

## Bemerkungen zum Bebauungsplan „Östliche Altstadt“

### 1. Zur Planungsgrundlage

#### a) Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats

Im Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 8.3.2001 heißt es:

*„Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sicher zu stellen, dass Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Geltungsbereiches nach Anzahl und Umfang auf den derzeitigen Stand beschränkt bleiben.“*

Im jetzigen Entwurf wird jedoch festgestellt:

*„Im Bereich westlich des Marktplatzes (MK-1) sind unterhalb des zweiten Obergeschosses auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Mögliche Konflikte, die sich daraus mit Anwohnern ergeben können, müssen im begrenzten MK-1-Bereich zugunsten einer Entwicklungsoffenheit für neue Betriebe und Betriebsformen in Kauf genommen werden, [...] Im Bereich um den Marktplatz, die Steingasse und die östliche Hauptstraße (MK-2) sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig, [...]“*

**Dies widerspricht offensichtlich dem Aufstellungsbeschluss**, der nach wie vor gültig ist. Zu fragen ist in diesem Zusammenhang auch, wann und unter welchen Bedingungen solche Ausnahmen genehmigt werden.

#### b) Bisher getroffene Maßnahmen gegen Konflikte

Es trifft nicht zu, dass

*„Durch verschieden Maßnahmen der Stadt („Heidelberger Weg“, „Polizeiverordnung“, „Aktion Gelbe Karte“ sowie Aktivitäten zur „Sensibilisierung“) konnten diese Konflikte begrenzt werden. Aus der Auswertung der Bewohnerdaten kann gefolgert werden, dass das aktuelle Ausmaß der Lärmbelastung seitens der meisten Bewohner als noch akzeptabel betrachtet wird.“*

Tatsächlich gibt es eine Fülle von Beschwerden von Anwohnern, die aus (unterschiedlichen Gründen) nicht in die offizielle Zählung eingegangen sind. Hier wäre dringend erforderlich, mindestens stichprobenartig eine Befragung der Anwohner vorzunehmen, um ein einigermaßen realistisches Bild der gegenwärtigen Situation zu erhalten. Ebenso muss der erwähnte „Heidelberger Weg“ als gescheitert angesehen werden, da Kontrollen zur Einhaltung der Vereinbarungen praktisch nicht stattfinden und die wenigsten Wirte sich von sich aus daran gehalten haben. Es ist in keiner Weise zu einer Beruhigung oder zur Entschärfung der Konflikte gekommen.

### 2. Gebietsgliederung

Im vorliegenden Entwurf werden weite Bereiche um den Marktplatz und entlang der Hauptstraße als Kerngebiet ausgewiesen. Nach § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke gilt aber:

*„Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“*

Sämtliche als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche werden jedoch in der Altstadt überwiegend zum Wohnen genutzt, wie auch der Entwurf feststellt:

*„Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass alle Nutzungen [...] anzutreffen sind – mit einer Besonderheit: im gesamten Plangebiet dominiert die Wohnnutzung. Selbst in den Hauptgeschäftslagen sind ab dem ersten Obergeschoss überwiegend Wohnfunktionen anzutreffen. Die quantitative Dominanz des Wohnens, ihre Durchgängigkeit und die enge Verzahnung mit Kernstadtnutzungen prägen die Altstadt Heidelbergs in besonderer Weise und führen zu einer eigenen Gebietsatmosphäre. Umgekehrt beleben kleinere Dienstleister und Geschäfte die eindeutig wohndominierten Bereiche.“*

Paradoxerweise werden im Entwurf gerade die Bereiche, in deren unmittelbarer Nachbarschaft sich Gebäude mit öffentlicher Nutzung befinden – Rathaus, Verwaltungsgebäude und universitäre Einrichtungen – als Wohngebiete ausgewiesen, während sich in den Kernbereichen keine solchen Einrichtungen befinden. Hier ist lediglich eine besonders hohe Gastronomiedichte zu finden; dies gilt speziell für das Areal zwischen Haspelgasse und Fischergasse.

Es sollte geklärt werden, ob dies den Intentionen des Bauplanungsrechts entspricht.

### 3. Fazit

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan „Östliche Altstadt“ erfüllt die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses von 2001 nur ungenügend. Zwar wird erkannt, dass die (immer noch zunehmende) Anzahl von Gastronomiebetrieben ein erhebliches Konfliktpotential birgt und im Endeffekt zum „Verlust des besonderen Charakters der Heidelberger Altstadt“ führen kann, jedoch wird die Brisanz der Entwicklung unterschätzt und nicht ausreichende Gegenmaßnahmen vorgeschlagen.

Mit gutem Grund hat der Gemeinderat schon 2001 gefordert, dass Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Geltungsbereiches nach Anzahl und Umfang auf den derzeitigen Stand beschränkt bleiben sollen. Die Lage hat sich seitdem noch verschlimmert, die Kneipendichte hat weiter zugenommen – trotz Veränderungssperre. (Zu fragen ist: Wie war das möglich?)

Es muss im Interesse der Bewohner, aber auch um die typische Charakteristik (und damit die Zukunft der Stadt Heidelberg) zu erhalten, mit allen planungsrechtlichen Mitteln verhindert werden, dass die Altstadt zum reinen Amüsierviertel ohne Bewohner wird.

Es ist schließlich zu klären, wie bei einer weiteren Zunahme von Gastronomie die im Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegten Grenzwerte für Lärm eingehalten werden können.

Name	Adresse	Unterschrift

## **ANREGUNGEN und BEMERKUNGEN zum Bebauungsplan Nr. 2.27.00 Östliche Altstadt**

### **ERSTENS.**

Im Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 8.3.2001 heißt es:

*„Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sicher zu stellen, dass Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Geltungsbereiches nach Anzahl und Umfang auf den derzeitigen Stand beschränkt bleiben.“*

Das Ziel des Aufstellungsbeschlusses wird mit dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf nicht erreicht.

Um dieses Ziel sicher zu stellen, sollten in Bezug auf die Schank- und Speisewirtschaften eindeutig festgelegt werden:

- (1a) Die Gesamtzahl der zulässigen Betriebe
- (1b) Die Gesamtfläche der von Schank- und Gastwirtschaften genutzten Flächen
- (1c) Die Gesamtanzahl, der auf Außenflächen erlaubten Stühle.

### **ZWEITENS**

Das Plangebiet wurde gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss abgegrenzten Gebiet verkleinert.

- (2a) Bei den ausgeschlossenen Bereichen entlang des Neckarstadens (Lauerstraße nach Norden/ Obere Neckarstraße nach Norden) handelt es sich aber um Baublöcke, in denen das Wohnen derzeit noch sehr stark vertreten ist. Gerade dieses soll mit dem Bebauungsplan geschützt werden.
- (2b) Das Gebiet südlich der Zwingerstraße
- (2c) das Gebiet westlich bis Bauamtsgasse

Auch in diesen Bereichen muss das Wohnen geschützt werden.

Die Gebiete müssen wieder mit in den Plan aufgenommen werden.

### **DRITTENS**

IM Gebiet WB1 ist vorgesehen, dass *„.. Neuansiedlungen von Schank- und Speisewirtschaften möglich sind..[...] damit sich gezielt in Flussnähe gastronomische Betriebe ansiedeln können...“* (Bplan östl.Altstadt S.13)

Hiermit wird jedoch das Ziel "Stadt an den Fluss" konterkariert; damit wird die beruhigte Neckarufersperrpromenade zu einem Rummelplatz.

In der Begründung zur Neckarufersperrpromenade wird (Neckarufersperrpromenade S.13, Bild 11) gerade darauf hingewiesen, dass entlang des Ufers häufig im Parterre gewohnt wird. Dies passt nicht zusammen.

Mit den Vorgaben im Bebauungsplanentwurf östl. Altstadt würde dieses Wohnen aber gefährdet.

Nicht nur sollten die Baublöcke entlang der B37 wieder in den Plan aufgenommen werden, sondern auch die Gebietsdefinitionen WB1+ WB2 können entfallen (siehe Zweitens).

**VIERTENS**

Die Unterteilung in WB1, WB2, WB3 erübrigt sich, wenn man die Ausdehnung der Schank- und Speisewirtschaften verhindern will.

WA und WB Gebiete – wie in der Voruntersuchung behandelt, können übernommen werden..

**FÜNFTENS**

Welche Immissionsgrenzwerte sind den einzelnen Gebieten zugeordnet? In der Begründung S.12 sind nur cursorisch die MK Gebiete erwähnt.

Ich bitte die Werte für die einzelnen Gebiete im Bebauungsplan detailliert festzuschreiben.

**SECHSTENS**

Im Planentwurf werden auch Aussagen über andere nicht erwünschte Nutzungen (Callshops, Stapelwarenverkauf, Wettbüros u.a.) gemacht – ähnlich dem seit 2006 in Mannheim gültigen Bebauungsplan 11.42.

Ein Bebauungsplan mit diesen Festlegungen ist jedoch nicht nur für die östliche, sondern vor allem dringend für die westliche Altstadt (Hauptstraße!) erforderlich.

Name, Adresse	Unterschrift

Anregungen und Fragen zum B-Plan

**Allgemein:**

1. Art und Maß der Nutzung halten wir für unzulänglich definiert. Gibt dies nicht freie Bahn für allzu willkürliche Entscheidungen der Verwaltung ?
2. Warum gibt es keine Differenzierung der Verkehrszonen Fußgängerbereich und freier KFZ-Zugang ?
3. Warum ist bei den Versorgungsleitungen die Fernwärme nicht erwähnt ?
5. Wo ist die Grünflächenausweisung für die Stellplätze beim Rathaus ?

**zu Einzelgrundstücken:**

1. Heiliggeiststr.12 Stadtarchiv: warum nicht als öffentliche Nutzung ausgewiesen ?
2. Leyergasse 2: warum konnte eine Bar über 2 Geschosse genehmigt werden, obwohl die Einschränkung der Schankbetriebe Ziel des B-Plans ist ?
3. Warum werden die Hinterhäuser am Marktplatz und in der Steingasse dem Kerngebiet und nicht dem besonderen Wohngebiet zugeordnet ?
4. Untere Straße 19: EG historische Schankwirtschaft Weinloch (im Merianführer 2008 erwähnt als einzig verbleibender Treffpunkt der Altstädter) Kann diese mit Wohnen verträgliche Nutzungsstruktur beibehalten werden ?
5. Untere Straße 20: EG vorhandener Einzelhandel zur Strasse und Spielcenter zum Hof. Sollte die beantragte Genehmigung einer Bierhallenbar eine weitere Konzentration der Lärm-verursachenden Betriebe zulassen oder im Sinne der Planziele ausdrücklich verhindern ?

gez.

---

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Palais Graimberg, Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

Heidelberg, den 23.07.2008

### **Bebauungsplan östliche Altstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Stellungnahme zum Bebauungsplan östliche Altstadt:

Auf dem Plan der uns am 16.07.2008 vorgestellt wurde, ist zu erkennen, dass heute ab dem 1. OG überall gewohnt wird, wo künftig Gewerbe möglich sein kann – damit kann vom Schutz des Wohnens gar keine Rede sein – im Gegenteil, man hat als Bewohner das Gefühl, in Reservate zurückgedrängt zu werden zugunsten des Kommerz.

Was denkt sich denn die Verwaltung, wer diese neuen Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung im 1. OG wahrnehmen soll? Die Gebäude befinden sich alle mitten in der Altstadt, bzw. in der Fußgängerzone, d.h. Parken ist hier nicht möglich. Der ÖPNV hilft hier nur bedingt. Ärzte, zu denen Patienten nur per Auto kommen könnten, werden schwer Räumlichkeiten finden – Fahrstühle gibt es nur sehr selten.

Die Kneipen dürften keine Probleme haben, sich in das 1. OG auszudehnen und damit den Krach noch höher hinauszutragen. Und wer hier von Ausnahmeregelungen spricht sollte eines wissen: Ausnahmen sind in Heidelberg die Regel. Und das soll das Wohnen in HD schützen und die Kneipenausdehnung in HD verhindern?

Der Heidelberger Weg sollte aus der Präsentation als Argument entfernt werden, da er nicht mehr existiert. Es ist schön, dass das Planungsbüro gesehen hat, dass es ein großes Reibungspotential zwischen Anwohnern und Gewerbetreibenden / Wirten gibt, aber dieser Lösungsweg hat nicht funktioniert.

Der Heidelberger Weg war eine Heidelberger „Sackgasse“.

Außerdem ist nicht nachvollziehbar, dass die Anzahl von Beschwerden von Anwohnern abgenommen haben soll. Allein die Nachbarn in meiner unmittelbaren Umgebung rufen ständig nachts die Polizei an.

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Heidelberg, 21.07.2008

**Bebauungsplan Heidelberg-Altstadt, Östliche Altstadt; Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es erscheint Herr

und gibt folgendes zur

Niederschrift

Gegen die Planung ist grundsätzlich nichts einzuwenden; es fehlen jedoch Schutzmaßnahmen gegen Lärm, Schmutz und Vandalismus der bestehenden Objekte und deren Bewohner.

Bautechnisch wäre eine Auflage sinnvoll, die Verwendung von Bassgeräten zu untersagen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass ab einem bestimmten Zeitpunkt (22.00 Uhr) die Fenster und Türen der Gaststätten geschlossen werden und die Außenbewirtschaftungen nur bis zu diesem Zeitpunkt betrieben werden dürfen.

Darüber hinaus wäre sinnvoll, auch im Hinblick darauf, dass Heidelberg eine Touristenstadt ist, an den Wochenenden eine Sonderreinigung mit geräuscharmen Geräten der Straßen durchzuführen.

Daneben sollte der Einsatz des Gemeindevollzugsdienstes an den Wochenenden und nachts verstärkt werden, um Bereiche mit Halteverboten tatsächlich frei zu halten.

^ .

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Palais Graimberg

Heidelberg, 29. Juli 2008

**Bebauungsplan Altstadt Ost**  
**Frühzeitige Bürgerbeteiligung/Vorstellung des Vorentwurfs durch das Stadtplanungs-**  
**amt am 16.7.2008 im DAI**  
**Meine Anmerkungen und Bedenken**

**Zur Veranstaltung**

Obwohl der Saal nur dünn besetzt war, war die Vorlage bereits vergriffen. So konnte man sich nicht richtig mit der Planung auseinandersetzen. Herr Sträß vom Planungsbüro Gras, Darmstadt, sagte mir zwar zu, diese mir nachzusenden, dies ist jedoch bis heute, den 28. Juli, nicht geschehen. Ich hinterließ meine Adresse und äußerte meinen Unmut. Ich musste frühzeitig den Saal verlassen, tat dies mit dem Eindruck, dass man an ehrlicher Bürgerbeteiligung seitens des Stadtplanungsamtes nicht wirklich interessiert ist.

Dieser Eindruck ist vor allem auch dadurch entstanden, dass man das heikle Thema des Planes (s.u.) inhaltlich seitens des Amtes nicht in die Vorstellung mit einbezog, sondern darauf wartete, dass die Bürger von selbst inhaltlich die kritischen und städtebaulichen entscheidenden Punkte des Planes ansprachen – die jedoch von der für sie formalen Abstraktion eines B-Planes (keine Grundstücksbezogenheit etc.) völlig überfordert zunächst nur versuchten jene Formalien abzufragen, soweit sie es verstehen konnten.

**Der Zielkonflikt**

Die Stadt wünscht sich weniger Gastronomie in der östlichen Altstadt. Es mögen durchaus einige zuviel sein, doch wir befinden uns hier im Zentrum von Heidelberg. Urbanes Leben mit entsprechender Gastronomie ist hier als der Normalfall zu betrachten. Wenn man schon ein steifes eine bestimmte Nutzung festschreibendes Instrumentarium wie die verbindliche Bauleitplanung anwenden will, dann muß sie primär auch den Normalfall beschreiben. Den Bestand der Gastronomie auf den jetzigen Bestand festschreiben zu wollen, ist in jeder Hinsicht in Bezug auf eine städtebauliche Entwicklung, die einer wie auch immer gearteten Entwicklung der Gesellschaft Rechnung tragen will, geradezu widersinnig - vor allem in einem Kerngebiet.

Abgesehen von einer sich dann als Folge sich abzeichnenden verändernden Marktsituation für Gastronomiebetriebe in der östlichen Altstadt, die die reale Situation nicht mehr wieder spiegelt, erscheint mir die „Kneipenstruktur“ in der Altstadt jetzt schon so festgefahren bzw. „überaltert“ - wie in kaum einer anderen Stadt. Während gerade diese Branche stark dem gesellschaftlichen Zeitgeist folgt, macht sie in der Heidelberger Altstadt einen verkrusteten Eindruck. Dies wird eine Planung, die einen Entwicklungsstand auf Eis legt, sicher verschärfen. Hier kann nur Entbürokratisierung helfen, will man diese verkrustete Struktur für Wandel offen halten.

Kurz eine Anmerkung zum Wohnen: Trotz vieler alkoholisierter Menschen nachts – vor allem am Wochenende - auf der Hauptstraße, lässt es sich dort sehr wohl sehr gut und ruhig wohnen. Das liegt an der Grundstücksstruktur: schmale Straßenfronten und hohe Tiefen. Die Kneipengänger vertreiben niemanden. Und das wissen alle. Und alle leben gerne in einer urbanen Altstadt! Kaum jemand wird auf die Kneipen und Restaurants verzichten wollen. Ich bin sicher, die Bewohner stören nicht die Kneipen, sondern sie stören zerbrochene Glasflaschen etc, gröhlende alkoholisierte Menschen, die frühmorgens lärmend durch die Hauptstraße pilgern, weil es kein Angebot an öffentlichem Verkehr um diese Zeit an diesem Ort gibt. Für dies alles gibt es Lösungen, die die Stadtverwaltung in einer immer noch „lebenden“ Stadt meiner Meinung nach nicht pragmatisch genug angeht. Dieser Bebauungsplan mit seinen einschränkenden Festsetzungen im Kerngebiet 2 ist jedoch keine Lösung, im Gegenteil, ein besseres Mittel den innerstädtischen zentralen Charakter zu zerstören gibt es durch die angesprochene Festsetzung nicht.

Man sollte dies auch im Zusammenhang mit dem angedachten Einkaufszentrum am Theaterplatz sehen. Westlich hiervon die große Einkaufsmeile, östlich hiervon das ruhige Wohnviertel, das dass die Touristen so sehr lieben? Zwei Planungen von so konträrem Inhalt im gleichen städtischen Raum?

Man kann der Stadt ruhigen Gewissens nur raten, einer städtebaulichen Situation, die weitgehend der Struktur der Stadt entspricht, keinen einschränkenden Bebauungsplan entgegenzusetzen. Nicht die Entwicklung der Gastronomie auf Eis zu legen, kann das Ziel sein, sondern eben diesen Plan, der das bezwecken soll.

Mit besten Grüßen