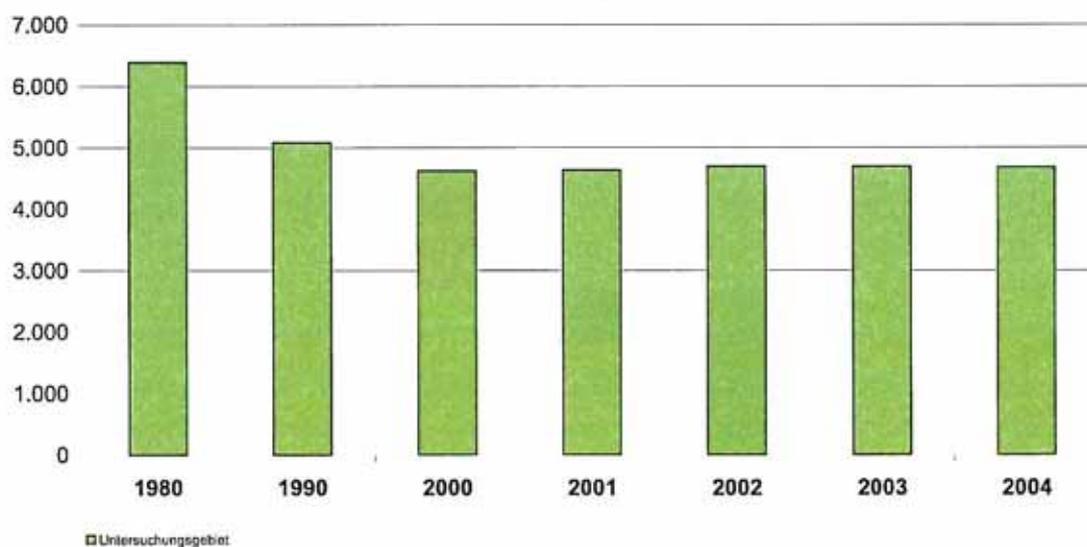
---

Seit dem Jahr 2000 ist allerdings sowohl im Untersuchungsgebiet, wie im gesamten Altstadtgebiet insgesamt ein leichter Bevölkerungszuwachs zu beobachten.

Bevölkerungsentwicklung (wohnberechtigte Bevölkerung im Untersuchungsgebiet im Vergleich zu Alt- und Gesamtstadt 2000-2004 in %)



Bevölkerungsentwicklung (wohnberechtigte Bevölkerung) im Untersuchungsgebiet 1980-2004 in EW

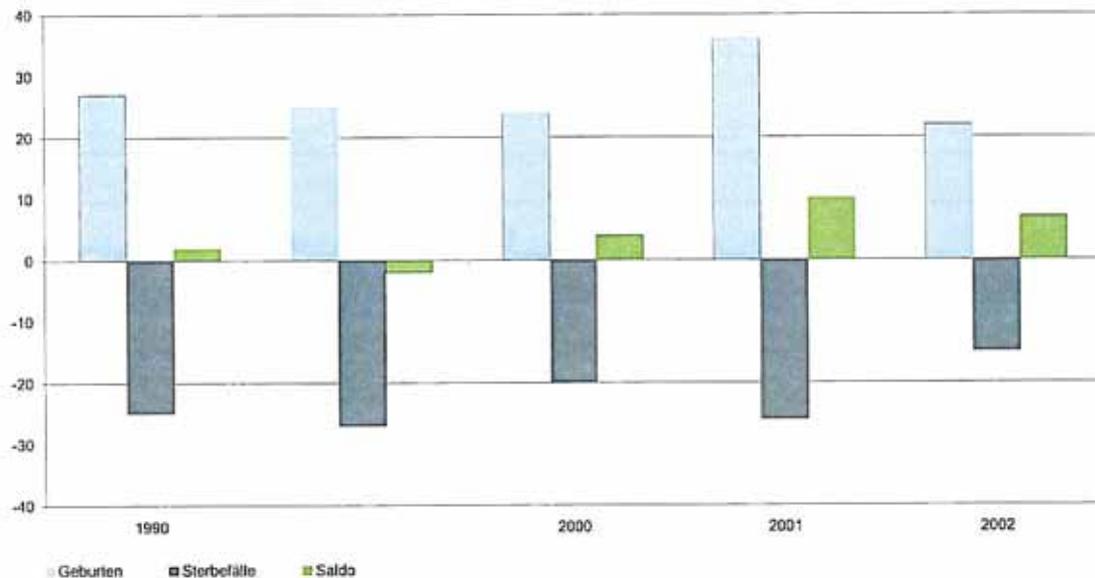


## Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Geburten lag im Untersuchungsgebiet in den Jahren 2000 bis 2004 zwischen 22 und 36 pro Jahr. Für die Geburtenziffer (Geburten je 1.000 Einwohner) heißt dies, sie entsprach im Jahr 2003 mit 7,7 in etwa dem gesamtstädtischen Wert, lag im Jahr 2004 aber mit 4,7 deutlich unter dem Heidelberger Mittel von 8,2.

Die Zahl der Sterbefälle im Untersuchungsgebiet betrug in den Jahren 2000 bis 2004 zwischen 15 und 27 pro Jahr. Die Sterbeziffer lag im Jahr 2004 mit 3,2 ebenfalls unter dem Heidelberger Schnitt von 8,2.

Natürliches Bevölkerungswachstum im Untersuchungsgebiet 2000-2004



## Wanderungsbewegungen / Mobilität

Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet wird maßgeblich durch die Wanderungsbewegungen (Zu- und Abwanderungen) bestimmt, da diese zahlenmäßig die Geburten- und Sterbefälle bei weitem übertreffen.

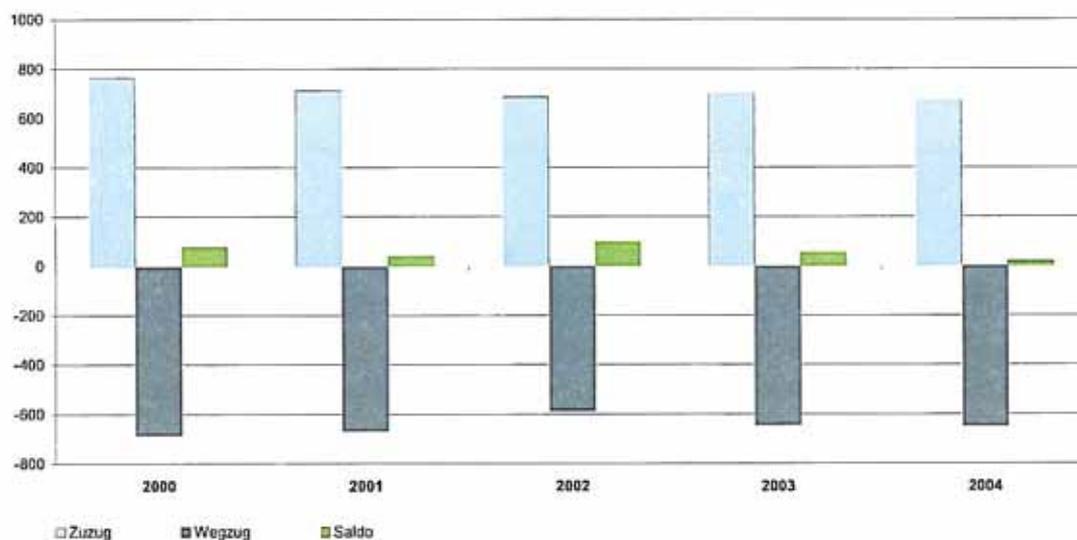
Die jährliche Mobilität in der östlichen Altstadt ist mit durchschnittlich 2.150 Wanderungsfällen (sowohl Binnen-, wie Außenwanderung) seit dem Jahr 2000 sehr hoch. Die hohe Mobilität der Altstädter Bevölkerung zeigt sich an der Zahl der Wanderungsfälle je 1.000 Einwohner: Während gesamtstädtisch durchschnittlich 350 Wanderungsfälle pro 1.000 Einwohner verzeichnet werden, sind es im Altstadtgebiet circa 480 Wanderungsfälle im Jahr.

Die hohe Fluktuation ist allerdings durchaus typisch für die in Kernstadtlagen häufig anzutreffenden Haushaltstypen der Singles, der Wohngemeinschaft und der unver-

heiratet Zusammenlebenden. Deren überdurchschnittliche Präsenz (vgl. auch Abschnitt: „Haushaltsstruktur“) wird durch den hohen Anteil an Studierenden, wie durch den zeitlich befristeten Aufenthalt von Universitätsdozenten und Angehörigen der Amerikanischen Streitkräfte noch verstärkt.

Wie aus der Abbildung unten hervorgeht, liegen bei der Außenwanderung die Zahlen von Zuzügen und Wegzügen dicht beieinander. Im Mittel wanderten rund 700 Personen jährlich zu und 650 Personen ab. Über den gesamten Zeitraum der Jahre 2000 bis 2004 hat das Untersuchungsgebiet durch Wanderungen ca. 300 wohnberechtigte Einwohner gewonnen.

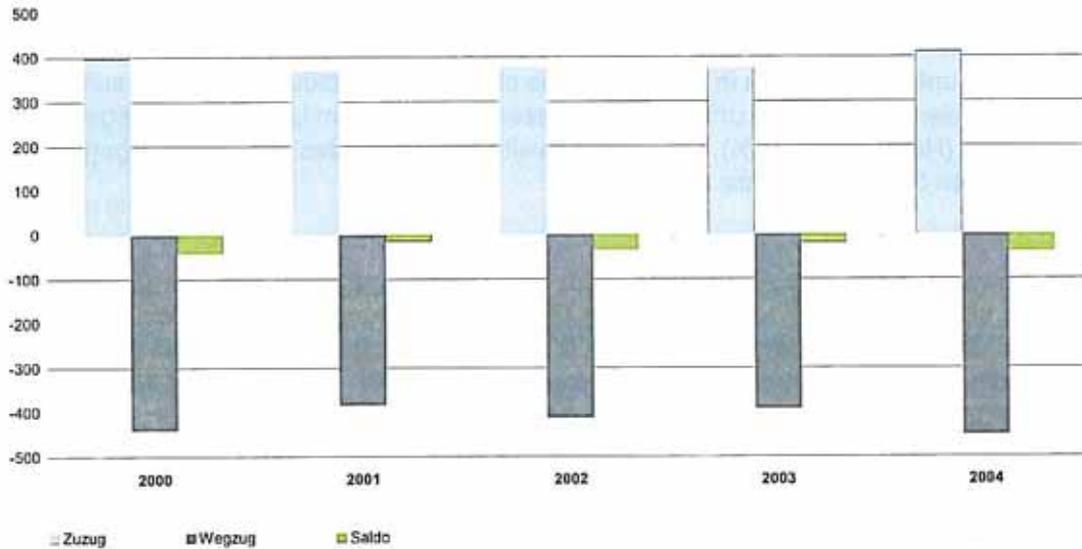
Außenwanderung im Untersuchungsgebiet 2000-2004 in EW



Der seit dem Jahr 2000 durchgängig positiven Außenwanderung (Zu- bzw. Wegzüge, die von bzw. nach außerhalb des Stadtgebietes von Heidelberg erfolgt sind) von jährlich etwa 60 Einwohnern steht im Untersuchungsgebiet eine negative Binnenwanderung (Zu- bzw. Wegzüge, die innerhalb des Stadtgebietes von Heidelberg erfolgt sind) von durchschnittlich 30 Einwohnern pro Jahr gegenüber.

Die gesamte Altstadt hat im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2004 ebenfalls durch Wanderungen an Einwohnern gewonnen. Insgesamt sind rund 900 Personen mehr zu- als weggezogen. Die Wanderungsgewinne in der Altstadt von durchschnittlich 190 Einwohnern pro Jahr sind damit deutlich höher als die Sterbeüberschüsse von durchschnittlich 14 Einwohnern pro Jahr.

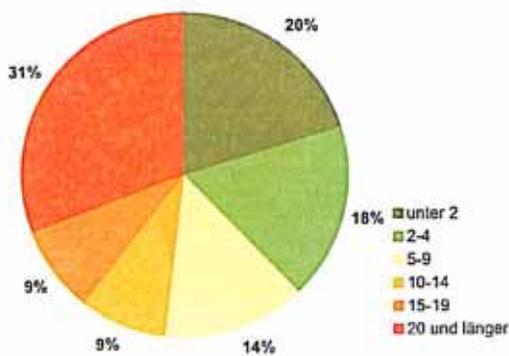
Binnenwanderung im Untersuchungsgebiet 2000-2004 in EW



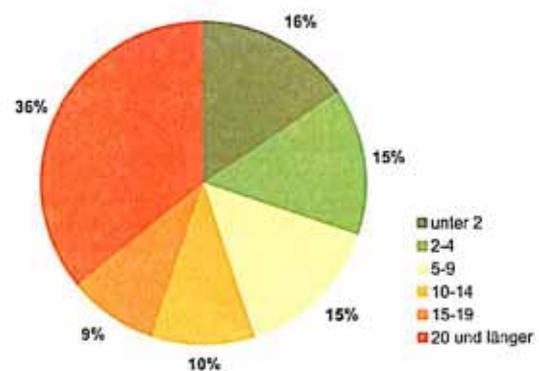
### Wohndauer

Die relativ hohe Fluktuation der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zeigt sich auch in der durchschnittlichen Wohndauer der Einwohner. Der Anteil derer, die seit höchstens 4 Jahren im Untersuchungsgebiet wohnen, beträgt rund 38 % - während es in der Heidelberger Gesamtstadt 31 % sind. Nur ein knappes Drittel der Bewohner oder 31 % lebt länger als 20 Jahre im Gebiet - während es in der Gesamtstadt von Heidelberg 36 % sind.

Wohndauer 2004 im Untersuchungsgebiet nach Jahren in %



Wohndauer 2004 in der Gesamtstadt nach Jahren in %



### Altersstruktur

Die spezifische Altersstruktur im Untersuchungsgebiet ist eine weitere Bestimmungsgröße für die hohe Fluktuation im Gebiet. Generell gilt, dass Stadtteile mit einem hohen Anteil an 18- bis unter 30-jährigen in der Regel eine stärkere Entwicklungsdynamik aufweisen. Zwischen den Jahren 2000 und 2004 lag dieser Altersanteil im Untersuchungsgebiet bei rund 30 % (Heidelberg: 22 %). Etwa jeder zweite Bewohner des Untersuchungsgebietes ist zwischen 30 und 64 Jahre alt.

Die Abweichungen des Altersaufbaus im Untersuchungsgebiet von der Gesamtstadt zeigen sich besonders deutlich bei der Gegenüberstellung der Altersklassen: Ist das Untersuchungsgebiet doch von den 19- bis unter 45-jährigen geprägt; die auffälligsten Abweichungen gegenüber der Gesamtstadt ergeben sich bei den unter 18- und über 64-jährigen.

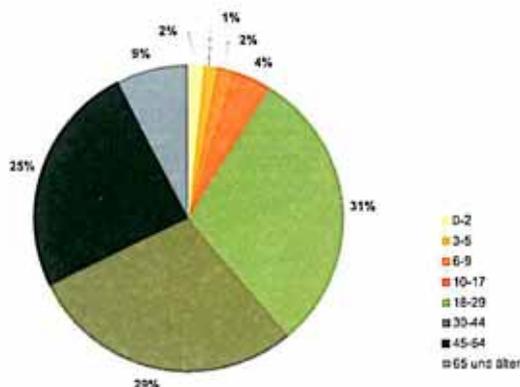
Während im Jahr 2004 die Gruppe der unter 18-jährigen sowie die Gruppe der über 64-jährigen jeweils ungefähr 5 % unter den entsprechenden Anteilen für die Gesamtstadt liegen, überragt die Gruppe der 18- bis 64-jährigen die entsprechende Altersgruppe der Gesamtstadt um mehr als 10 %.

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (0 bis 17 Jahre) ist seit dem Jahr 2000 annähernd konstant. Der Bevölkerungsanteil der Kleinkinder (0 bis 3 Jahre) liegt, wie der gesamtstädtische Wert bei 2 %. Der Bevölkerungsanteil der Schulkinder (6 bis 17 Jahre) liegt hingegen bei 5 % während der gesamtstädtische Wert bei 9 % liegt.

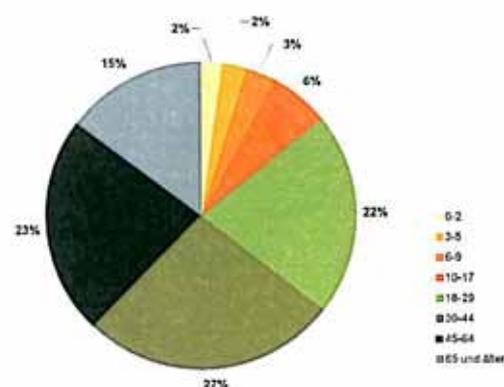
Die Anzahl der 18- bis 29-jährigen ist in den Jahren zwischen 1980 und 2000 von 44 % auf 30 % gesunken. Dem Verlust von ca. 1.200 jüngeren, zumeist nicht erwerbstätigen Erwachsenen (18 bis 29 Jahre) stand ein kräftiger Zugewinn von Erwachsenen mittleren Alters (30 bis 64 Jahre) gegenüber.

Ende des Jahres 2004 wohnten im Untersuchungsgebiet gegenüber der Gesamtstadt weniger Seniorinnen und Senioren. Die 400 Personen der Altersgruppe über 65 Jahren entsprechen einem Anteil von 9 %, der in der Gesamtstadt bei 15 % liegt.

Altersstruktur 2004 im Untersuchungsgebiet



Altersstruktur 2004 in der Gesamtstadt



## Haushaltsstruktur

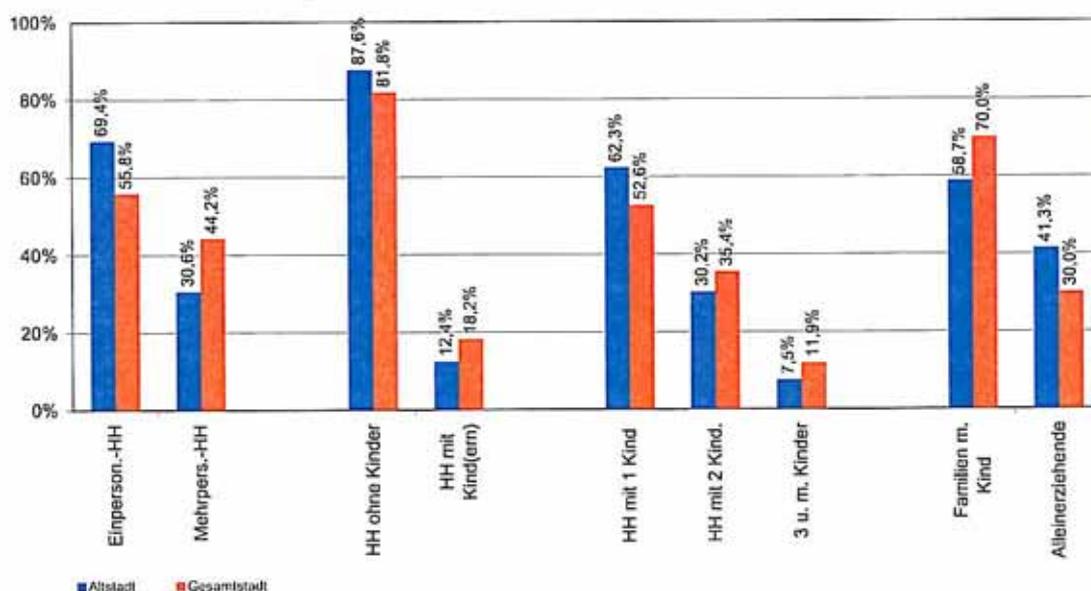
Daten zur Struktur der Privathaushalte liegen für die Gesamtstadt und für die Altstadt nur für den Zeitraum der Jahre 1992 bis 2004 vor. Aufgrund der indirekten Berechnungsweise gibt es jedoch keine baublockbezogenen Angaben; die folgenden Aussagen zur Haushaltsstruktur beziehen sich daher auf das gesamte Altstadtgebiet.

Die Privathaushalte in der Altstadt verteilten sich Ende des Jahres 2004 auf circa 4.400 Einpersonenhaushalte, was rund 70 % entspricht und auf circa 2.000 Mehrpersonenhaushalte, was einer Quote von 30 % entspricht. Gesamtstädtisch liegen die Werte bei 55 % Einpersonenhaushalte und 45 % Mehrpersonenhaushalte. Die Haushalte der Altstadt belegen dabei zu 22 % Ein- und Zweiraumwohnungen, zu 54 % Drei- und Vierraumwohnungen und zu 24 % Fünf- und Mehrraumwohnungen.

Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,55 Einwohner je Wohneinheit (EW/WE) befindet sich die Altstadt deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts der 1,85 EW/WE beträgt. Die unterdurchschnittliche Größe der Haushalte in der Altstadt lässt den Schluss zu, dass hier keine bevorzugten Standorte für Familien mit Kindern sind. Die Haushaltsstruktur ist von Singlehaushalten geprägt. Folglich sind Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren in der Altstadt seltener anzutreffen als in der Gesamtstadt (vgl. Abschnitt „Altersstruktur“). Nur etwa 12 von 100 Haushalten haben Kinder während es in der Gesamtstadt 18 % sind. Das heißt - anders herum betrachtet - 88 % der Haushalte in der Altstadt haben keine Kinder unter 18 Jahren.

Unter den Haushalten mit Kindern überwiegen jene mit einem Kind. Mit 62 % übersteigt ihr prozentualer Anteil das gesamtstädtische Niveau, welches in Heidelberg bei 53 % liegt, deutlich. Während in der Gesamtstadt in 47 % aller Haushalte zwei und mehr Kinder leben, sind es in der Altstadt nur 38 %. Die Altstadt hat zudem mit circa 41 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Alleinerziehenden, liegen die Vergleichszahlen für Heidelberg doch bei 30 %.

Haushaltsstruktur 2004 - Vergleich Altstadt und Gesamtstadt in %

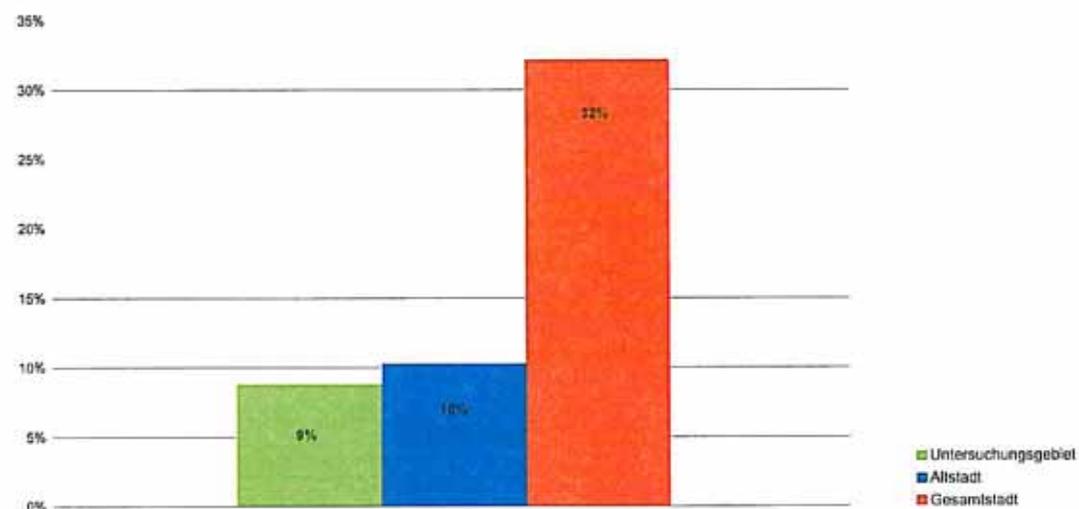


### Ausländeranteil

In den Jahren von 1980 bis 2004 stieg der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet von 16 % auf rund 20 %. In der Gesamtstadt stieg er im gleichen Zeitraum von 9 % auf 14 %, wobei der Anteil seit dem Jahr 2000 annähernd stabil ist.

Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet bewegt sich damit deutlich über der gesamtstädtischen Quote, auch wenn der Anstieg in den letzten Jahren viel geringer ausgefallen ist. Für einen multikulturell ausgerichteten City-Stadtteil ist ein im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hoher Ausländeranteil normal, zumal die Altstadt auf ausländische Universitätsdozenten und / oder Angehörige der amerikanischen Streitkräfte besonders attraktiv wirkt.

Veränderung des Ausländeranteils im Vergleich von Untersuchungsgebiet, Altstadt und Gesamtstadt 1990-2004 in %



### Studierende

Zum Anteil der Studierenden an der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes bzw. der gesamten Altstadt liegen keine konkreten Zahlen vor. Dennoch kann auf Grundlage der Ortsbegehungen festgehalten werden: Die Altstadt ist ein von Studierenden besonders bevorzugter Wohnort. Der hohe Studierendenanteil spiegelt sich in dem zuvor bereits erwähnten, hohen Anteil der Zweitwohnsitze und im weit überdurchschnittlichen Anteil junger Erwachsener (18 bis 29 Jahre) wieder: 31 % im Untersuchungsgebiet zu 22 % in der Gesamtstadt. Die räumliche Nähe zu wichtigen Universitätseinrichtungen, eine gute infrastrukturelle Ausstattung („Stadt der kurzen Wege“), das multikulturell geprägte Bild der Altstadt sowie ihr unvergleichliches Ambiente ziehen Studierende besonders an

## Zusammenfassung

Die Bevölkerung der Altstadt von Heidelberg weist die typischen Charakteristika auf, wie sie von einer historisch und universitär geprägten Altstadt zu erwarten sind. Angesichts der seit einigen Jahren stabilen, seit 2000 leicht zunehmenden Einwohnerzahlen wäre es falsch, von einem benachteiligten Wohnstandort zu sprechen. Vielmehr gilt, dass hier ein ganz spezifisches Quartiersprofil vorliegt, das für einige Zielgruppen von besonderem Interesse ist. Insofern findet - genau wie beispielsweise im Einfamilienhausgebiet - eine Auswahl durch die Bewohner statt. Der Standort wird sehr bewusst wegen der charakteristischen Ausprägung seiner Qualitäten gewählt, häufig auch mit einer zeitlich begrenzten Perspektive. Insofern sind auch die vergleichsweise hohe Fluktuation oder die überdurchschnittliche Präsenz von Einpersonenhaushalten nicht als Problem zu identifizieren.

Die Altstadt Heidelbergs bietet für einen bestimmten Lebensabschnitt (wie z.B. das Studium) den richtigen Standort, das richtige Wohnangebot und Wohnumfeld. Es ist selbstverständlich, dass nach Beendigung des Lebensabschnitts ein Standortwechsel in andere Städte oder auch in andere Quartiere der Stadt Heidelberg ansteht. Insofern kann von einer guten Übereinstimmung von Angebotsprofil und Bedarfslage ausgegangen werden, die auch langfristig sicherstellt, dass die Heidelberger Altstadt bewohnt und belebt bleibt.



### 3.2.3 Konflikte

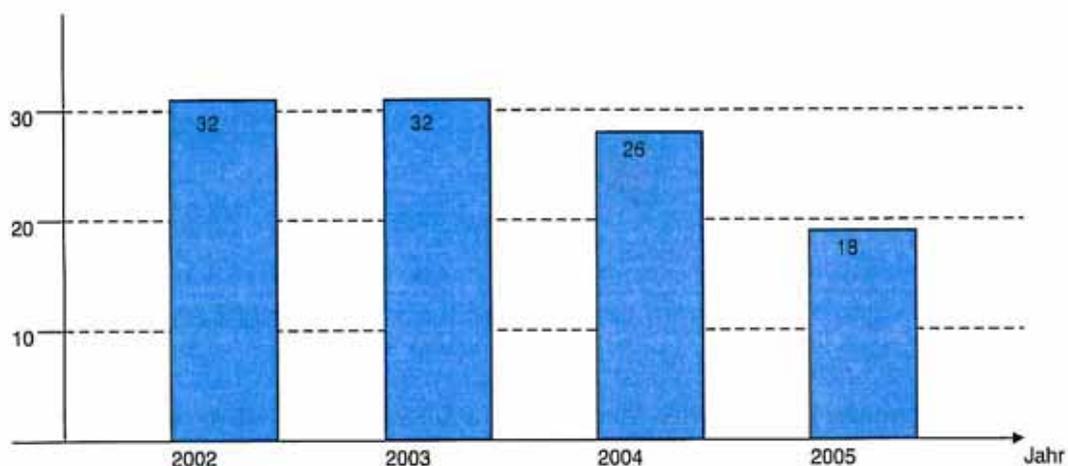
#### Kommunales Beschwerdemanagement

Beinahe zwangsläufig besteht zwischen den Funktionen des Wohnens (Privatheit, Rückzug, Ruhe) und der Gastronomie (Öffentlichkeit, Geselligkeit, Feiern) ein immanenter Konflikt. Die Stadt Heidelberg hat daher mit dem Jahr 2002 ein Beschwerdemanagement eingeführt. In ihm werden die von Bewohnerseite vorgebrachten Beschwerden systematisch erfasst und die daraus abgeleiteten Schritte bzw. Maßnahmen dokumentiert.

Die räumliche Auswertung des Beschwerdemanagements bestätigt den engen Zusammenhang, der zwischen Lärmbelastigungen und gastronomischen Einrichtungen besteht. Dabei ist zu beachten, dass die Beschwerden, wie die vereinzelt durchgeführten Lärmmessungen, nur ein ungefähres Bild der Lage nachzeichnen: Ist der Schritt von der Belästigung zur Beschwerde doch höchst subjektiv und kann die Lärmmessung stets nur zeitversetzt zur Beschwerde durchgeführt werden. Auch reicht in den engen Altstadtgassen eine kurzzeitige Lärmspitze, um die Nachtruhe nachhaltig zu stören.

Beobachtungen der Polizei lassen vermuten, dass sich in den letzten Jahren weniger der Umfang der Lärmstörungen verändert hat, als vielmehr deren Zeitraum. Gehört Feiern bis in den Morgen doch mittlerweile zum Selbstverständnis vieler junger Menschen.

Dennoch zeigt die Auswertung des Beschwerdemanagements, dass die Beschwerden eher selten und in den letzten Jahren sogar leicht rückläufig sind. Auch wenn es im jeweiligen Einzelfall durchaus zu erheblichen Beeinträchtigungen gekommen ist, kann bei insgesamt 18 registrierten Beschwerden im Jahr 2005 nicht von einer brisanten Konfliktsituation gesprochen werden.



Anzahl der eingegangenen Beschwerden im Untersuchungsbereich nach Beschwerdemanagement (2002 bis 2005)

### Kleinräumige Überlagerung: Wohnnutzung – Gastronomie

Im folgenden wurde dennoch untersucht, inwieweit aus der hohen Konzentration von gastronomischen Betrieben blockbezogene Hinweise auf eine Benachteiligung des Wohnstandortes gewonnen werden können. Da in den letzten Jahren aufgrund der Veränderungssperre durch den Bebauungsplan keine neuen Schank- und Speisewirtschaften zugelassen wurden, kann eine vergleichsweise stabile Konfliktsituation unterstellt werden.

### Entwicklung der Einwohnerzahlen

Wie im vorigen Kapitel 3.2.2 „Einwohnerdaten“ dargestellt, ist zwischen den Jahren 1990 und 2004 im Untersuchungsgebiet ein Einwohnerrückgang festzustellen. Besonders betroffen sind davon der mittlere und östliche Bereich des Gebietes mit einer Konzentration der von Einwohnerverlusten betroffenen Blöcke im Bereich zwischen Marktplatz / Heiliggeiststraße und dem Uferbereich.

Veränderung wohnberechtigte Bevölkerung 1990-2004 nach Baublöcken



Anders hingegen der Zeitraum der Jahre von 2000 bis 2004: Hier kann - gerade auch in den Bereichen mit hoher Konzentration von Gaststätten - ein Einwohnerzuwachs registriert werden. Die in diesem Zeitraum von Einwohnerverlusten betroffenen Baublöcke liegen sogar überwiegend in Bereichen ohne gastronomische Einrichtungen.

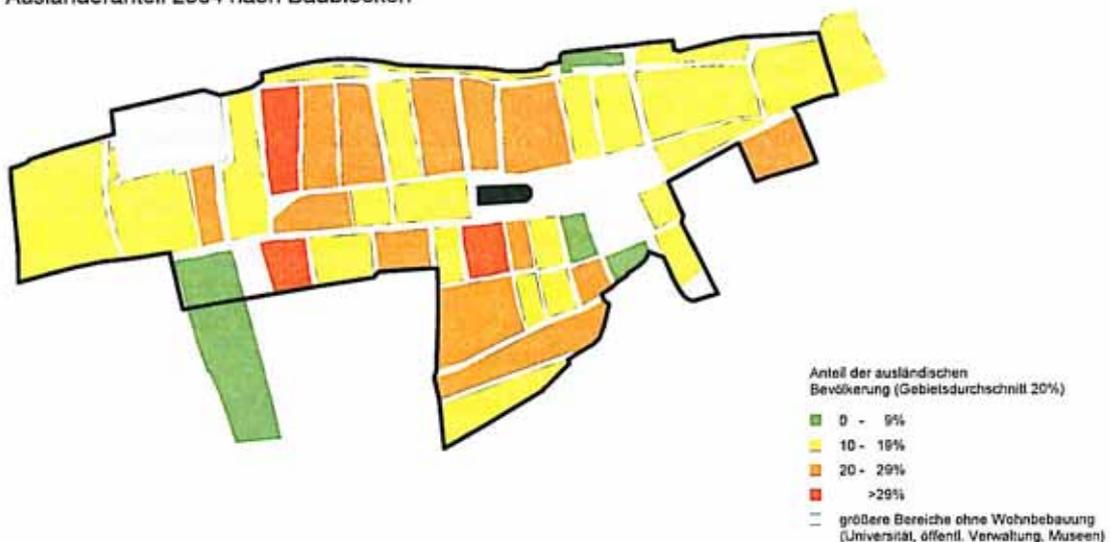
Veränderung wohnberechtigte Bevölkerung 2000-2004 nach Baublöcken



### Entwicklung des Ausländeranteils

Eine auffällige Konzentration von Ausländern in Bereichen mit besonderem Konfliktpotenzial ist nicht ablesbar und zwar weder bezogen auf die aktuelle Situation noch auf die Entwicklung der Jahre 1990 bis 2004. Festzustellen ist gegenwärtig eine gewisse Konzentration auf den mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes zwischen Marstall und Mönchgasse. In diesem Bereich war seit dem Jahr 1990 eine allgemeine Zunahme des Ausländeranteils zu verzeichnen.

Ausländeranteil 2004 nach Baublöcken

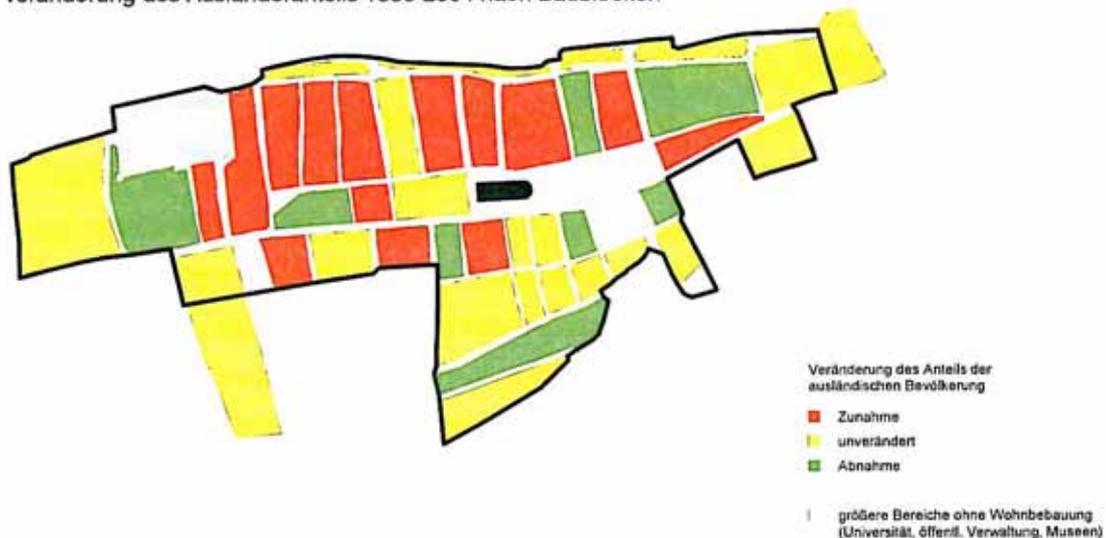


## Planungserfordernis

---

Die drei Baublöcke mit dem aktuell höchsten Ausländeranteil (von 32 % bis 38 %) liegen östlich der Großen Mantelgasse bzw. südlich der Hauptstraße. Die Erhöhung des Ausländeranteils in den einzelnen Baublöcken lag zwischen den Jahren 1990 und 2004 bei maximal 15 % - während der Gebietsdurchschnitt bei 6 % lag; im gleichen Zeitraum kam es in einigen Blöcken aber auch zu einer Abnahme des Ausländeranteils in einer Größenordnung bis zu 20 %.

Veränderung des Ausländeranteils 1990-2004 nach Baublöcken



## Wanderungen

Entsprechend der besonderen Attraktivität der Altstadt als temporärer Wohnstandort dominiert in fast allen Baublöcken der Zuzug von außerhalb des Stadtgebietes über den Zuzug aus Heidelberg. Es fällt auf, dass die wenigen Blöcke, in denen im Jahr 2004 der Zuzug aus Heidelberg dominant war, auch in Konfliktbereichen liegen. Da bei Zuzug aus Heidelberg eine realistischere Einschätzung bezüglich eventueller Störungen durch Gastronomie vorausgesetzt werden kann, scheint dieses Risiko bei der Standortentscheidung keine zentrale Bedeutung zu haben.

Auch der Anteil der Wegzüge je Baublock sowie der Gesamtsaldo der Zu- und Wegzüge lassen keinen unmittelbaren Zusammenhang zu potenziellen Störungen durch die Konzentration von gastronomischen Betrieben erkennen.

Bezogen auf die Gesamtstadt ist die Quote der Abwanderungen im Untersuchungsgebiet fast durchgängig höher; dennoch weisen einige Blöcke in den Bereichen mit besonderem Konfliktpotenzial Abwanderungsquoten auf, die sogar unter dem gesamtstädtischen Mittel liegen.

Anteil der Wegzüge je Baublock 2004, bezogen auf den Durchschnitt im Untersuchungsgebiet



### Auffälligkeiten beim Altersaufbau

Eine spezifische Konzentration von Einwohnern der Altersgruppe 18 bis 29 Jahre - als Hinweis auf besonders hohe Studierendenanteile - oder der Altersgruppe 0 bis 17 Jahre - als Hinweis auf besonders familienfreundliche Standorte - kann nicht abgeleitet werden.

Anteil der Altersgruppe der 18- bis 29jährigen 2004 nach Baublöcken, bezogen auf den Durchschnitt im Untersuchungsgebiet



Festzustellen ist allenfalls eine gewisse Konzentration junger Erwachsener im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Die Bereiche mit dem im Gebietsdurchschnitt höchsten Anteil dieser Altersgruppe (von bis zu 70 %) decken sich mit den Bereichen mit dem höchsten Ausländeranteil, sie liegen aber nur teilweise in den durch gastronomische Einrichtungen geprägten Konfliktbereichen.

### Zusammenfassung

Die kleinräumige Betrachtung des Untersuchungsgebiets ergibt keine belastbaren Hinweise auf eine spezifische, durch Gastronomiebetriebe und davon ausgehende Störungen verursachte Benachteiligung des Wohnstandortes Altstadt. Dies unterstreicht die Einschätzung aus der gesamtstädtischen Betrachtung, dass die Bewohner sich mit der besonderen Situation der Altstadt in Heidelberg zumindest arrangiert haben, möglicherweise aber auch die damit verbundenen Störungen bewusst in Kauf nehmen in Abwägung gegenüber anderen Standortvorteilen.

Insofern kann aus diesem Untersuchungsschritt kein dringendes Handlungserfordernis zur Beseitigung inakzeptabler Beeinträchtigungen abgeleitet werden. Die Strukturdaten lassen vielmehr den Schluss zu, dass sich zumindest seit dem Jahr 2000 die Wohnfunktion kontinuierlich stabilisiert. Daraus kann gefolgert werden, dass das aktuelle Ausmaß der Lärmbelastung seitens der meisten Bewohner als noch akzeptabel betrachtet wird. Eine deutliche Zunahme des mit Gastronomie verbundenen Störpotenzials könnte dieses Gleichgewicht allerdings erneut in Frage stellen. Insofern scheint es sinnvoll, die zukünftige Entwicklung dahingehend zu steuern, dass weitere Beeinträchtigungen der Wohnqualität auszuschließen sind.

Es muss an dieser Stelle aber auch darauf hingewiesen werden, dass der Wohnwert nicht nur eine Frage der Ruhe bzw. des Lärms ist, sondern sich aus einer Vielzahl von Faktoren zusammensetzt. Dazu gehören auch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen und zu zielgruppenspezifischen Infrastrukturen, die benutzerfreundliche Gestaltung des Wohnumfeldes (hier kann Begrünung eine wichtige Rolle spielen) oder die Verfügbarkeit wohnungsnaher Stellplätze.

Die Eingrenzung der Regelungen des Bebauungsplans auf Restriktionen für die weitere Entwicklung gastronomischer Einrichtungen wird diesem Tatbestand nicht gerecht. Ein zielführender Bebauungsplan im Sinne einer bewohnten Innenstadt muss vielmehr Festsetzungen beinhalten, die auf eine Verbesserung des Gesamtkomplexes Wohnqualität hinwirken.

### 3.3 Fazit

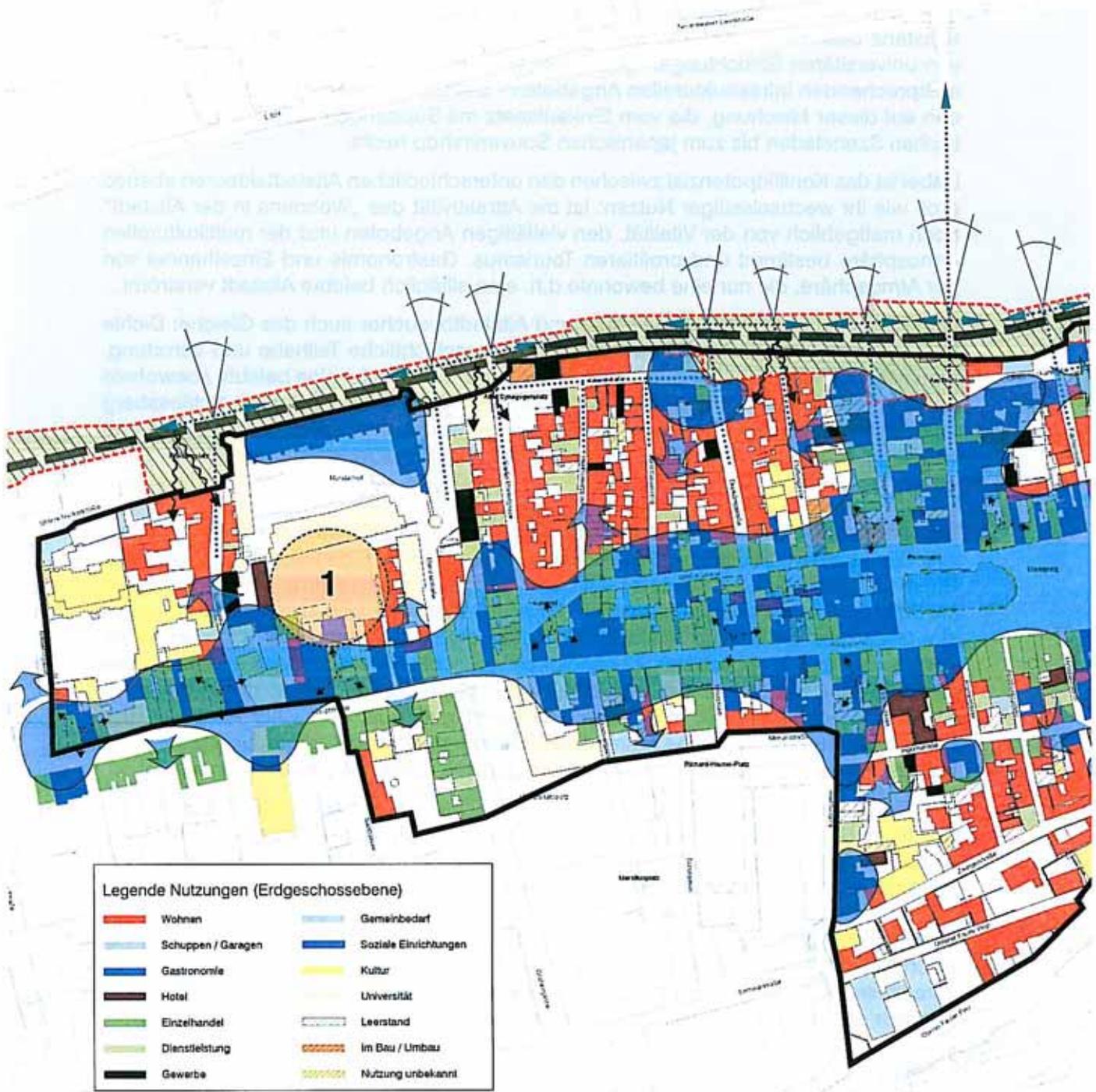
Das Untersuchungsgebiet liegt inmitten einer bewohnten und von historischer Bausubstanz bestimmten Altstadt, welche die Funktionen eines Oberzentrums aufnimmt, von universitären Einrichtungen geprägt ist und die touristische Weltgeltung - mit den entsprechenden infrastrukturellen Angeboten - besitzt. Charme und Atmosphäre gründen auf dieser Mischung, die vom Einkaufsnetz mit Suppengemüse über den studentischen Szeneladen bis zum japanischen Souvenirshop reicht.

Dabei ist das Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Altstadtakteuren ebenso groß wie ihr wechselseitiger Nutzen: Ist die Attraktivität des „Wohnens in der Altstadt“ doch maßgeblich von der Vitalität, den vielfältigen Angeboten und der multikulturellen Atmosphäre bestimmt und profitieren Tourismus, Gastronomie und Einzelhandel von der Atmosphäre, die nur eine bewohnte d.h. eine alltäglich belebte Altstadt verströmt.

Letztendlich suchen Altstadtbewohner und Altstadtbesucher auch das Gleiche: Dichte und Intensität, Öffentlichkeit und Authentizität, geschichtliche Teilhabe und Verortung, Identität und Heimat (bzw. Fremde). Oder - weniger prosaisch - eine belebte / bewohnte Altstadt, die eingebettet in einem einmaligen Landschaftsraum zwischen Schlossberg und Neckar, historische Räume mit hoher Verweil- und Aufenthaltsqualität aufweist und vielfältige, kleinteilige Angebote aus Einzelhandel und Gastronomie bereit hält.

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 bereit hält, kann nach unserer Überzeugung nur im Zielbild einer „lebendigen Altstadt“ liegen. Dabei stellt sich das Paradoxon, dass einerseits eine „lebendige Altstadt“ der beständigen Wandlung Raum bieten muss, gerade um dem Anspruch der „Lebendigkeit“ gerecht zu werden; dass andererseits das Gleichgewicht der Nutzungen und damit eben diese „Lebendigkeit“ durch die selbe gesellschaftliche Dynamik aber auch permanent gefährdet ist. Daher lässt sich das Leitbild nur durch beständige Aufmerksamkeit, durch ein beständiges Überprüfen und Neujustieren von festen Regeln / Strukturen und von Spielräumen verwirklichen.

Für die Stadtplanung bedeutet dies zweierlei: Zum einen sind kurzfristig planungsrechtliche Regelungen zu treffen, durch welche die Gebietsbalance gewahrt bleibt und einseitige gastronomische Entwicklungen unterbunden werden, ohne jedoch Anpassungen und Neuerungen zu verhindern. Zum anderen empfiehlt sich langfristig aber auch die Ausarbeitung eines „Masterplans Altstadt“. Dieser sollte die strukturellen Veränderungen zusammenfassen, die vielfältigen Empfehlungen, Gutachten und Positionspapiere bewerten, die unterschiedlichen Ansprüche (wie sie nicht zuletzt im „Stadtteilrahmenplan / Dokumentation der beiden Workshops 2005“ formuliert sind) bündeln und räumlich-planerisch umsetzen.







## 4.0 Rechtliche Betrachtung

### 4.1 Rechtliche Regelungen im Untersuchungsgebiet

#### 4.1.1 Bebauungspläne

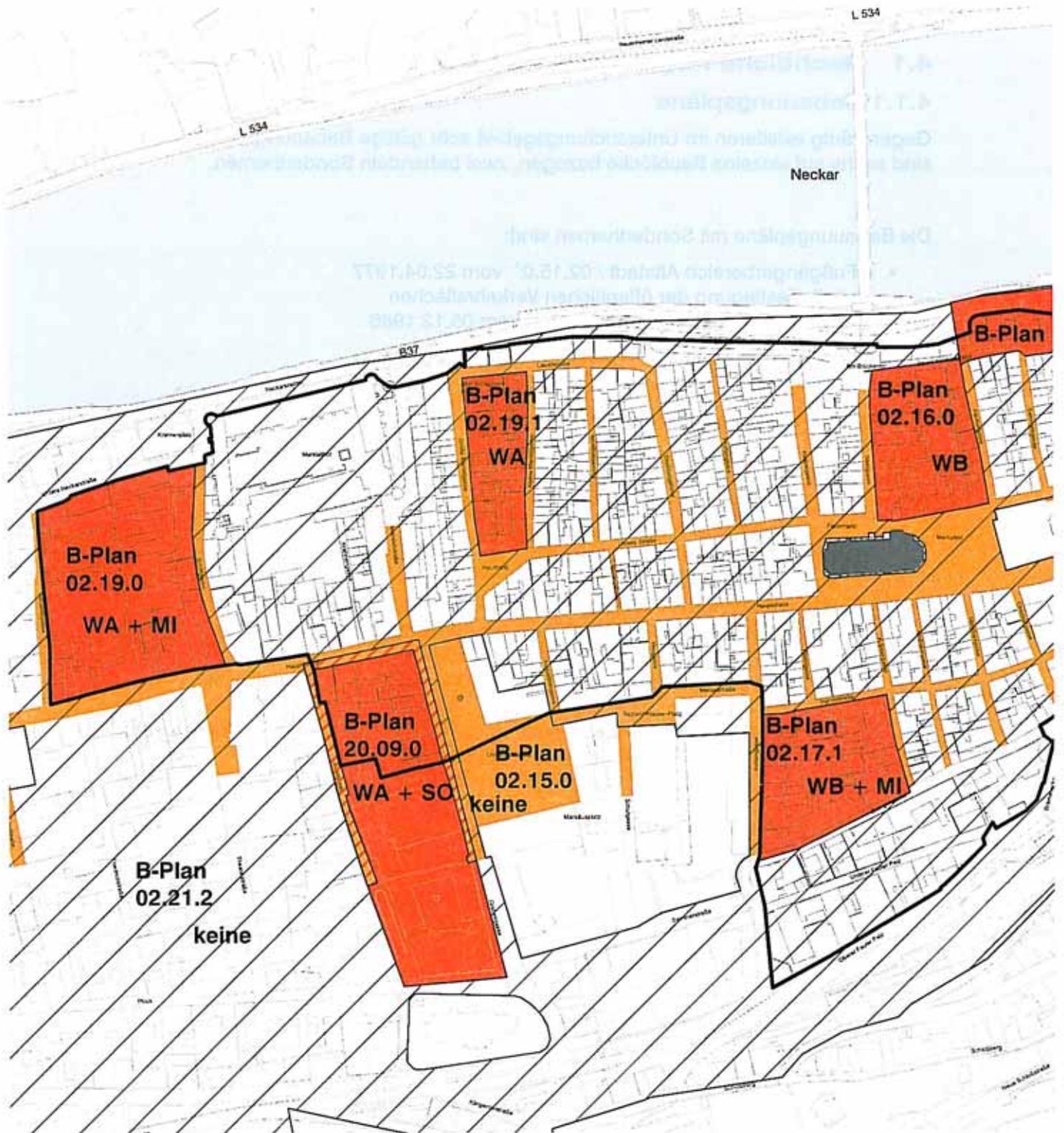
Gegenwärtig existieren im Untersuchungsgebiet acht gültige Bebauungspläne. Davon sind sechs auf einzelne Baublöcke bezogen, zwei behandeln Sonderthemen.

Die Bebauungspläne mit Sonderthemen sind:

- "Fußgängerbereich Altstadt / 02.15.0" vom 22.04.1977  
Inhalt: Festlegung der öffentlichen Verkehrsflächen
- "Spielhallenverbot Altstadt / 02.21.0" vom 05.12.1986  
Inhalt: Verbot von Spielhallen

Die sechs blockbezogenen Bebauungspläne sind:

- "Bereich zwischen Grabengasse und Sandgasse / 02.09.0" vom 14.03.1974  
Inhalt: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet (SO für Universität) als Art der Nutzung; keine Regelung für Schank- und Speisegaststätten
- "Mönchgasse / 02.10.0" vom 15.03.1974  
Inhalt: Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der Nutzung; keine Regelung für Schank- und Speisegaststätten
- "Zwischen Steingasse und Fischergasse / 02.16.0" vom 30.06.1978  
Inhalt: Besonderes Wohngebiet (WB) als Art der Nutzung; keine Regelung für Schank- und Speisegaststätten
- "Kettengasse - Ingrimstrasse - Krämergasse - Zwingergasse / 02.17.1" vom 02.10.1981  
Inhalt: Besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI) als Art der Nutzung; keine Regelung für Schank- und Speisegaststätten
- "Bauamtsgasse - Untere Neckarstrasse - Schiffgasse - Hauptstrasse / 02.19.0" vom 02.07.1982  
Inhalt: Besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI) als Art der Nutzung; keine Regelung für Schank- und Speisegaststätten
- "Bereich zwischen Großer Mantelgasse, Lauerstraße, Kleiner Mantelgasse, Heumarkt / 02.19.1" vom 19.12.1986  
Inhalt: Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der Nutzung; keine Regelung für Schank- und Speisegaststätten





## Bebauungspläne in der Altstadt M1:3500

### Legende

-  B-Plan Spielhallenverbot
-  B-Plan Fußgängerbereich
-  B-Pläne in der Altstadt
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

- 02.09.0** B-Plan zwischen Grabengasse und Sandgasse
- 02.10.0** B-Plan Mönchgasse
- 02.15.0** B-Plan Fußgängerbereich Altstadt
- 02.16.0** Teil-B-Plan HD Altstadt zwischen Steingasse und Fischergasse
- 02.17.1** Teil-B-Plan HD Altstadt Kettengasse - Ingrimstraße - Krämergasse - Zwingerstraße
- 02.19.0** Teil-B-Plan des Sanierungsgebietes Altstadt II Bauamtsgasse - Untere Neckarstraße - Schiffgasse - Hauptstraße
- 02.19.1** Teil-B-Plan des Sanierungsgebietes Altstadt II Bereich zwischen Großer Mantelgasse, Lauerstraße, Kleine Mantelgasse, Heumarkt
- 02.21.2** B-Plan Spielhallenverbot Altstadt unbeplanter Innenbereich (§34 BBauG)

### Quellen

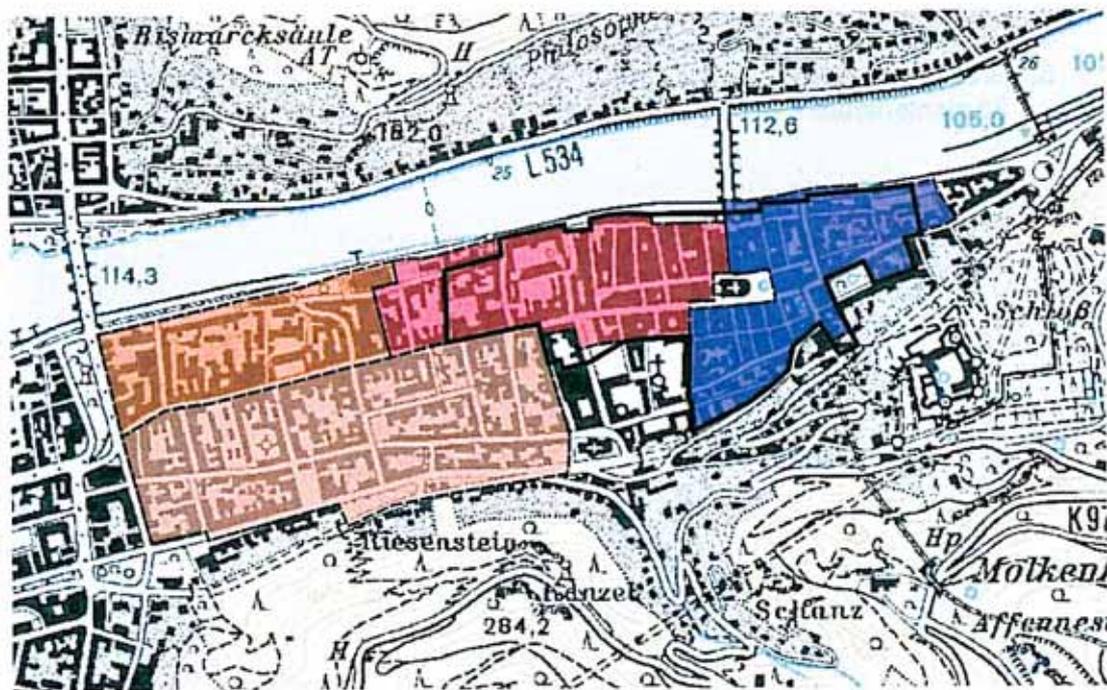
- Stadt Heidelberg:
- Stadt Heidelberg Bebauungs- und Teilbebauungspläne Altstadt
- Katasterplan

In den vorhandenen blockbezogenen Bebauungsplänen wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA), Besonderes Wohngebiet (WB), oder Mischgebiet (MI) (Sondergebiet (SO) nur für die Universität) festgesetzt. In den Gebieten WB und MI sind die Schank- und Speisewirtschaften damit grundsätzlich zulässig, in den WA-Gebieten nur, sofern sie der Gebietsversorgung dienen.

Die übrigen Bereiche ohne planungsrechtliche Regelungen sind als nicht überplanter Innenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften beurteilt sich hier nach § 34 BauGB und richtet sich damit nach der de facto gegebenen Gebietsstruktur. Wenn man aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung generell eine Einstufung des Gebietes als Kerngebiet (MK) zugrundelegt, bedeutet dies, dass hier von einer weitgehend uneingeschränkten Zulässigkeit von Schank- und Speisegaststätten ausgegangen werden muss.

#### 4.1.2 Sanierungsgebiete

Die fast durchgängig historische Bausubstanz der Altstadt zeigte spätestens ab Mitte der 60iger Jahre des vorigen Jahrhunderts eklatante Substanz- (Fenster, Fassaden, Hochwasserschäden) und Komfortmängel (Isolierung, Ofenheizung, Bäder/WC) und verlor zunehmend als Wohnstandort an Attraktivität. Nach Vorarbeiten wurde im Jahr 1972 mit der Sanierung bzw. der förmlichen Festlegung des ersten Sanierungsgebietes begonnen. Zeitlich gestaffelt wurden danach insgesamt vier Sanierungsgebiete ausgewiesen (Gebiet I: 1972 bis 1991; Gebiet II: 1980 bis 1998; Gebiet III: 1986 bis 2003; Gebiet IV: 2003 bis dito); damit war bzw. ist der gesamte Altstadtbereich von der Sanierung betroffen.



#### Kennzeichnung von Sanierungsgebieten im Bereich Altstadt

(Quelle: "Stadtteilrahmenplan Altstadt" Abb. 27, Seite 139, 1996 - Originalquelle: Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung)

-  Grenze Plangebiet "Bebauungsplan Östliche Altstadt"
-  Sanierungsgebiet "Altstadt 1(1972 - 1991)"
-  Sanierungsgebiet "Altstadt 2(1980 - 1998)"
-  Sanierungsgebiet "Altstadt 3 (1986 - 2003)"
-  Sanierungsgebiet "Altstadt 4 (2003 - offen)"

## Rechtliche Betrachtungen

---

Das Untersuchungsgebiet war Bestandteil der Sanierungsgebiete II und III. Die Stadtsanierung ist aber zwischenzeitlich abgeschlossen und das besondere Städtebaurecht kann somit nicht mehr angewendet werden. Die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Zielsetzungen wurden jedoch weitgehend erreicht:

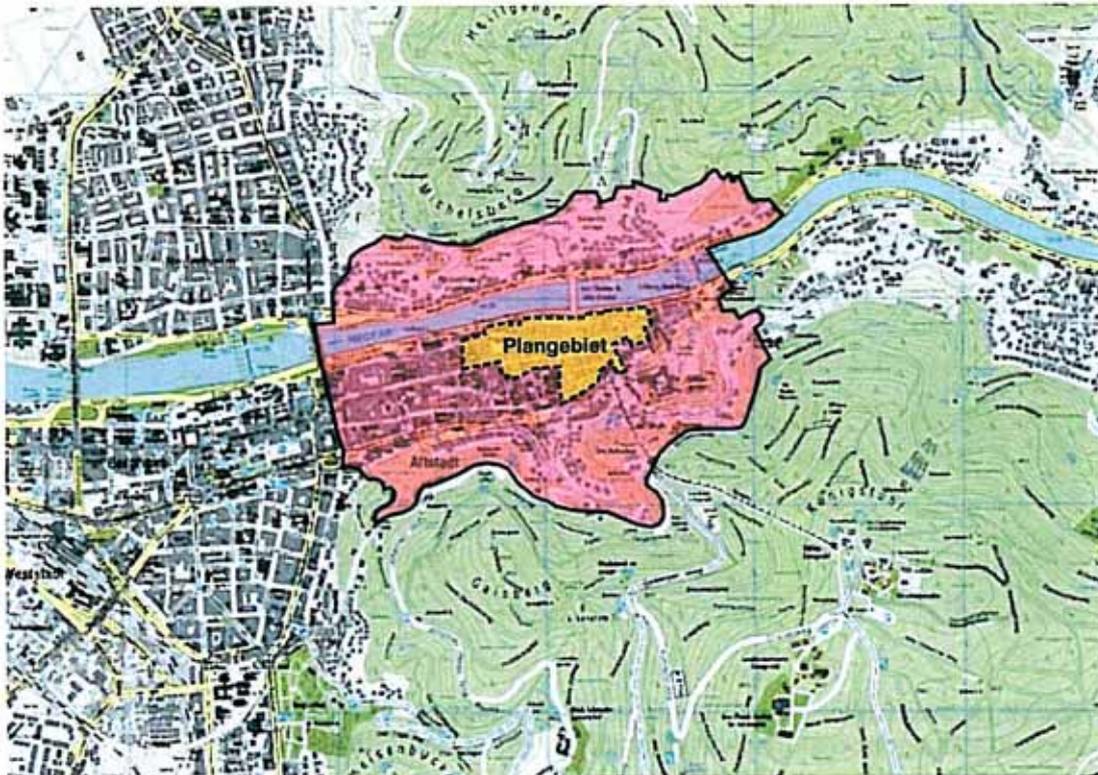
1. Wahrung des Denkmalschutzes (für Fassaden, Dächer, Materialien, Detaillösungen)
2. Verbesserung des Wohnumfeldes (Besonnung, Belichtung, Spiel- und Freiflächen)
3. Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (sanitäre Ausstattung, ökologische Heizsysteme, funktionsfähige Grundrisse, abgeschlossene Wohneinheiten)
4. Festlegung der Nutzungsstruktur (Obergeschosse mit Wohnen, Erdgeschosse mit Mischstruktur ohne zusätzliche Schank- und Speisegaststätten)
5. Breite Mischung der Sozialstruktur (Erhöhung des Anteils der Kernbevölkerung, Studentenanteil von rund 20 %)

#### 4.1.3 Landesrechtliche Regelungen und städtische Satzungen

Im folgenden sind die im Untersuchungsgebiet gültigen landesrechtlichen Regelungen und städtische Satzungen mit ihren wesentlichen Zielsetzungen aufgeführt.

##### Gesamtanlagenschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG“ (Gesamtanlagenschutzsatzung) soll den Schutz der historischen Bausubstanz gegenüber Eingriffen gewährleisten.



Geltungsbereich der "Satzung zum Schutz des Bereiches *Alt Heidelberg* als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG" (Gesamtanlagenschutzsatzung)

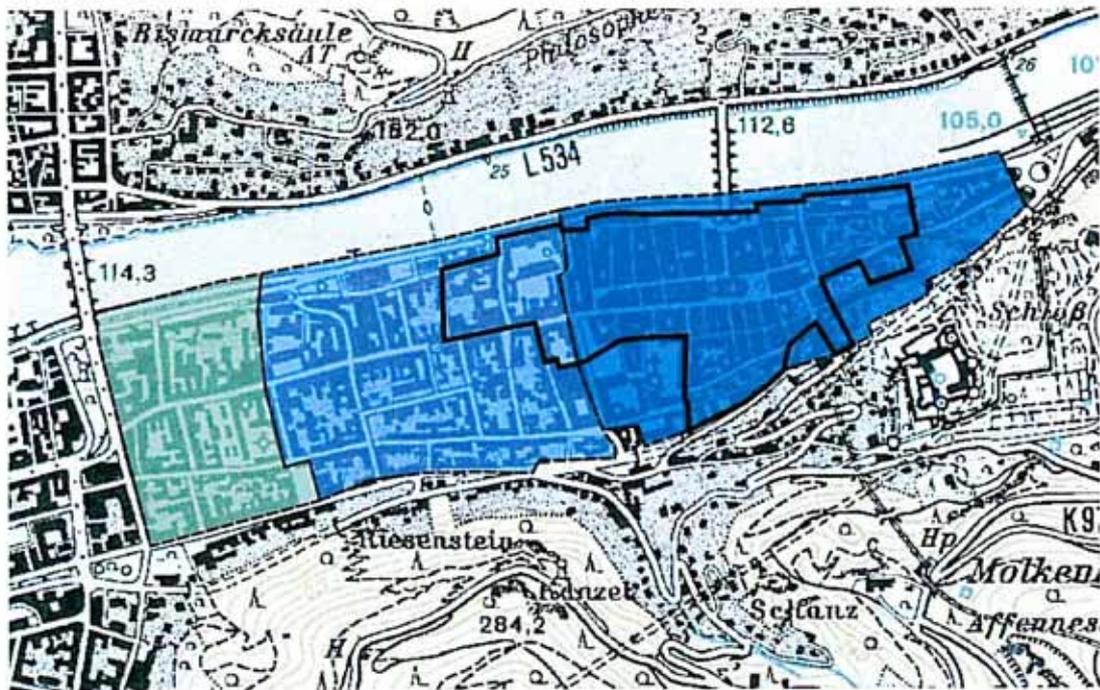
(Quelle: Anlage zu § 2 Abs. 2 der Gesamtanlagenschutzsatzung "Alt Heidelberg" - Ergänzungslieferung/Stand 31.03.2005)

-  Plangebiet "Bebauungsplan Östliche Altstadt"
-  Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung

## Rechtliche Betrachtungen

### Werbeanlagensatzung Altstadt

Die „Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg“ (Werbeanlagensatzung Altstadt) soll gewährleisten, dass Werbeanlagen und ähnliche sekundäre Elemente - deren ureigenste Aufgabe es gerade ist, die Aufmerksamkeit von Betrachtern auf sich zu ziehen - nicht das Erscheinungsbild der historischen Altstadt dominieren.



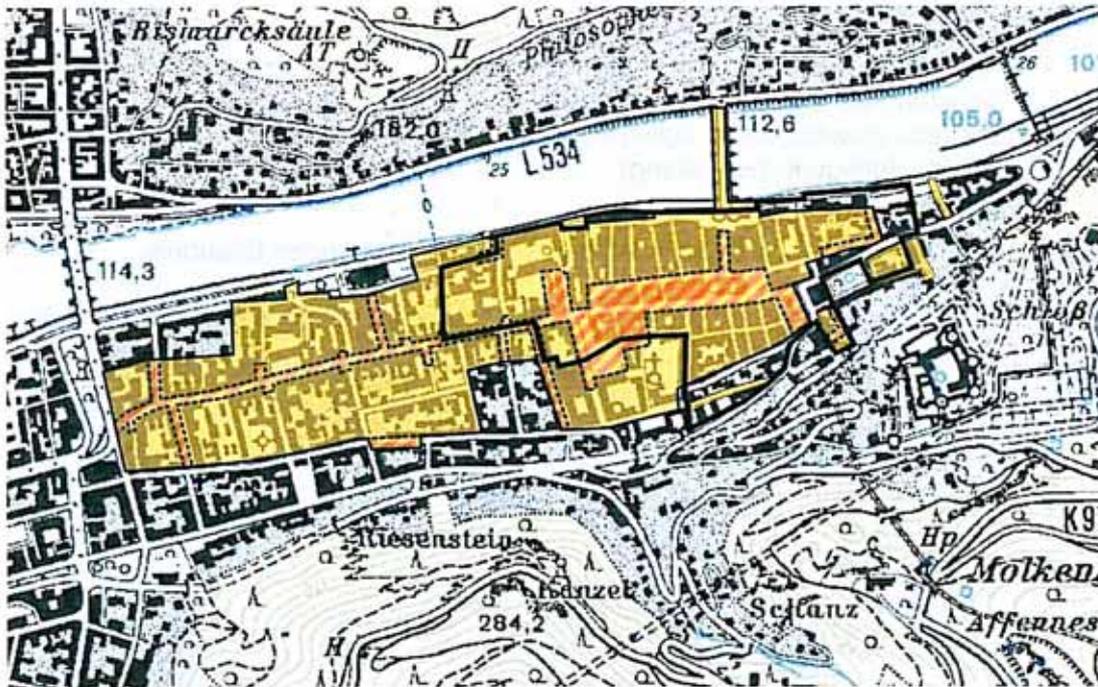
Geltungsbereich(e) der "Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg"  
(Werbeanlagensatzung Altstadt)

(Quelle: "Satzungstext in der Fassung vom 02.04.1997 - Ergänzungslieferung/Stand 31.12.2002)

-  Grenze Plangebiet "Bebauungsplan Östliche Altstadt"
-  Teilbereich 1
-  Teilbereich 2
-  Teilbereich 3

Sondernutzungssatzung Fußgängerbereich Altstadt

Die „Sondernutzungssatzung Fußgängerbereich Altstadt“ regelt die Benutzbarkeit der Altstadt für den ruhenden und fahrenden Kfz-Verkehr, sowie für Straßenkünstler.



**Geltungsbereich(e) zur "Sondernutzungssatzung Fußgängerbereich Altstadt"**

(Quelle: Satzungstext in der Fassung vom 15.12.1978 - Ergänzungslieferung/Stand 31.03.2005 in Verbindung mit "Übersichtsplan: Parken in der Altstadt" nach Stand vom 15.10.2001)

-  Grenze Plangebiet "Bebauungsplan Östliche Altstadt"
-  Bereich in dem die eingeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen als Fußgängerbereich bzw. als "Bereich mit Fußgängervorrang" gekennzeichnet sind
-  als "reiner Fußgängerbereich" gekennzeichnete öffentliche Verkehrsflächen

## Rechtliche Betrachtungen

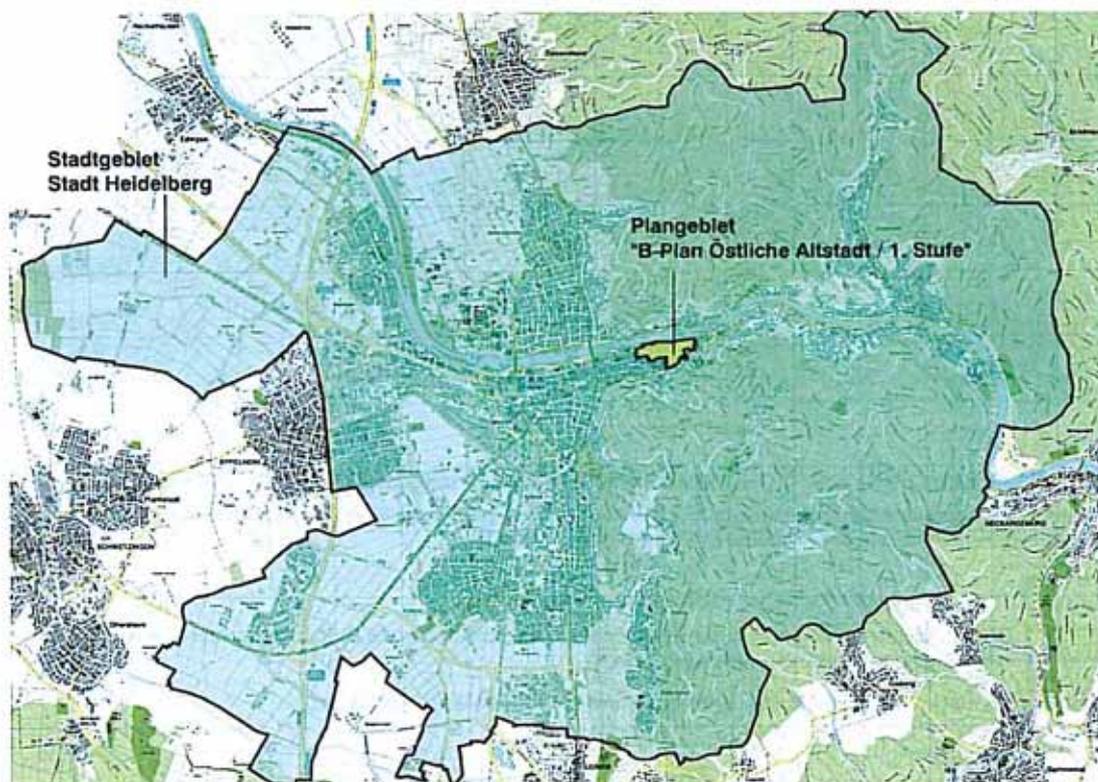
---

### Sondernutzungsrichtlinie zur Außenbewirtschaftung

Die „Richtlinie zur Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen zur Außenbewirtschaftung in Heidelberg“ soll die verträgliche Nutzung von öffentlichen Flächen durch private Gastwirte regeln. Im Zusammenhang mit der anstehenden Bebauungsplanung und dem dabei zu lösenden Konflikt mit Wohnnutzung sind folgende Anforderungen von Bedeutung:

- Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs (insbesondere für Rettungsfahrzeuge)
- Vermeidung von Störungen durch eine Sperrstunde ab 23:00 Uhr
- Vermeidung von Störungen bei Abräumen des Mobiliars durch die zeitliche Befristung auf spätestens 23:30 Uhr
- Gestaltungsauflagen bezüglich Mobiliar zur Wahrung des historischen Stadtbildes (denkmalpflegerischer Belang)
- Schutz des Ortsbildes

Entsprechende Auflagen sind Gegenstand der zu beantragenden Erlaubnis.



### Geltungsbereich der "Richtlinien zur Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen zur Außenbewirtschaftung in Heidelberg"

(Quelle: Richtlinientext in der Fassung nach Beschluss des Gemeinderats vom 13.03.2003)

 Geltungsbereich "Richtlinien zur Außenbewirtschaftung" = Stadtgebiet Heidelberg

### Wohnraumzweckentfremdungsverordnung

Die „Siebte Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ regelt - für bestimmte baden-württembergische Städte mit einem Mangel an Wohnraum, dass die Umwandlung von Wohnraum für andere Nutzungszwecke der Genehmigung der Stadt bedarf. Die Verordnung läuft Ende des Jahres 2006 aus.

### Erweiterte Kündigungsschutzverordnung

Die „Zweite Verordnung der Landesregierung über einen erweiterten Kündigungsschutz bei umgewandelten Mietwohnungen“ regelt - für bestimmte baden-württembergische Städte mit einem Mangel an Wohnraum, dass Mieter mit bestehenden Mietverträgen, bei einer Veräußerung der angemieteten Wohnung einen erweiterten Kündigungsschutz genießen. Die Verordnung läuft Ende des Jahres 2006 aus.

### Straßen- und Anlagenpolizeiverordnung

Die „Polizeiverordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und gegen umweltschädliches Verhalten (Straßen- und Anlagenpolizeiverordnung - StrAnlPoIVO) für Heidelberg“ soll die Sauberkeit, Ruhe und Ordnung auf allen öffentlichen und öffentlich zugänglichen Flächen gewährleisten und Dritte vor Belästigungen schützen. (Vgl. auch Kapitel 4.4.3.)



## 4.2 Rechtliche Grundlagen für eine Regelung

Im folgenden sind die Bundes- und Landesgesetze mit ihren wesentlichen Inhalten aufgeführt, die - neben dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - für eine Konfliktregelung zwischen Wohnen und Gastronomie relevant sind.

### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Nach § 4 BImSchG sind Errichtung und Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, genehmigungsbedürftig. In § 69 verweist das BImSchG diese Schutzaufgabe an das Gaststättengesetz, was dort im § 4 (1) seinen ausdrücklichen Niederschlag gefunden hat: Das Risiko von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, von sonst erheblichen Nachteilen, Gefahren oder Belästigungen für die Allgemeinheit kann ein Grund für die Versagung der Erlaubnis sein.

Zudem ist es nach § 5 BImSchG die Pflicht des Betreibers genehmigungspflichtiger Anlagen, mit geeigneten (insbesondere dem Stand der Technik entsprechenden) Maßnahmen Vorsorge gegen die oben genannten Risiken zu treffen.

### Gaststättengesetz (GastG)

Der Betrieb eines Gaststättengewerbes bedarf der Erlaubnis. Nach aktuellem Rechtsstand ist eine solche Erlaubnis nur noch erforderlich, wenn Alkohol ausgeschenkt wird (§ 2 GastG). Alle sonstigen Formen von Gastronomiebetrieben sind damit erlaubnisfrei. Die Erlaubnis (für den Alkoholausschank) ist an eine bestimmte Person gebunden und auf einen Betriebsort und eine -art bezogen. Zum Schutze der Bewohner des Betriebsgrundstücks und der Nachbarschaft sowie der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG und sonstigen erheblichen Nachteilen, Gefahren oder Belästigungen können Auflagen erteilt werden. Durch die Bindung der Erlaubnis an einen konkreten Standort steht sie in einem räumlichen Zusammenhang mit den Genehmigungstatbeständen nach BauGB i. V. m. BauNVO. Allerdings regelt die BauNVO ausschließlich die Zulässigkeit der Nutzung innerhalb einer bestimmten Gebietskulisse. Es ist die Aufgabe des Gaststättengesetzes, den Schutz der Kunden und der Nachbarschaft zu sichern.

Die Einstufung eines Vorhabens als Schank- oder Speisegaststätte nach der BauNVO und die bauordnungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens ist nicht daran gebunden, ob für deren Betrieb eine Erlaubnis nach GastG erforderlich ist. Insofern ist die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nur nach seiner Zweckbestimmung und seiner erfahrungsgemäßen Verträglichkeit mit der Eigenart des Gebietes bzw. der Verträglichkeit mit benachbarten Wohnfunktionen zu bewerten. Schwierig erweist sich dabei - gerade auch angesichts der immer häufigeren Mischung von Gastronomie mit anderen Funktionen (Einkaufen, Freizeit, Kultur) - die begriffliche Unbestimmtheit

## Rechtliche Betrachtungen

---

der Formulierung „Schank- und Speisewirtschaften“. Hier besteht die Gefahr, dass Regelungen, die den Ausschluss von gastronomischen Nutzungen zum Gegenstand haben, unterlaufen werden können.

Aktuelle Bemühungen um eine Novellierung des Rechtsrahmens für das Gaststätten-gewerbe zielen darauf ab, dass der oben beschriebene räumliche Zusammenhang und damit die Verflechtung mit dem Baurecht aufgelöst wird. Das Gaststättengewerbe soll im Rahmen der Gewerbeordnung als überwachungsbedürftiges und nicht als erlaubnispflichtiges Gewerbe eingestuft werden. Damit könnten keine im konkreten örtlichen Zusammenhang definierten Auflagen zum Schutze der Nachbarschaft mit einer Erlaubnis verbunden werden. Hier würden vielmehr die Bestimmungen des BImSchG bzw. des allgemeinen Ordnungsrechts greifen. Im Falle einer entsprechenden gesetzlichen Regelung verbliebe das Baurecht als alleiniges Instrument zur Einflussnahme auf die Entwicklung und Ausbreitung von Schank- und Speisewirtschaften und damit auch auf die Sicherung der Schutzansprüche benachbarter Nutzungen.

### Gaststättenverordnung (GastVO)

Die Gaststättenverordnung des Landes Baden-Württemberg (Stand 23.07.2002) konkretisiert die Ausführungsmodalitäten des Gaststättengesetzes. Im Zusammenhang mit der in Heidelberg anstehenden Problematik erscheinen folgende Paragraphen von Bedeutung:

§ 4 GastVO: verweist auf die Landesbauordnung bzw. Arbeitsstättenverordnung für die Beurteilung der Eignung der Räumlichkeiten

§ 9 GastVO: präzisiert die allgemeinen Sperrzeiten:  
- Sperrzeitbeginn für Schank- und Speisewirtschaften allgemein um 2:00 Uhr, in der Nacht von Samstag auf Sonntag um 3:00 Uhr (Spielhallen allgemein um 24:00 Uhr).  
- Sondersituationen: Nacht zum 1. Januar keine Sperrstunde; Nacht zum Faschingsdienstag und zum 1. Mai jeweils 3:00 Uhr. Im Falle eines besonderen öffentlichen Bedürfnisses können Sperrzeiten allgemein oder auch für einzelne Betriebe verlängert, verkürzt oder aufgehoben werden (ggf. verbunden mit Auflagen).

### Straßengesetz (StrG)

§ 16 StrG ermächtigt die Gemeinden, die Benutzung öffentlicher Flächen - insbesondere der Verkehrsflächen - durch Private zu regeln. Dies hat die Stadt Heidelberg mit der „Richtlinie zur Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen zur Außenbewirtschaftung in Heidelberg“ getan und eine Erlaubnispflicht geschaffen (vgl. Kapitel 4.1.3).

### 4.3 Praxisbeispiele

Die Städte Rothenburg o.d.T. und Mainz haben unter vergleichbaren Rahmenbedingungen planungsrechtliche Regelungen zum Umgang mit gastronomischen Betrieben getroffen; nachfolgend werden ihre Vorgehensweise und ihre Erfahrungen beschrieben.

#### 4.3.1 Stadt Rothenburg o.d.T.

Die Ausgangslage und Aufgabenstellung der Stadt Rothenburg ob der Tauber waren ähnlich gelagert wie in Heidelberg's „Östliche Altstadt“. Daher wurde im Jahr 1992 in Rothenburg ein Bebauungsplan verabschiedet, der feingliedrig WA bzw. MI-Gebiete festsetzte und in letzteren Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich für unzulässig erklärte. Lediglich in den Kellergeschossen bestehender - und im Rahmen dieser Festsetzungen unter Bestandsschutz stehender - Schank- und Speisewirtschaften wurden Erweiterungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

In einem Normenkontrollverfahren wurde zwar der grundsätzliche Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im MI-Gebiet als rechtmäßig bewertet, die Einschränkung der ausnahmsweisen Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Einrichtungen auf Kellergeschosse aber als Abwägungsmangel gesehen, der solange zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt, bis er durch andere, angemessenere Festsetzungen ersetzt wird. In der Folge hat die Stadt Rothenburg diesen Mangel dadurch geheilt, dass sie für die Mischgebiete

- Schank- und Speisewirtschaften nicht mehr für grundsätzlich unzulässig erklärt hat, sondern ihre Zulässigkeit auf den „zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig vorhandenen Umfang“ einschränkt,
- neu zu errichtende Schank- und Speisewirtschaften als unzulässig festsetzt und
- im Rahmen von geschossweisen Festsetzungen im Erd- und Kellergeschoss ausnahmsweise die Erweiterung, Änderung sowie die Erneuerung bestehender Schank- und Speisewirtschaften für zulässig erklärt, „... wenn die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient und kein neuer Betrieb oder Betriebszweig entsteht“.

Auf dieser Grundlage wird seit 2000 die Entwicklung der Gastronomie in der Altstadt von Rothenburg gesteuert. Laut Aussage der Stadtverwaltung war dies bisher ein wirksames Instrument, auch bei der Entscheidung über Läden mit Bewirtungsangeboten.

Dennoch wird gegenwärtig über eine weitergehende Änderung des Bebauungsplans nachgedacht. Führen die neuen Entwicklungen in der Gastronomie doch zur Nachfrage nach Räumen bzw. Raumkonstellationen und Standorten, die im aktuellen Rahmen nicht genehmigt werden können. Die einheimischen Gastronomen empfinden den Bebauungsplan (der nicht zuletzt auch aus der Zielsetzung entstanden ist, die einheimische Gastronomie gegen externe Ketten (z.B. McDonalds) zu schützen) zu-

nehmend als Behinderung in der eigenen Entwicklung. Da in Rothenburg die Gastwirte häufig auch alteingesessene Bürger und Eigentümer der Gebäude sind, haben sie einen vergleichsweise starken Einfluss auf die Politik. Hier macht sich auch die Erkenntnis breit, dass angesichts einer zunehmend schwierigeren Marktlage in der Gastronomie Entwicklungsrestriktionen besonders negativ wirken und die Attraktivität der Stadt als Ziel des Tourismus beeinträchtigen können.

### 4.3.2 Landeshauptstadt Mainz

Die Stadt Mainz hat auf Grund von zunehmenden Anliegerbeschwerden Mitte der 80iger Jahre des vorigen Jahrhunderts begonnen, planungsrechtliche Festlegungen für Schank- und Speisegaststätten zu treffen. Dabei war die Ausgangslage und Aufgabenstellung in der Altstadt und in einem Kernstadtrandbereich von Mainz mit der von Heidelbergs „Östlicher Altstadt“ durchaus vergleichbar.

In den meist kleinräumigen Bebauungsplänen wurden - auf Grundlage des bei Aufstellungsbeschluss vorhandenen Besatzes - die Anzahl der Schank- und Speisewirtschaften sowie die insgesamt zulässigen Quadratmeter festgesetzt. Im Altstadtbereich (Sanierungsgebiete) ist die Lage und die Quadratmeterzahl der Wirtschaften exakt definiert, während im Kernstadtrandbereich (Bleichenviertel) nur blockbezogene Angaben zur Anzahl und Größe getroffen wurden. Die Gebietsfestlegungen variieren zwischen WA, WB oder MI.

Eine rechtliche Prüfung bzw. Anfechtung der Regelungen hat bislang - nicht zuletzt aufgrund der Genehmigungspraxis - nicht stattgefunden.

Die Erfahrung, welche die Stadt Mainz mit den teilweise bereits seit zwanzig Jahren gültigen Bebauungsplänen gemacht hat, ist durchaus zwiespältig: So ist in der Öffentlichkeit im Zuge der Satzungsbeschlüsse für eine gewisse Zeit Ruhe eingeleitet. Inzwischen ist jedoch offenkundig, dass die reale Situation zum Teil signifikant von den Festsetzungen der Bebauungspläne abweicht, was Verwaltung und Politik in einen gewissen Erklärungsnotstand bringt.

Als problematisch hat sich aus Sicht der Stadtverwaltung vor allem der Vollzug der Bebauungspläne erwiesen und dies aus mehreren Gründen:

- Um eine Entscheidungsgrundlage für die Genehmigung weiterer Schank- und Speisewirtschaften zu haben, ist eine stets aktuelle Gaststättenliste erforderlich, die nur durch fortlaufende Ortsbegehungen gewonnen werden kann. Diese Begehungen unterbleiben aus personellen Gründen jedoch zumeist. Zudem hat sich gezeigt, dass „vorübergehende“ Betriebsschließungen bei Weiterbestehen des Bestandsschutzes und zwischenzeitliche Genehmigung von Neueröffnungen durch die Regelung nicht ausreichend berücksichtigt sind.
- Regelmäßig müssen für die bestehenden Bebauungspläne Änderungsverfahren angestrengt werden; sei es aus Gründen der Geringfügigkeit von einzelnen Abweichungen, sei es aus Gründen der wirtschaftlichen Unbilligkeit für einzelne Betriebe oder Betriebsformen und / oder sei es aus Gründen der politischen Opportunität.

- Die Definition von "Schank- und Speisewirtschaften" wird der erlebten Wirklichkeit von Take-away-Läden (Pizza-Service, Kebab-Läden, etc.) nicht gerecht. Zumal es hier häufig zu einer schleichenden Umwandlung kommt, die nur durch beständige Kontrollen bzw. einer besseren Vernetzung unterschiedlicher Verwaltungsvorgänge zu verhindern ist (z.B. bei Außenbewirtschaftungsgeheimigungen für Läden).
- Die Definition der "Schankfläche" hat im Genehmigungsverfahren zu ständigen Reibereien und neuen Spitzfindigkeiten geführt (mit oder ohne Garderobe, mit oder ohne Weg zum WC, mit oder ohne Theke, etc.)

Daneben gibt es Anhaltspunkte, dass mittlerweile zwischen den Gastwirten ein Handel über Standort- und Flächenrechte stattfindet.



#### **4.4 Exkurs: Sonstige Regelungsansätze**

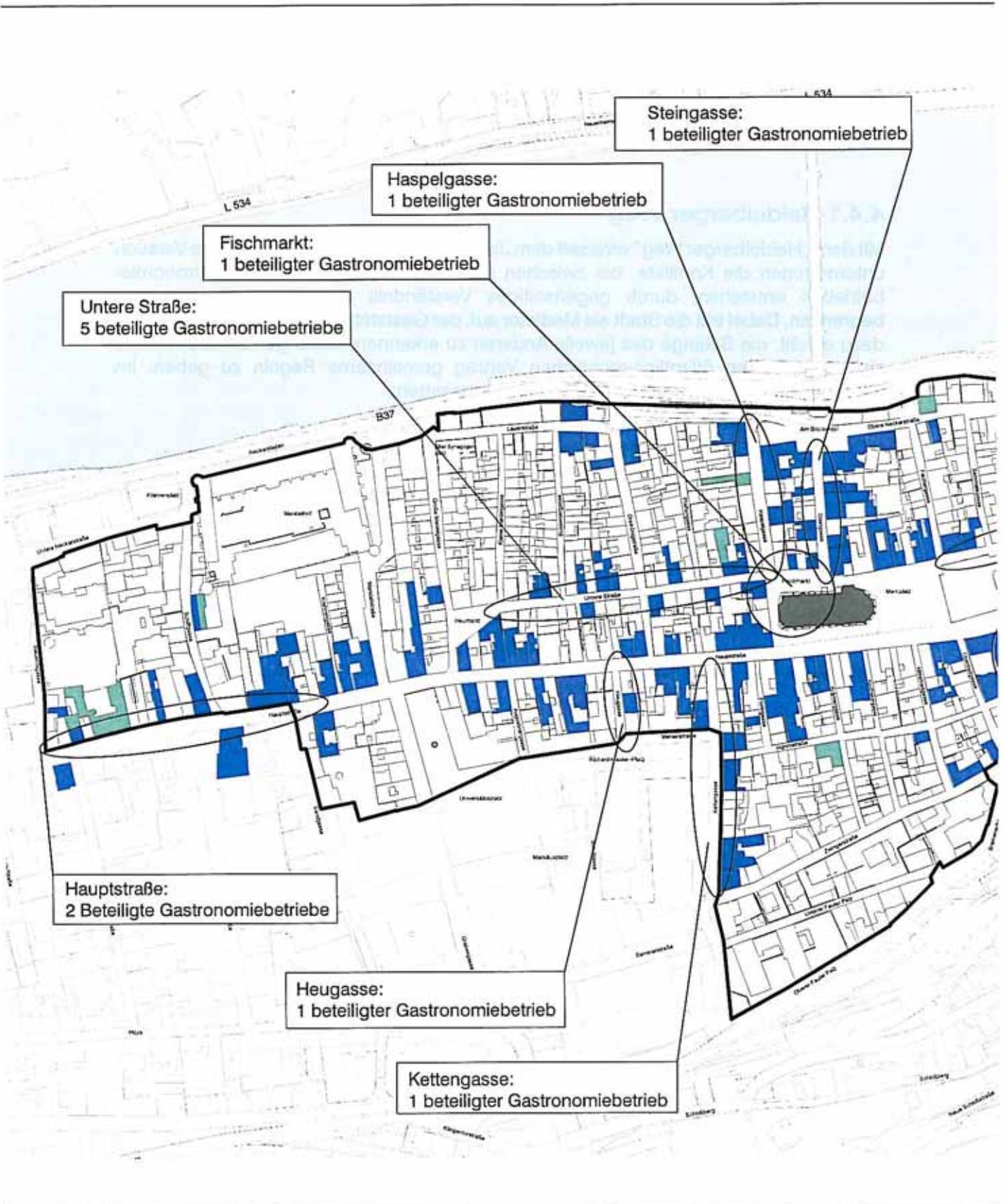
Die Stadt Heidelberg hat in der Vergangenheit bereits verschiedenartige Maßnahmen getroffen, die geeignet sind die Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gastronomie zu entschärfen. Nachfolgend sind die bestehenden Ansätze aufgeführt.

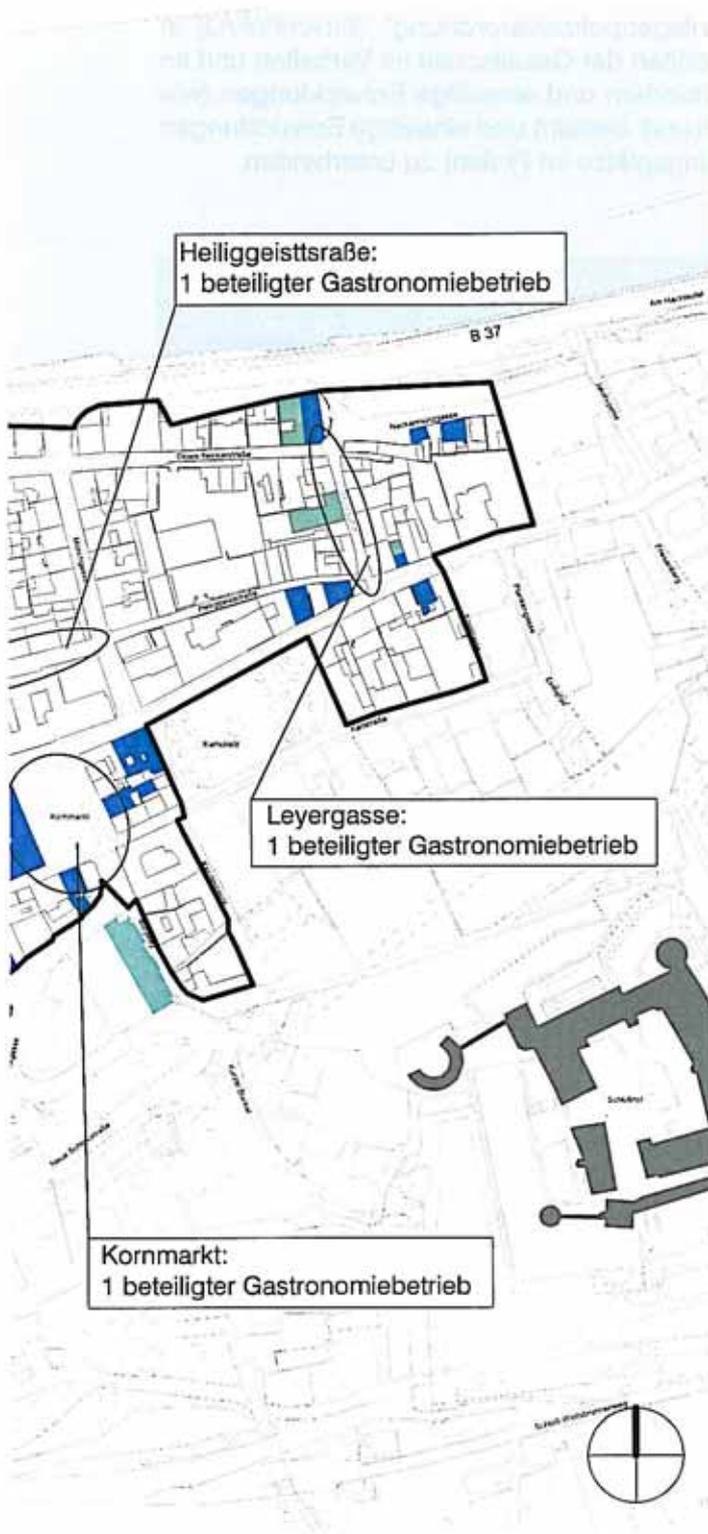
##### **4.4.1 Heidelberger Weg**

Mit dem „Heidelberger Weg“ wird seit dem Jahr 2003 der bundesweit beachtete Versuch unternommen die Konflikte, die zwischen der Wohnnutzung und den Gastronomiebetrieben entstehen, durch gegenseitiges Verständnis bzw. Rücksichtnahme zu begrenzen. Dabei tritt die Stadt als Mediator auf, der Gaststättenbetreiber und Anwohner dazu anhält, die Belange des jeweils Anderen zu erkennen, Lösungen zu suchen und sich durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemeinsame Regeln zu geben. Im einzelnen sind folgende Verfahrensschritte vorgesehen:

- Gespräch mit den Anwohnern (alleine)
- Gespräch mit den Gastwirten (alleine)
- Erarbeitung einer Vereinbarung
- Vorstellung der Vereinbarung (Gastwirten und Anwohnern alleine oder gemeinsam)
- Überarbeitung und Abschluss der Vereinbarung
- Gemeinsames Abschlussgespräch
- Weitere gemeinsame Treffen und Gespräche nach Bedarf

Dieses Vorgehen wurde bislang in zehn Fällen mit Erfolg praktiziert. Die Nachhaltigkeit des Weges muss sich - auch vor dem Hintergrund von Anwohner- bzw. Betreiberwechseln - allerdings noch erweisen.





Verortung des Heidelberger Wegs  
M 1:3500

**Legende**

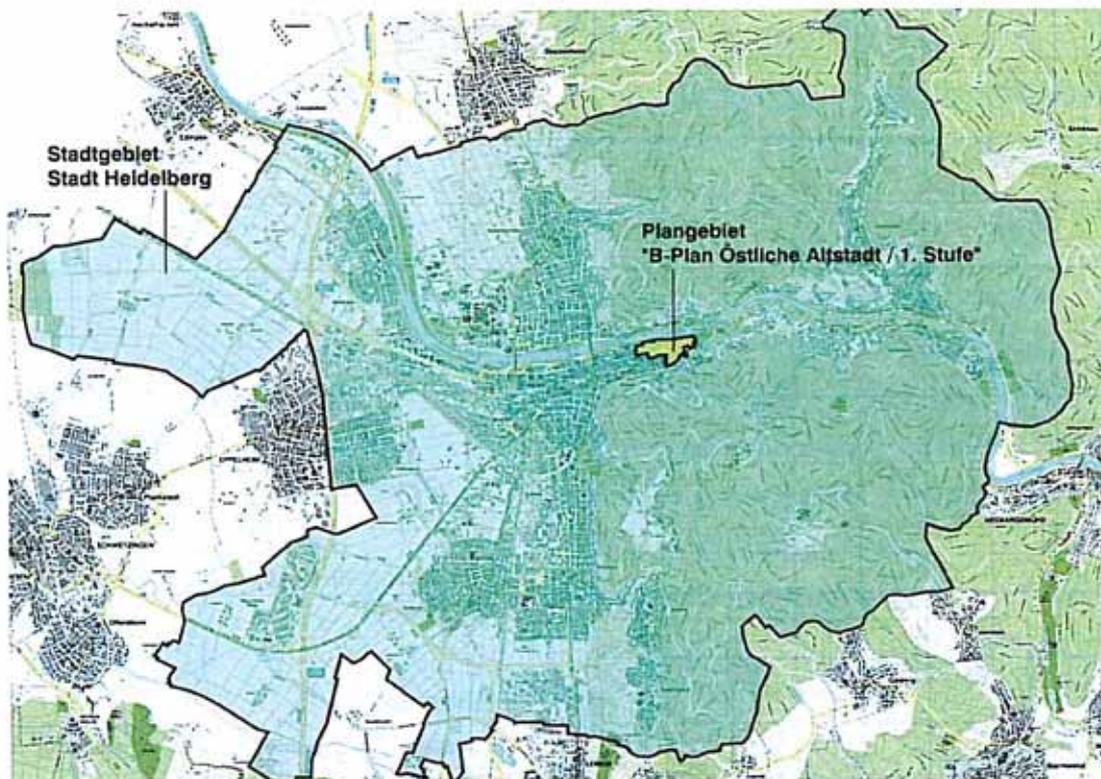
- Gastronomie ohne Außenbewirtschaftung
- Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf öffentlicher Verkehrsfläche
- Gastronomie mit Außenbewirtschaftung auf privater Fläche
- Bereiche der beteiligten gastronomischen Betriebe am Heidelberger Weg
- Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"

**Quellen**

- Stadt Heidelberg
- Gaststättenliste, Januar 2006
- Außenbewirtschaftungen Altstadt 2005
- Liste der Außenbewirtschaftungen auf privater Fläche, April 2006
- Heidelberger Weg: Hotlineliste 2006
- Katasterplan

### 4.4.2 Polizeiverordnung und -präsenz

Im März 2001 wurde die „Straßen- und Anlagenpolizeiverordnung“ (StrAniPoIVO) in Kraft gesetzt. Ihr Ziel ist es ein Auseinanderdriften der Gesellschaft im Verhalten und im Umgang mit dem öffentlichen Raum zu verhindern und einseitige Entwicklungen (wie Grölen, Urinieren, aber auch Drogenkonsum und Betteln) und einseitige Entwicklungen (wie informelle Szenetreffs oder Übernachtungsplätze im Freien) zu unterbinden.



Geltungsbereich der "Polizeiverordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und gegen umweltschädliches Verhalten" (Straßen- und Anlagenpolizeiverordnung - StrAniPoIVO)

(Quelle: Verordnungstext in der Fassung vom 08.03.2001 - Ergänzungslieferung/Stand 31.12.2002)

 Geltungsbereich "StrAniPoIVO" = Stadtgebiet Heidelberg

Unter setzt wurde die Verordnung mit einer deutlichen Erhöhung der Polizeipräsenz in den Jahren 2005 und 2006.

Inwieweit die Verordnung greift ist unklar. Die Statistik zeigt für das gesamte Altstadtgebiet einschließlich des Bismarckplatzes im Jahr 2005 einen klaren Anstieg von Delikten (397

Ordnungsstörungen, 244 Körperverletzungen und 96 gefährliche Körperverletzungen). Die Ursache kann ebenso in einer Zunahme entsprechender Delikte, wie in der erhöhten Präsenz von Polizeibeamten und damit der erleichterten Anzeige liegen. Sicher ist, dass die Polizeidirektion die erhöhte personelle Polizeipräsenz auf Dauer schwerlich aufrechterhalten kann.

### 4.4.3 Aktion Gelbe Karte

In einem Gemeinschaftsprojekt der Stadt Heidelberg mit der Polizeidirektion, dem Hotel- und Gaststättenverbandes sowie ortsansässigen Gastronomen wird ab dem Frühjahr 2006 allen auffälligen Personen durch die Polizei eine „Gelbe Karte“ übergeben. Dabei werden die Personalien aufgenommen und gespeichert. Im Falle einer erneuten Auffälligkeit kann die Stadt ein auf mehrere Wochen befristetes Aufenthaltsverbot aussprechen. Unabhängig von der Verwarnung erfolgt - je nach Schwere des Verstoßes - eine Anzeige und / oder die Einleitung eines Bußgeldverfahrens.

Die Gastronomen sind Partner des Konzepts und wollen Personen, die störend auffallen, ein umfassendes Hausverbot erteilen. Dieses Hausverbot wird nicht nur für die betreffende Gaststätte, sondern auch für weitere Gaststätten der Innenstadt gelten.

Praxiserfahrungen sollen im Sommer - auch und gerade während der Fußballweltmeisterschaft - gesammelt werden.

### 4.4.4 Sensibilisierungen

Neben den konkreten Maßnahmen gibt es eine Reihe von Aktivitäten, die wenig sichtbar sind und eher indirekt wirken. Ist jede Auseinandersetzung mit der Altstadt doch ein Einlassen auf vermeintlich Selbstverständliches. Es kann Problembewusstsein schaffen oder Verständnis wecken und so Einfluss auf den Umgang mit dem Gebiet und auf das subjektive Empfinden haben.

In diesen Kontext gehören sicher die Workshops zum „Stadtteilrahmenplan“, aber auch das „Tourismuskonzept“ der „HKT“, das „Positionspapier“ des „Hotel- und Gaststättenverbandes“, das „10-Punkte-Papier“ von „Pro-Heidelberg“, die „Beleuchtungskonzeption“ für die Altstadt oder die „Marketing-Konzeption“ für die Untere Straße, beides letztgenanntes durch die „HWE“ angeregt.

Auch die Deeskalations-Schulung, die auf Wunsch von Heidelberger Gastronomen im Zuge der „Aktion Gelbe Karte“ zustande kam, ist das Ergebnis eines geschärften Problembewusstseins.

### 4.4.5 Gebietsbeschaffenheit und -image

Das Verhalten, welches Menschen in einem öffentlichen Umfeld an den Tag legen, wird maßgeblich von zwei Faktoren beeinflusst: Einmal von den Erwartungen und Vorstellungen (sowie Erfahrungen), die sie mit diesem Ort verbinden, zum Anderen durch die konkrete Erscheinung, mit der dieser Ort ihnen begegnet.

## Rechtliche Betrachtungen

---

Man tritt der „Guten-Stube“ von Heidelberg sicherlich anders entgegen, als dem „Ballermann am Neckar“. So trägt auch die Arbeit am Image - sei es geprägt durch hartes polizeiliches Eingreifen, sei es geprägt durch weiche Standortwerbung - zum Nutzerverhalten bei.

Ebenso beeinflussen die physische Ausgestaltung der Räume, die verwendete gestalterische Sorgfalt und die Wertigkeit der Materialien das Verhalten. In Omas Wohnzimmer wird anders gehandelt, als in der WG-Küche.

In Image und Erscheinung manifestiert sich letztlich die Wertschätzung, die einem Ort entgegen gebracht wird und die auf seine Nutzer zurück wirkt.

## 4.5 Fazit

Die gegenwärtig diskutierten Liberalisierungsbestrebungen in Bundes- und Landesgesetzen legen den Schluss nahe, dass die Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt Heidelberg auf die Entwicklung der Gastronomie in der Altstadt weiter abnehmen werden:

- Eine Aufhebung der Sperrstunde kann in der Altstadt von Heidelberg zu einem Betrieb rund um die Uhr führen.
- Eine Verlängerung der Ladenöffnungszeiten im Einzelhandel könnte von Betrieben genutzt werden können, die Einzelhandel mit einer Bewirtung kombinieren oder als Take-away-Läden eine informelle Straßengastronomie betreiben. In beiden Fällen ist mit einem deutlich längeren Bewirtungsbetrieb zu rechnen.
- Eine Abschaffung des Genehmigungstatbestandes für Schank- und Speisewirtschaften nach GastG nimmt die Möglichkeiten, durch entsprechende Auflagen auf den Nachbarschaftsschutz hinzuwirken.

Sollten sich die oben genannten Perspektiven konkretisieren, bleiben der Stadt Heidelberg nur folgende Ansatzpunkte für eine Einflussnahme auf die Verträglichkeit der verschiedenen Funktionen:

1. Das Orts- bzw. Ordnungsrecht konsequent anzuwenden, um die allgemeingültigen Standards des Benehmens im öffentlichen Raum und in Gaststätten durchzusetzen (Polizei / Ordnungsamt).
2. Die kontinuierliche Beobachtung der Lärmentwicklung und die Durchsetzung der geltenden Immissionsschutzrichtwerte (Gewerbeaufsicht)
3. Die Sondernutzungserlaubnis für die Bewirtung im öffentlichen Raum stets mit strikten Auflagen zu verbinden und deren Einhaltung zu kontrollieren (Ordnungsamt).
4. Sich beständig zu bemühen, die Kommunikation zwischen allen Altstadtakteuren zu gewährleisten, das Altstadtimage zu verbessern und die Gestaltqualität zu erhöhen.
5. Die direkte Kommunikation zwischen Bewohnern und Gastwirten zur schnellen und wirksamen Beseitigung von Störungen weiterhin zu initiieren (Heidelberger Weg).
6. Beratungen (und ggf. Förderungen) zur Verbesserung des aktiven und passiven Schallschutzes der Wohnungen anzubieten (etwa durch eine „Qualitätsinitiative Wohnen in der Altstadt“).
7. Einfluss auf Lage und Dichte der gastronomischen Einrichtungen über das Planungsrecht zu nehmen.

Angesichts der oben genannten, beschränkten Möglichkeiten erscheint es sinnvoll und zielführend, die künftige Entwicklung der Gastronomie in der Heidelberger Altstadt zum

## Rechtliche Betrachtungen

---

Gegenstand eines Bebauungsplans zu machen. Dabei sind folgende Grundsatzfragen zu klären:

- Welcher Mix aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung, etc. ist für die Attraktivität und nachhaltige Funktionsfähigkeit der Heidelberger Altstadt maßgebend?
- Welches Maß von Beeinträchtigung muss für die verschiedenen Nutzergruppen in der spezifischen Situation der Heidelberger Altstadt als akzeptabel gelten?
- In welchem Umfang will die Stadt Heidelberg restriktiv auf die weitere Entwicklung der Gastronomie in der Altstadt einwirken?

## **5.0 Regelungskonzept**

### **5.1 Vorschläge zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Östliche Altstadt“ vom 08.03.2001 benennt als Ziel, „durch Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sicherzustellen, dass Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Geltungsbereiches nach Art und Umfang auf den derzeitigen Stand beschränkt bleiben“.

Diesem Planungsauftrag liegt die Zielstellung zugrunde, die Wohnfunktion zu stützen und einer einseitigen Gebietsentwicklung in Richtung Gastronomie entgegenzuwirken. War die Stabilisierung der Wohnfunktion nicht zuletzt Gegenstand eines langjährigen Sanierungsprozesses unter intensivem Einsatz von Fördermitteln und ist ihre Sicherung nach wie vor ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung.

Dieses Ziel erscheint vor dem Hintergrund der derzeit stattfindenden bzw. der zu erwartenden rechtlichen sowie der ökonomischen und der kulturellen Entwicklungen akut gefährdet: Rechtlich kann von einer weiteren Liberalisierung des Gaststättengesetzes (GastG), der Gaststättenverordnung (GastVO) und des Ladenschlussgesetzes (LadSchlG) sowie vom Auslaufen der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung ausgegangen werden. Ökonomisch ist mit einem Fortgang der Umstrukturierungen im Einzelhandel und der Gastronomie zu rechnen und auch kulturell wird sich das Einkaufs- und Freizeitverhalten weiter wandeln. Es ist somit ein hinreichendes Planungserfordernis gegeben und die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

### Vorschlag zur Aufstellung eines komplexen Bebauungsplans (als Ersatz der bisherigen Bebauungspläne)

Die bisherige Praxis der Bauleitplanung in der Altstadt behandelt jeweils Einzelaspekte. Dies stellt sich in der Gesamtschau als Mosaik bzw. als Überlagerung von blockbezogenen Bebauungsplänen dar (vgl. Kapitel 4.1.1). Eine komplexe Strategie zur Entwicklung der Altstadt als Wohnstandort ist planungsrechtlich bislang nicht vorhanden.

Der aktuelle Planungsauftrag des Gemeinderats zielt vordergründig auf die Verhinderung neuer Schank- und Speisewirtschaften in der „Östlichen Altstadt“. Entsprechend der bisherigen Praxis könnte in einem weiteren, separaten Bebauungsplan nur dieses Anliegen geregelt werden.

Davon ist nach unserer Auffassung aus drei Gründen abzusehen: Zunächst erscheint es aus inhaltlicher Sicht, d.h. im Interesse einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und Konfliktbewältigung geboten zu sein, ein komplexeres städtebauliches Ziel (als alleine die flächendeckende Untersagung aller gastronomischen Entwicklungen) zu formulieren und planungsrechtlich zu sichern. Die bisherigen Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne könnten bei der Neuaufstellung überprüft, bereinigt und soweit erforderlich in den neuen Plan übernommen werden. Pragmatisch betrachtet sind verschiedene, rechtsgültige Bebauungspläne in ein und dem selben Stadtgebiet für die Bürger wie für die Verwaltung schwierig zu handhaben. Und nicht zuletzt sind überlagernde Bebauungspläne rechtlich unzulässig. Ein Gastronomie-Bebauungsplan müßte demnach als Änderung oder textliche Ergänzung zu den bestehenden Bebauungsplänen aufgestellt werden, was formal-juristisch zumindest fragwürdig ist.

Tabelle 1: Gegenüberstellung von "Gastronomie B-Plan" und "komplexem B-Plan"

	Vorteile	Nachteile
<b>Gastronomie B-Plan:</b> Reine Textfestsetzung, bei bestehenden B-Plänen als Ergänzung sonst als Neuaufstellung	Reduzierter Aufwand	Schwierige Handhabung, rechtlich problematisch
<b>Komplexer B-Plan:</b> Aufstellung eines neuen B-Plans, bei Integration von Festsetzungen aus den bestehenden B-Plänen (soweit sinnvoll bzw. erforderlich)	Übersichtlich, differenziertes Vorgehen und weitergehende Festsetzungen z.B. zur Stärkung der Wohnfunktion möglich	Höherer Aufwand bei der Aufstellung

### Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen und Gebietsbegehungen erscheint es sinnvoll, an drei Stellen den Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zu verkleinern:

1. Im Süden durch die Herausnahme der beiden Baublöcke zwischen Zwingerstraße und Oberer Fauler Pelz. Diese Blöcke weisen eine deutlich andere Baustruktur auf und ein Regelungsbedarf für Gaststätten ist hier nicht erkennbar.
2. Im Norden durch die Herausnahme der straßen- bzw. uferbegleitenden Bebauung. Dieser Bereich sollte planungsrechtlich in einem separaten Bebauungsplan behandelt werden, der sich auch mit der Thematik „Stadt am Fluss“ befasst.
3. Im Westen durch die Herausnahme des Universitäts- / Marstallbereiches und des Baublocks zwischen Schiffgasse und Bauamtsgasse. Die Universität als Sondernutzung bedarf keiner planungsrechtlichen Neuregelung und braucht damit auch nicht Bestandteil des Bebauungsplans zu sein. Die Grenze zwischen der „östlichen“ und „westlichen“ Altstadt verläuft fließend zwischen Universitäts- und Theaterplatz, so dass eine Gebietsabgrenzung hier schwierig ist. Für die Herausnahme des Blocks zwischen Schiffgasse und Bauamtsgasse spricht, dass große Bereiche durch das Kurpfälzische Museum geprägt sind.





Vorschlag  
zur B-Plan Abgrenzung  
M 1:3500

Legende

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Geltungsbereich B-Plan "Östliche Altstadt"
-  Vorschlag zur B-Plan Abgrenzung

Quelle

- Stadt Heidelberg:
- Plan zum Aufstellungsbeschuß 26.01.2001
- Katasterplan

## 5.2 Vorschlag zur Neuaufstellung als Einfacher Bebauungsplan

Es empfiehlt sich den Bebauungsplan als „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Einfacher Bebauungsplan bedeutet, dass bewusst auf wesentliche Festlegungen verzichtet wird, um den Plan nicht abschließend zu „qualifizieren“. Die „fehlenden“ Festsetzungen werden dann in einer Einzelfallprüfung festgestellt, bzw. sie richten sich nach der vorhandenen Umgebung.

Dieses Vorgehen erscheint unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung geboten zu sein. Handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Östliche Altstadt“ doch um die Überplanung eines sehr differenzierten Baubestandes, für welche - bei einem qualifizierten Bebauungsplan - parzellenscharfe Festlegungen erforderlich wären. In solchen Fällen bietet der einfache Bebauungsplan den Vorteil, dass seine Festsetzungen erst im Zusammenwirken mit den Gegebenheiten der jeweiligen örtlichen Situation rechtswirksam werden. Auf diese Weise entsteht eine verbindliche Planung, die alle aus städtebaulicher Sicht wichtigen Weichenstellungen enthält, und sich „im Übrigen“ - also soweit keine Festsetzungen getroffen werden - nach § 34 BauGB, d.h. nach der umliegenden Bebauung richtet.

Tabelle 2: Gegenüberstellung von „Qualifiziertem B-Plan“ und „Einfachem B-Plan“

	Vorteile	Nachteile
<b>Qualifizierter Bebauungsplan</b>	Abschließende und eindeutige Regelung, keine Einzelentscheidungen	Flexibilität nur durch Befreiungsverfahren, hoher Aufwand bei Ausarbeitung der Festsetzungen
<b>Einfacher Bebauungsplan</b>	Einzelfallbezogene Entscheidung bei offenen Regelungstatbeständen, geringer Aufwand	Höherer Aufwand in der Umsetzung, keiner

**Vorschlag für notwendige und entbehrliche Festsetzungen**

In der historischen, sehr dicht bebauten Altstadt von Heidelberg besteht kein Erfordernis, das Maß der baulichen Nutzung nach abschließend zu regeln. Der Verzicht auf diese Festsetzung stellt auch kein Risiko hinsichtlich einer unerwünschten Entwicklung dar. Alle Vorhaben unterliegen nach § 30 Abs. 3, letzter Halbsatz BauGB der Einzelfallprüfung und da die Heidelberger Altstadt als Ensemble unter Denkmalschutz steht, bietet sich somit die Möglichkeit, stets standortgerechte und differenzierte Lösungen zu finden.

Dagegen sollten die Flächen im Plangebiet nach der besonderen Art ihrer Nutzung (Baugebiete) mit (noch auszuwählenden) Einschränkungen bezüglich der Gastronomie festgesetzt werden. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Weiterhin kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dabei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ermöglicht differenzierte Festlegungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den jeweiligen Baugebieten.

Tabelle 3: Notwendige und entbehrliche Festsetzungen im "Einfachen B-Plan"

Einfacher B-Plan	Festsetzen	Weglassen
<b>Art der Nutzung</b>	Einschränkungen bezüglich Gastronomie können festgesetzt werden	Kein Einfluss auf Entwicklung der Gastronomie, da nach § 34 genehmigungsfähig
<b>Maß der Nutzung</b>	Sehr aufwendig, da angesichts des Erhaltungszieles parzellenbezogene Festsetzungen erfolgen müssten	Angesichts Erhaltungsziel und Denkmalensemble geringes Risiko
<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	Fixierung der städtebaulichen Struktur (ggf. kann Entkernungsziel festgesetzt werden) siehe nächste Seite	Trotz Erhaltungsziel und Denkmalensemble Risiko weiterer Verdichtung im Blockinnenbereich
<b>Örtliche Verkehrsflächen</b>	Festlegung als Fußgängerzone sichert verkehrsfreies Wohnumfeld	Risiko: Starres Verkehrskonzept

In der weiteren Bearbeitung ist noch zu prüfen, ob es für die Praxis sinnvoll ist, die überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen. Auf diese Weise kann die städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert und ggf. auch ein unerwünschte Verdichtung im Innenbereich unterbunden werden.

Ebenfalls noch zu prüfen ist, ob die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan differenziert festgesetzt werden oder ob durch die „Sondernutzungssatzung Fußgängerbereich Altstadt“ ein weitgehend verkehrsfreies Wohnumfeld ausreichend gesichert ist. Auch welche Festsetzungen aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen werden, ob neue Festsetzungen zu Freiflächen oder zu den Blockinnenbereichen erforderlich sind, muss eine vertiefte Bearbeitung zeigen.

### **5.3 Prinzipielle mögliche Regelungsansätze**

Der Bebauungsplan „Östliche Altstadt“ greift in eine bestehende Situation ein, insofern gilt zunächst das Prinzip des Bestandsschutzes. Folgt man dem Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses und sieht man im ausschließlichen Zweck des Bebauungsplans die Begrenzung der gastronomischen Anlagen auf den gegenwärtigen Stand, wäre der einfachste Weg, in der Zweckbestimmung der Gebiete (Art der baulichen Nutzung) Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich auszuschließen. Damit hätten die vorhandenen Anlagen Bestandsschutz, neue Anlagen wären nicht genehmigungsfähig.

Auch wenn hier ein gewisser Widerspruch zwischen der als Ziel festgesetzten Gebietscharakteristik (keine Schank- und Speisewirtschaften) und den tatsächlichen Zielen der Gebietsentwicklung (Stabilisierung der Gastronomie auf aktuellem Stand) ablesbar ist, scheint dieser Weg planungsrechtlich gangbar zu sein. Dies wurde auch in einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gegenüber einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan „Innere Altstadt“ in Rothenburg o.d.T. festgestellt.

Jede restriktive Planung kann jedoch den Entzug von bisher bestehenden - oder vermuteten - Rechten bedeuten. Ob dies bei Einschränkung oder Entzug von Rechten nach § 34 BauGB zu Entschädigungsansprüchen führt bzw. inwieweit die Sieben-Jahres-Frist angewendet werden kann, ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob mit einem derart restriktiven Vorgehen die Heidelberger Altstadt auch langfristig ein attraktiver Stadtteil bleibt. Der reine Bestandsschutz würde bedeuten, dass Anpassungen an eine veränderte gastronomische Nachfrage, an andere (möglicherweise weniger störende) Standorte, andere Raumgrößen oder Raumkonzepte nicht möglich sind.

Der Entwicklungsmöglichkeit für Gastronomen bei gleichzeitigem Schutz der Wohnnutzung wäre - rein theoretisch - am Besten durch § 15 BauNVO Rechnung zu tragen. Durch diesen Paragraph werden die Gemeinden zur Fällung von differenzierten Einzelfallentscheidungen ermächtigt. Nach § 15 BauNVO sind die entsprechend den §§ 2-14 BauNVO zulässigen Anlagen im Einzelfalle dann unzulässig, wenn sie „nach Anzahl,

Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belastungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.“ Allerdings ist dieses Vorgehen aus zwei Gründen wenig praktikabel. Denn zum Einen würde es in der Verwaltungspraxis einen beträchtlichen personellen Mehreinsatz bedeuten, wenn alle Bauanträge detailliert geprüft und entschieden werden müßten. Zum Anderen besteht die Problematik darin, dass nur schwerlich eine derart hinreichende Präzisierung der Eigenart des Baugebiets und der städtebaulichen Ziele zu treffen ist, dass daraus (gerichts-feste) Einzelfallentscheidungen abgeleitet werden können.

Wenn eine Einzelfallentscheidung nicht in Frage kommt, kann - trotz allgemeiner Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften - eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsarten nach § 1 Abs. 5 BauGB definiert werden. Diese Ausnahmen können sowohl die Weiterentwicklung von vorhandenen als auch die Ansiedlung von neuen Anlagen zum Gegenstand haben (Ergebnis der Rechtsberatung Kanzlei Dr. Albrecht, Mai 2001). Sie müssen jedoch wiederum städtebaulich hinreichend begründbar sein; die Definition der ausnahmsweisen Zulässigkeit über die reine Anzahl bzw. Flächengröße der Anlage (vgl. Vorgehensweise von Mainz) oder eine Differenzierung in unterschiedliche Typen von Schank- und Speisewirtschaften ist laut der Rechtsberatung als rechtswidrig einzustufen. Damit ist auch dieser Weg nicht praktikabel, da es nicht möglich ist, die Ausnahmen so hinreichend (gerichts-fest) zu definieren, dass sie in der Praxis nicht einer allgemeinen Zulässigkeit „durch die Hintertür“ gleichkommen.

Ebenfalls nicht anwendbar ist der § 1 Abs. 10 BauNVO. Mit ihm können - auch bei ansonsten unzulässigen Nutzungen - Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an bereits bestehenden Anlagen für allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Die einzige Gebietskategorie mit welcher der § 1 Abs. 10 BauNVO für gastronomische Einrichtungen anwendbar wäre, ist das reine Wohngebiet, was in der „Östlichen Altstadt“ von selbst ausscheidet.

Der einzig gangbare Weg, um eine einseitige gastronomische Entwicklung zu unterbinden und dennoch einzelnen Gastronomiebetrieben eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung einzuräumen, besteht somit im § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO. Mit ihm können - aus besonderen städtebaulichen Gründen - auch Nutzungen, die in der gewählten Gebietskategorie allgemein zulässig sind, ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden. D.h. nach einem generellen Ausschluss von „Schank- und Speisewirtschaften“ kann als Ausnahme definiert werden, dass für die bestehende Betriebe ein Entwicklungsmöglichkeit / Umbaurecht besteht (vgl. Bebauungsplan „Innere Altstadt“ in Rothenburg o.d.T.). Dies kann auch auf einzelne Geschosse beschränkt werden.

Der einzige Nachteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass sich Änderungen allein auf bestehende Anlagen beziehen, d.h. dass eine Entwicklung immer aus dem Bestand heraus erfolgen muss und jegliche Neuansiedelungen (auch ausnahmsweise) ausgeschlossen sind.

#### **5.4 Mögliche Differenzierungen nach dem Gebietscharakter bzw. der Nutzungsart**

Im Rahmen der Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der Gebäudenutzungen durchgeführt. Dabei wurde in der Erdgeschossenebene der Zentralen Bereiche (Hauptstraße mit Universitäts- und Marktplatz, der Unteren Straße mit Heu- und Fischmarkt sowie der Stein-, Haspel- und Kettengasse) eine starke Konzentration von Einzelhandels- und der Gastronomiebetriebe beobachtet. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort wird durch die Nutzungskartierung ebenso anschaulich belegt.

Um den unterschiedlichen Gebietsprofilen und Schutzansprüchen im Bereich der „Östlichen Altstadt“ gerecht zu werden, ist eine teilräumliche Differenzierung des Plangebiets nach der Art ihrer Nutzung erforderlich. Dafür kommen die im Folgenden beschriebenen Gebietskategorien nach BauNVO in Frage:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im allgemeinen Wohngebiet steht der Wohncharakter des Gebiets eindeutig im Vordergrund. Im Unterschied zu reinen Wohngebieten sind aber auch Nutzungen allgemein zulässig, die die Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlichen Dienstleistungen und Angebote zur Freizeitgestaltung umfassen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur dann allgemein zulässig, wenn sie „der Versorgung des Gebietes dienen“.

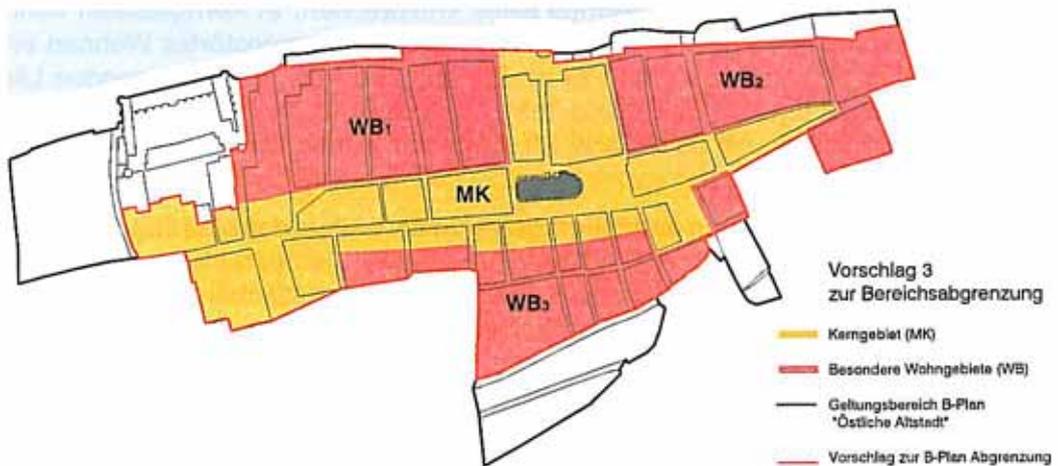
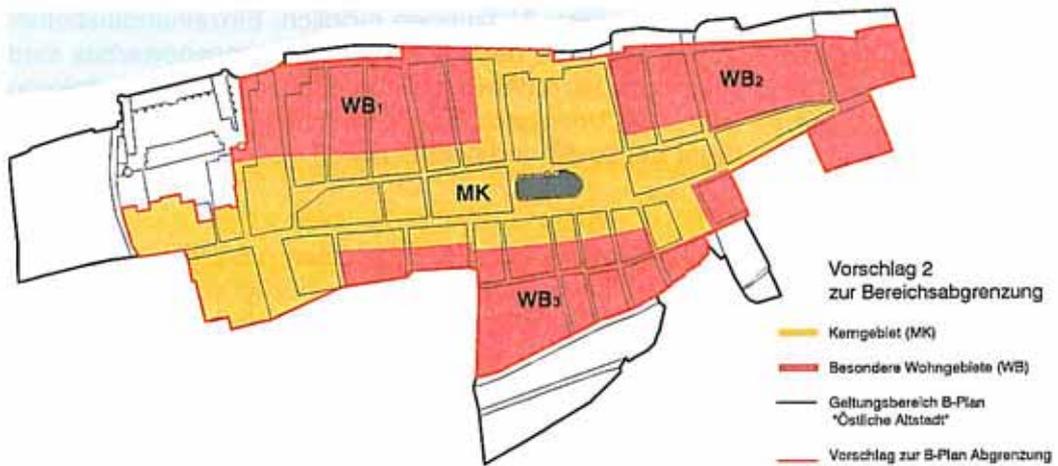
Für die Bemessung des beim Betreiben einer Schank- und Speisewirtschaft zulässigen Lärms, insbesondere des von den Gästen verursachten Besucherlärms, kann auf die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm als Richtlinie zurückgegriffen werden. Diese Richtwerte betragen im allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

- **Besonderes Wohngebiet (WB)**

Nach der Definition der BauNVO sind „Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung“ (kurz: besondere Wohngebiete) überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart ausweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Vor allem durch diese (bei Festlegung bereits tatsächlich vorhandene und nicht erst herbeizuführende) Nutzungsmischung unterscheiden sie sich z.B. deutlich von allgemeinen Wohngebieten.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in besonderen Wohngebieten über das der Versorgung des Gebietes dienende Maß hinaus zulässig. Ein Anhaltspunkt für die Belastbarkeit des besonderen Wohngebietes bezüglich Lärm sind die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau. Für besondere Wohngebiete sind Orientierungswerte festgelegt, die tagsüber mit 60 dB denen der Mischgebiete entsprechen. Die Nachtwerte entsprechen mit 40 dB jedoch denen der allgemeinen Wohngebiete.

Im Bebauungsplan kann für besondere Wohngebiete festgesetzt werden, dass oberhalb



eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Voraussetzung für derartige Festsetzungen sind besondere städtebauliche Gründe, die in der Heidelberger Altstadt mit der Zielsetzung des Erhalts und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gegeben sind.

- Mischgebiet (MI)

Während die besonderen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, stehen im Mischgebiet Wohnen und nicht störendes Gewerbe praktisch gleichwertig nebeneinander. Der Gesetzgeber wollte hiermit vor allem Gemengelagen von produzierendem Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich regeln, was auf die Heidelberger Altstadt nicht recht zutrifft. Auch in Mischgebieten genießt das Wohnen einen Schutz, wenngleich dieser geringer ist als in den allgemeinen oder besonderen Wohngebieten. Dies kommt dadurch zum Ausdruck, dass die gewerbliche Nutzung das Wohnen „nicht wesentlich“ stören darf.

In den Mischgebieten steht das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und den sonstigen Nutzungen im Vordergrund. Die Privilegierung des Wohnens in Obergeschossen ist nur indirekt durch Ausschluss anderer Nutzungen möglich. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in Mischgebieten allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan keine Einschränkungen (z.B. Entwicklung nur im Erd- bzw. Untergeschoss) bestimmt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte liegen tagsüber bei 60 dB und nachts bei 45 dB.

- Kerngebiet (MK)

Anders als in den übrigen Baugebieten wird in Kerngebieten nicht einer Nutzungsart der Vorrang eingeräumt, nach der sich andere Nutzungen bezüglich ihres Störgrades richten müssen. Kerngebiete sind vielmehr Zentren des öffentlichen Lebens, in denen vielerlei verschiedene Nutzungen anzutreffen sind. Maßstab für ein Kerngebiet ist das Vorhandensein von zentralen Einrichtungen der Verwaltung, Wirtschaft und Kultur.

Angesichts der Vielfalt der Nutzungen und des städtischen Lebens in einem Kerngebiet ist auch der Schutzanspruch der Nutzungen untereinander - bezüglich gegenseitiger Störungen - als gering einzustufen, solange die von einzelnen Nutzungen ausgehenden Störungen dem Charakter eines Kerngebietes entsprechen. In Kerngebieten können vorhandene Wohnungen nicht den gleichen Anspruch auf ungestörtes Wohnen erheben, wie dies in Wohngebieten der Fall ist. Für den Grad der hinzunehmenden Lärmbelastungen legt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Werte fest, die mit 65 dB tagsüber und 55 dB bzw. 50 dB nachts denen der Gewerbegebiete entsprechen.

Auch die bauliche Verdichtung darf in Kerngebieten bei weitem das Maß übersteigen, das in anderen Gebietskategorien üblich ist. Während etwa die besonderen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 die für gemischte Bauflächen höchstzulässigen Werte aufweisen, sind in Kerngebieten eine GRZ von 1,0 und GFZ von 3,0 zulässig.

In der Absicht, zentrale Nutzungen in Kerngebieten zu konzentrieren, ist hier die Zuläs-

sigkeit der Wohnnutzung stark eingeschränkt. Mit den Novellierungen der BauNVO in den Jahren 1977 und 1990 ist jedoch eine allmähliche Aufweichung der ursprünglich strikten Trennung der städtischen Funktionen erfolgt. Nunmehr sind Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans in allen Geschossen zulässig. Voraussetzung für eine solche Festsetzungsmöglichkeit ist - analog zu den besonderen Wohngebieten - das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe. Ein Unterschied liegt darin, dass die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen für besondere Wohngebiete nur als Ganzes getroffen werden können, während dies auch für Teile von Kerngebieten möglich ist.

### 5.5 Vorschlag zur Differenzierung der Baugebiete

Tabelle 5: Gebietskategorien nach BauNVO mit ihren Auswirkungen auf Wohnen und Gastronomie

Art der Nutzung	Schutz der Wohnfunktion	Einschränkung für Schank- und Speisewirtschaften
<b>WA</b>	Vorrang Wohnen	Gebietsversorgung zulässig (was teilweise ein Ausschlussgrund sein könnte)
<b>MI</b>	Kein Vorrang für Wohnen  Privilegierung des Wohnens in den Obergeschossen nur indirekt durch Ausschluss anderer Nutzungen möglich	Generell zulässig  Einschränkungen festsetzbar (z.B. auf rechtmäßigen Bestand, Entwicklung nur im EG bzw. UG)
<b>WB</b>	Bereich mit besonderer Eigenart  Schutz und Entwicklungsziel Wohnen gefordert (z.B. geschossweise Gliederung, ab 1.OG nur Wohnnutzung)	Generell zulässig  Einschränkungen festsetzbar (z.B. auf rechtmäßigen Bestand, Entwicklung nur im EG bzw. UG)
<b>MK</b>	Zentrum des öffentlichen Lebens / Ort zentraler Einrichtungen  Geringer Schutz; sonstiges Wohnen ist nur nach ausdrücklicher Festsetzung zulässig (z.B. geschossweise Gliederung, ab 2.OG nur Wohnnutzung)	Generell zulässig  Einschränkungen festsetzbar (z.B. auf rechtmäßigen Bestand, Entwicklung nur im EG bzw. UG)

Um der faktisch bestehenden Differenzierung im Untersuchungsgebiet gerecht zu werden und um unterschiedliche Gebietsprofile ausbilden zu können, ist eine teilräumliche Differenzierung angebracht. Mit der Differenzierung in unterschiedliche Baugebiete wird die generelle Ausrichtung der Gebiete bestimmt. Es werden (räumlich) unterschiedliche Nutzungs- wie auch unterschiedliche Schutzansprüche festgelegt. Im Zusammenspiel mit den noch zu bestimmenden textlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften entsteht so ein breites Spektrum, was die räumliche Differenzierung, wie den Grad der Restriktionen betrifft.

Als Gebietskategorien sind „Kerngebiet“ (MK), und „Besonders Wohngebiet“ (WB) zu empfehlen, gegebenenfalls auch mit weitergehenden Untergliederungen (z.B. WB-1 bis WB-3).

Die Gebietskategorie „Kerngebiet“ (MK) sollte für die zentralen Bereiche der „Östlichen Altstadt“, welche entlang der Hauptstraße mit Universitäts- und Marktplatz sowie entlang der Steingasse verlaufen, festgesetzt werden. Inwieweit das MK-Gebiet über diesen zentralen Bereich hinaus greift, hängt von den Entwicklungsmöglichkeiten ab, welcher dem Einzelhandel eingeräumt werden soll bzw. wie groß der Bereich ist, in dem der Schutz der Wohnfunktion stärkeren Einschränkungen unterliegen soll. Dabei ist es unstrittig, dass die Gebietsdefinition MK nach der BauNVO nicht passgenau zutrifft und für die Wohnfunktion auf jedem Fall durch entsprechende Festsetzungen nachjustiert werden muss. Prinzipiell ist es zudem möglich, in Teilbereichen (z.B. in einem MK-2) neue Schank- und Speisewirtschaften generell oder ausnahmsweise zuzulassen, während sie in den übrigen Bereichen auf den Bestand beschränkt bleiben.

Für die Gebietskategorie „Besonderes Wohngebiet“ (WB) kommen jene Bereiche in Betracht, deren Zentralisierungsgrad schon weiter fortgeschritten ist, deren Wohnfunktion aber besonders geschützt bzw. gestärkt werden soll. In Abhängigkeit mit der gesamtstädtischen Planungsabsicht (Entwicklung der Kernstadtfunktionen versus Schutz der Wohnfunktion) und der vorgesehenen Feinjustierung für die Bestandsentwicklung von Schank- und Speisewirtschaften ist es sinnvoll, sämtliche Bereiche außerhalb der MK-Zone als WB festzusetzen.

Eine Festsetzung von „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) ist für die Teilbereiche mit eindeutig dominanter Wohnfunktion auch in den Erdgeschosszonen abseits der Hauptstraße möglich. Sie paßt jedoch nicht recht zur Zentralität des Ortes und ist nur bei einer beabsichtigten hohen Schutzwirkung für das Wohnen bei gleichzeitiger Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben angebracht. (vgl. Vorschlag 1, Kapitel 5.4 Seite 117)

## 5.6 Vorschlag zum Umgang mit den Schank- und Speisewirtschaften

Im Untersuchungsgebiet existieren - nach der im Frühjahr 2006 durchgeführten Ortsbegehung - circa 120 gastronomisch geprägte Betriebe (davon 112 mit einer Lizenzierung zum Alkoholausschank). Die allgemeine Entwicklung, wie die vielen informellen Anfragen lassen jedoch den Schluss zu, dass sich die Anzahl der Schank- und Speisewirtschaften ohne die Veränderungssperre durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erhöht hätte. Jede weitere Ausbreitung der Schank- und Speisewirtschaften vergrößert jedoch das Konfliktpotenzial mit dem Wohnen und führt zu Verdrängungen von Einzelhandel, Gewerbe oder / und Dienstleistung. Letztlich ist damit die spezifische Nutzungsmischung als besondere Eigenart des Gebietes gefährdet. Vor diesem Hintergrund scheint ein restriktiver Umgang mit gastronomischen Betrieben geboten zu sein; was bedeuten würde: Keine Zulässigkeit von neuen Gastronomiebetrieben.

Ein übergeordneter wirtschaftlicher Belang ist aber auch, dass sich die Attraktivität der Heidelberger Altstadt als ein herausragender Anziehungspunkt für den regionalen, nationalen und internationalen Tourismus stetig weiterentwickeln muss. Insofern ist eine - sowohl für die Entwicklung von Gastronomie und Tourismus, wie auch für die Qualität des Wohnens - akzeptable Koexistenz planungsrechtlich abzusichern. Dies würde bedeuten: Zulassung der Fortentwicklung und Erweiterungen gastronomischer Betriebe im rechtmäßigen Bestand sowie die Zulassung neuer Betriebe in festgelegten Teilgebieten.

Im Zuge der weiteren Bauleitplanung für die „Östliche Altstadt“ ist demnach die Aufgabe zu klären, wie restriktiv bzw. moderat die Einschränkungen für die Gastronomiebetriebe zu formulieren sind. Auch unter der Prämisse, die räumliche Verträglichkeit von Wohnen, Versorgung und Gastronomie zu gewährleisten, gibt es einen Spielraum. Dieser Spielraum ist im weiteren Verfahren auszuloten bzw. seine Wirkungen sind abzuschätzen.

Dabei wird auch die vorgeschlagene räumliche Gebietsdifferenzierung (WB, MK) noch einmal zu prüfen sein. Sind die räumlichen (vgl. Kapitel 5.5 sowie Abrenzungsvorschläge Seite 125) und textlichen (vgl. Kapitel 5.3) Festsetzungen doch eng miteinander verwoben.

Aus Gründen der besseren Anschaulichkeit sind im folgenden die beiden Ebenen in ihren extremen Ausformungen verbal zusammengeführt und eine Kompromisslinie aufgezeigt:

Ansatz 1: Kleinteiliges und restriktives Vorgehen

Mittels einer kleinteiligen Gebietsgliederung mit jeweils unterschiedlicher (textlicher) Festlegung wird die Entwicklung der Schank- und Speisewirtschaften fein gesteuert bzw. restriktiv beschränkt. So kann in den WA-Gebiet durch einen generellen Ausschluss gastronomischer Betriebe

bzw. den geforderten Gebietsversorgungscharakter bei Umbauten im Zusammenspiel mit den dann gültigen Lärmbestimmungen möglicherweise sogar eine Zurückdrängung erreicht werden. In den WB-Gebieten erfolgt eine Beschränkung der gastronomischen Einrichtungen allein auf den jetzt vorhandenen Bestand, während im enggefaßten MK-Gebiet auch eine Fortentwicklungen in bestimmten Geschossen zugelassen wird.

**Ansatz 2:** Großräumiges und moderates Vorgehen

Bei diesem Vorgehen wird dem Zentrumscharakter der Heidelberger Altstadt einen größeren Stellenwert beigemessen. Die Wohnfunktion erhält durch die WB-Festsetzung einen Schutz, Entwicklungen im der Gastronomie und im Einzelhandel sind jedoch möglich. So ist den Schank- und Speisewirtschaften in den WB-Gebieten - bei genereller Unzulässigkeit, d.h. einem faktischen Bestandsschutz - eine Fortentwicklung / Umbau in bestimmten Geschossen erlaubt und in Teilbereichen des großzügig bemessenen MK-Gebietes auch Neuansiedlungen.

**Ansatz 3:** (Mögliches) Zusammenführen der Ansätze 1 und 2

Bei diesem Vorgehen könnte dem Zentrumscharakter der Altstadt durch den Verzicht auf WA-Gebiete Rechnung getragen werden. Die WB-Gebiete selbst könnten unterschiedlich behandelt werden. So könnte etwa für den (ruhigeren) Bereich, der südlich der Hauptstraße liegt, bei einer generellen Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auch deren Fortentwicklungen / Umbauten nicht zugelassen werden. Diese Fortentwicklung bliebe auf die nördlichen, flußnahen WB-Bereiche beschränkt. In einem Teilbereichen oder auch in Abschnitten des tendenziell engen MK-Gebietes (etwa entlang der Hauptstraße) können auch Neuansiedlungen zugelassen werden, während sie ansonsten auf den Bestand und deren Fortentwicklung beschränkt bleiben.

### **5.7 Sonstige Einflussnahmen**

Im Gegensatz zu den gastronomischen Einrichtungen sind in Bezug auf Läden und Einzelhandelsbetriebe keine restriktiven Festsetzungen erforderlich, die über die Regelungen innerhalb der Gebietskategorien (WB, MK) der BauNVO und eine Beschränkung auf bestimmte Geschosse hinausgehen. Es ist vielmehr gewollt, dass die Läden und Einzelhandelsbetriebe in der Praxis durch die Restriktionen für die gastronomischen Betriebe in ihrem generellen Bestand geschützt werden.

Auch die zunehmende Vermischung bzw. Überlagerung der Geschäftskonzepte zwischen Einzelhandels- und Gastronomieausrichtung stellt faktisch kein Problem für die Wohnnutzung dar. Gehen von solchen Einrichtungen nach aller Erfahrung keine

Lärmbelästigungen aus und sind auch - nach einer möglichen Lockerung der Ladenöffnungszeiten - nicht zu erwarten. In der Ergänzung der Geschäfte durch gastronomische Angebote zeigt sich vielmehr der Wandel im Einkaufsverhalten, der in diesem Sinne auch zu akzeptieren ist. Eine nur vorgeschobene Ladeneröffnung, die eindeutig gastronomischen Zwecken dient, kann durch die Regelungsinhalte des Bebauungsplans verhindert werden.

Die Abgrenzung zwischen Läden und Einzelhandelsbetrieben ist im wesentlichen eine Frage der Größenordnung, wobei bei den Läden das Schwergewicht auf überwiegend kleinstrukturierten Verkaufsfunktionen liegt. Im WA-Gebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig. In besonderen Wohngebieten sind Läden über die gebietsbezogene Versorgung hinaus zulässig, hier ist auch keine Einschränkung bezüglich gewisser Branchen vorhanden. Im Kerngebiet sind Geschäfte jeder Art und Größe, also auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. In der Praxis besteht jedoch eine faktische Begrenzung durch die kleinteiligen Baustruktur bzw. durch den Denkmalschutz.

## **5.8 Koordination mit anderen Regelungen**

Aus den abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB folgt, dass im Bebauungsplan keine über den eigentlichen Planinhalt hinausgehenden Regelungen wie z.B. Vollzugsangelegenheiten möglich sind.

Dies bedeutet, dass parallel zum Bebauungsplan weiterhin andere Maßnahmen - wie der „Heidelberger Weg“, die „Aktion Gelbe Karte“, die „Polizeiverordnung“ etc. - zum Einsatz kommen sollten, um die Umsetzung der Planungsziele auf breiter Basis abzusichern.







## Kurzfazit

- Die Heidelberger Altstadt ist in vielerlei Hinsicht (historische Altstadt mit Anspruch auf Weltkulturerbe, weltweit nachgefragtes Touristenziel, Oberzentrum der Region mit wichtigen Einkaufs- und Gastronomiefunktionen, Universitätsstandort, Wohnstandort) ein besonderer Ort, in dem sich vielfältige (Nutzungs-) Ansprüche mischen.
- Die Bewohnerstruktur hat sich der Umfeldsituation weitgehend angepasst: Überdurchschnittlicher Anteil von 18- bis 64-jährigen, von Ein-Personen-Haushalten und Alleinerziehenden; unterdurchschnittlich der von Familien mit Kindern. Der Wohnstandort Altstadt wird gerade von außerhalb Heidelbergs nachgefragt und wieder verlassen - es gibt eine deutlich höhere Fluktuation, aber keine Leerstände.
- Es finden sich keine Anhaltspunkte für benachteiligte Wohnstandorte: Wohnen findet praktisch flächendeckend ab 1. OG statt; kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Fluktuation und den Hauptlagen der Gastronomie; zwischen 2000 und 2004 Zunahme der Bevölkerung auch in exponierten Lagen.
- Die aktuelle Anzahl, Lage und / oder Betriebsart der Gastronomiebetriebe führen zu punktuellen Störungen mit der Wohnnutzung.
- Die Anzahl der Gaststätten steigt - trotz restriktiven Verwaltungshandels - im langjährigen Vergleich an. Die Anzahl der Beschwerden ist hingegen rückläufig.
- 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 langfristig nachteilig auf den Tourismus- und Wirtschaftsstandort.
- Durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Konfliktvermeidung bzw. Reduzierung geleistet werden. (Dabei bildet die vorliegende Untersuchung die Grundlagen für eine fundierte Abwägung.)
- Der Festsetzungen sollten in Form eines einfachen Bebauungsplans, welcher die vorhandenen Teilbebauungspläne integriert, getroffen werden.
- Um den unterschiedlichen Gebietsprofilen und Schutzansprüchen gerecht zu werden, ist eine teilräumliche Differenzierung in WB- und MK-Gebiete in Kombination mit abgestuften, textlichen Restriktionen zu empfehlen.
- Die Restriktionsabstufungen sind im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens abzuwägen: Rechtlich zulässig ist eine Beschränkung der Gastronomiebetriebe auf den derzeitigen Bestand. Dabei besteht die Option den Betrieben eine Fortentwicklung / Umbau in bestimmten Geschossen zu ermöglichen oder diese prinzipiell zu untersagen. In definierten Teilbereichen können auch Neuansiedlungen generell oder ausnahmsweise zugelassen werden.

## Quellenverzeichnis

### Ausgangssituation

Stadt Heidelberg, Aufstellungsbeschluß Bebauungsplan Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, 2001

Stadt Heidelberg, Veränderungssperre Bebauungsplan Östliche Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Heidelberg 2003

### Rechtsberatung

Rechtsberatung durch Kanzlei Dr. Schlatter und Kollegen  
aus dem Schriftwechsel mit der Stadt Heidelberg (Stadtplanungsamt):

Rechtsgutachten von Herrn Guericke, Mai 2001

Stellungnahme von Herrn Dr. Albrecht 10.06.2002

### Datengrundlagen

Stadt Heidelberg, Stadtteilrahmenplan - Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung, Heidelberg, 1996

Stadt Heidelberg, Stadtteilrahmenplan Altstadt - Dokumentation der beiden Workshops am 22. November und 8. Dezember 2005 - Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge, Heidelberg 2006

Stadtinfos: Daten und Fakten, Geschichte auf der Internetseite der Stadt Heidelberg, [http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1012904\\_11/index.htm](http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1012904_11/index.htm)

### Kartengrundlagen

Stadt Heidelberg, Interaktiver Stadtplan Heidelberg auf der Internetseite der Stadt Heidelberg, <http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/-1/index.html>

Stadt Heidelberg, Katasterplan: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand Januar 2006

Stadt Heidelberg, Luftbilder, Luftbildbefliegung 2005

Stadt Heidelberg, Stadtteilrahmenplan - Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung, Heidelberg, 1996

Stadt Heidelberg, Stadtteilrahmenplan Altstadt - Dokumentation der beiden Workshops am 22. November und 8. Dezember 2005 - Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge, Heidelberg 2006

Städteatlas, Rhein-Neckar, München 1998  
GRAS, Ortsbegehungen - Nutzungskartierung, Heidelberg 2006

### **Bildnachweis**

Titelblatt: Stadt Heidelberg, Luftbild, Heidelberg 2005  
GRAS, Bildeindrücke aus dem Planungsgebiet, Heidelberg 2006

### **Bestandsanalyse**

#### Beschwerdemanagement

Stadt Heidelberg, Beschwerdelisten 2002 - 2005  
Stadt Heidelberg, Beschwerdeaufnahmen 2005  
Stadt Heideberg, Lärmmessungen Lärmbeschwerden Altstadt 2005 - Jan 2006, 2006

#### Gastronomie

Arbeitskreis Altstadtgastronomie, Positionspapier der Heidelberger Altstadtgastronomie, Heidelberg 2005  
Stadt Heidelberg, Arbeitsstättenzählung - Betriebe des Gaststättengewerbes im Untersuchungsgebiet, in der Altstadt und in Heidelberg, 1987  
Stadt Heidelberg, Außenbewirtschaftungen Altstadt 2005: auf öffentlicher Verkehrsfläche, 2005  
Stadt Heidelberg, Bestandserhebungen, 1998  
Stadt Heidelberg, Gaststättenliste, Stand: Januar 2006  
Stadt Heidelberg, Liste der Außenbewirtschaftungen auf privater Fläche, 2005

#### Einzelhandel

GMA, Auszug aus:Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg, Ludwigsburg 2006  
Heidelberger Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH + ProHeideberg Stadtmarketing e.V., Handlungskonzept - Informationsvorlage, Heidelberg 2005  
Heidelberger Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH + ProHeideberg Stadtmarketing e.V., 10 - Punkte - Programm, Heidelberg 2005

#### Tourismus

GMA, Auszug aus:Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg, Ludwigsburg 2006

## Quellenverzeichnis

---

Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH (HKT) und Verkehrsverein Heidelberg e.V., Geschäftsbericht 2004, Heidelberg 2005

Stadt Heidelberg, Beschluß Aufnahme Heidelbergs - Altstadt, Schloss und Kulturlandschaft - in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO - Zeit- und Kostenplanung, 2001

Stadt Heidelberg, Beschluß Aufnahme Heidelbergs - Altstadt, Schloss und Kulturlandschaft - in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO - Erweiterung der äußeren Pufferzone nach Westen, 2004

Stadt Heidelberg, Tourismusleitbild Heidelberg, Heidelberg Februar 1993

Stadt Heidelberg, Übersichtsplan: Parken in der Altstadt, Heidelberg 2001

### Verkehr

Stadt Heidelberg, Sondernutzungssatzung Fußgängerbereich Altstadt vom 16. Dezember 1976, 26. Ergänzungslieferung / Stand: 31.03.2005

Stadt Heidelberg, Übersichtsplan: Parken in der Altstadt, Heidelberg 2001

Stadt Heidelberg, Verkehrsentwicklungsplan Heidelberg - Leitlinien und Projekte, Heidelberg 1994

### Freiraum

Stadt Heidelberg Spielflächenkonzept in der Altstadt, Heidelberg 2002 (erstellt von:Planungsbüro Plessing)

Stadt Heidelberg, Übersichtsplan: Parken in der Altstadt, Heidelberg 2001

## **Statistische Daten: Wohnen, Einwohnerdaten**

Stadt Heidelberg, Altstadt - Nummerierung der Baublöcke

Stadt Heidelberg, Mietspiegelerhebung 2003

Stadt Heidelberg, Östliche Altstadt\_Baublöcke, 2006

Stadt Heidelberg, Wohnungen und Privathaushalte Östliche Altstadt 1992-2005, 2006

## **Städtische Regelungen**

### Satzungen Stadt Heidelberg

Gesamtanlagenschutzsatzung - Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage gemäß § 19DSchG (Gesamtanlagenschutzsatzung), 15. Januar 2004

Polizeiverordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und gegen umweltschädliches Verhalten (Straßen- und Anlagenpolizeiverordnung - StrAnl-PolVO) vom 08. März 2001

Richtlinie zu Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen zur Außerbewirtschaftung in Heidelberg, Beschluß 13.03.2003

Sondernutzungssatzung Fußgängerbereich Altstadt vom 16. Dezember 1976, 26. Ergänzungslieferung / Stand: 31.03.2005

Werbeanlagensatzung Altstadt - Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg (Werbeanlagensatzung Altstadt) vom 02.04.1979

### Bebauungspläne Stadt Heidelberg

02.09.0 Bebauungsplan zwischen Grabengasse und Sandgasse, 14.03.1975

02.10.0 Bebauungsplan Mönchgasse, 15.03.1974

02.15.0 Bebauungsplan Fußgängerbereich Altstadt, 22.04.1977

02.16.0 Teilbebauungsplan

Heidelberg Altstadt zwischen Steingasse und Fischergasse, 30.06.1978

02.17.1 Teilbebauungsplanänderung Heidelberg Altstadt

Kettengasse - Ingramstrasse - Krämergasse - Zwingergasse, 02.10.1981

02.19.0 Teilbebauungsplan des Sanierungsgebietes Altstadt II

Bauamtsgasse - Untere Neckarstrasse, Schiffgasse, Hauptstrasse,  
02.07.1982

02.19.1 Teilbebauungsplan des Sanierungsgebietes Altstadt II

Bereich zwischen Großer Mantelgasse, Lauerstrasse, Kleiner  
Mantelgasse, Heumarkt, 19.12.1986

02.21.0 Spielhallenverbot Altstadt

### Sanierungsgebiete

Stadt Heidelberg Altstadtregenerierung, Abschlußbericht über das Sanierungsgebiet Altstadt I

Stadt Heidelberg Altstadtregenerierung, Zwischenbilanz 1984 - Bericht zum Stand des Sanierungsverfahrens im Sanierungsgebiet Altstadt I

Stadt Heidelberg Altstadtregenerierung, Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet Altstadt II

Stadt Heidelberg Altstadtregenerierung, Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet Altstadt III, Heidelberg April 2006

Stadt Heidelberg Sanierungsgebiet Altstadt II, Teilbebauungsplan für den Bereich Große Mantelgasse - Lauerstraße - Kleine Mantelgasse - Heumarkt, Heidelberg 29.9.1981

### Heidelberger Weg, Aktion Gelbe Karte

Dr. Rene Pörtl, Stadtrechtsdirektor der Stadt Heidelberg; Der „Heidelberger Weg“ im Umgang mit Gaststättenlärm, BWGZ 12/2004

## Quellenverzeichnis

---

Heidelberg zeigt Störern die „Gelbe Karte“, auf der Internetseite der Stadt Heidelberg, [http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1151327\\_11/index.html?QUERYSTRING=Gelbe%25u0020Karten](http://www.heidelberg.de/servlet/PB/menu/1151327_11/index.html?QUERYSTRING=Gelbe%25u0020Karten), Stand:18.04.2006

Stadt Heidelberg, Heidelberger Weg: Hotlineliste, 2006

## **Bundes- und Landesregelungen**

### Bundesrechtliche Regelungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 23. September 2004

Entwurf eines Gesetzes zur Deregulierung im Gaststättenrecht, Begründung und Synopse, Stand 22.11.2005 (Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit)

Gaststättengesetz (GastG) vom 20. November 1998 (BGBl. S.3418), zuletzt geändert durch Art. 33 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, Nr. 39, S. 1818)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl, Nr. 39, S. 1865)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

### Landesrechtliche Regelungen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14. Dezember 2004 (GBl. S. 900)

Siebte Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, vom 11. Dezember 2001

Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) vom 01. Januar 2003 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2002 (GBl. BW. 02, S. 439) § 16 Sondernutzung

Verordnung der Landesregierung zur Ausführung des Gaststättengesetzes (Gaststättenverordnung - GastVO) vom 18. Februar 1991 (GBl. i S. 195) zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (GBl. I S. 269)

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)

Zweite Verordnung der Landesregierung über einen erweiterten Kündigungsschutz bei umgewandelten Mietwohnungen, vom 11. Dezember 2001

## DIN-Normen

DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe 1987-05

## Beispielstädte

### Mainz

Schriftwechsel Stadt Heidelberg Amt für Baurecht und Denkmalschutz Herr Bender - Stadt Mainz an Stadtplanungsamt Stefan Herfurth: B-Planverfahren mit besonderen Regelungen für die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften der Stadt Mainz , 2000

Stadt Mainz Bebauungsplan A 245 „Ballplatz / Weißliliegasse“ M 1:500 vom 09.07.1996

Stadt Mainz Bebauungsplan A 235 „Zwischen Heiligengrabbgasse und Kirschgarten“ 07.05.1991

Stadt Mainz Bebauungsplan A 231 „Baublock Badergasse - Augustinerstraße - Kartäuserstraße - Schönbornstraße vom 09.06.1994, Änderung 27.05.1997

Stadt Mainz Bebauungsplan A 227 „Mauritzenplatz / Gallusgasse“ vom 01.02.1990

Stadt Mainz Bebauungsplan A 220 „Baublock zwischen Kartäuserstrasse und Hopfengarten“ M 1:500 vom 07.01.1988, 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 14.02.1996

Stadt Mainz Bebauungsplan A 239 „Bleichenviertel - Ergänzung“ vom 01.06.1994

Stadt Mainz Bebauungsplan A 221 „Bleichenviertel Teil I zwischen Parcusstrasse, Gärtnergasse, Große Bleiche, Münsterplatz, Binger Straße und Alicenplatz“ vom 01.08.1988

Stadt Mainz Bebauungsplan A 221 „Bleichenviertel Teil II, zwischen Kaiserstrasse, Neubrunnenstraße, Neubrunnenplatz, Große Bleiche und Gärtnergasse“ vom 27.10.1988

Stadt Mainz Bebauungsplan A 221 „Bleichenviertel Teil III, Zwischen Kaiserstraße, Schießgartenstraße, Große Bleiche, Neubrunnenstraße“ vom 01.08.1988

Teilurteil des Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz im Verwaltungsrechtsstreit Firma Delta - Automaten GmbH - Stadt Mainz wegen Baurechts (Nutzungsänderung der Verkaufsräume in Mainz, mittlere Bleiche 11, zum Betrieb einer Spielhalle) 22.02.1991

### Rothenburg o.d.T.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt - Bebauungsplan Nr. XII B - Äussere Altstadt- Textliche Festsetzungen, Stadt Rothenburg ob der Tauber, 27.02.1993, ergänzt 05.05.2000

Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshof gegen Große Kreisstadt Rothenburg o.d.T. wegen Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt - der Stadt Rothenburg ob der Tauber, vom 22.November 1999

