

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

**Stadtteilrahmenplan Altstadt, Teil 2  
- Entwicklungskonzept  
und Maßnahmenvorschläge**

## **Beschlussvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	25.07.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	26.09.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	12.10.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt nimmt den Stadtteilrahmenplan Altstadt, Teil 2 –  
Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge – zur Kenntnis.*

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den  
Stadtteilrahmenplan Altstadt, Teil 2 – Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge – als  
Rahmenplanung zu beschließen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Stadtteilrahmenplan Altstadt, Teil 2 – Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU1 +	+	Solide Haushaltswirtschaft
QU2 +	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
QU6 +	+	Integration und interkulturelles Leben konstruktiv gestalten, ausländische Einwohner/innen als gleichberechtigte Bürger/innen anerkennen, ethnische und religiöse Heterogenität berücksichtigen
SL1 +	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren
SL2 +	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
SL4 +	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
SL7 +	+	Leitbild „Stadt am Fluss“ berücksichtigen
SL8 +	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
SL9 +	+	Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen
AB5 +	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur
WO2 +	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO6 +	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
UM2 +	+	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM6 +	+	Biotop- und Artenschutz unterstützen, Vielfalt der Landschaft erhalten und fördern
MO1 +	+	Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern
MO5 +	+	Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleisten
MO7 +	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
SOZ 3 +	+	Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern
SOZ5 +	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche
SOZ14 +	+	Zeitgemäßes Sportangebot sichern
KU1 +	+	Kommunikation und Begegnung fördern
KU2 +	+	Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU5 +	+	Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern

#### Begründung

Der Stadtteilrahmenplan orientiert sich an den Zielen des Stadtentwicklungsplans und „verortet“ diese auf Stadtteilebene. Stadtteilrahmenpläne analysieren die städtebauliche, ökologische, ökonomische und soziale Lage im jeweiligen Stadtteil und erarbeiten Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung erkannter Mängel in allen Bereichen, die für eine nachhaltige Entwicklung von Bedeutung sind. Die aufgelisteten Ziele können in den jeweiligen Fachkapiteln des Stadtteilrahmenplans im Detail nachgelesen werden.

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

keine

## **Begründung:**

### **Berichtsanlass**

Die Stadtverwaltung Heidelberg will mit den Stadtteilrahmenplänen eine geordnete städtebauliche, soziale, ökonomische und ökologische Entwicklung in den Stadtteilen und in der Gesamtstadt fördern. Heidelberg hat damit vor 14 Jahren einen neuen Weg in der Stadtentwicklung eingeleitet, der an die intensive Auseinandersetzung mit der Entwicklung der Altstadt im Rahmen der Regenerierungsplanung Anfang der 70er-Jahre anknüpft.

Die Rahmenpläne sind vorausschauender, konzeptioneller Natur. Der Zeithorizont umfasst die jeweils folgenden zehn Jahre. Die Rahmenpläne werden von der Stadt freiwillig erstellt. Aus ihnen folgt keine unmittelbare rechtliche Bindung.

### **Arbeitsablauf**

Der Stadtteilrahmenplan Altstadt entstand in mehreren Arbeitsphasen. Nach der öffentlichen Auftaktveranstaltung 1994 wurde detailliert die gesamte räumliche, funktionale, städtebauliche, soziale, ökonomische und ökologische Struktur der Altstadt erfasst und einer problemorientierten Bewertung unterzogen. Dieser Teil 1 "Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung" des Stadtteilrahmenplans Altstadt wurde im November 1996 in einem umfassenden Berichtsband dem Bezirksbeirat und später dem Stadtentwicklungsausschuss in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Aufbauend auf dieser detaillierten Situations- und Problemanalyse wurde der nun vorliegende Bericht "Stadtteilrahmenplan Altstadt, Teil 2, Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge" erstellt (siehe Anlage).

### **Stadtteilrahmenplan Teil 2, Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge**

Der Stadtteilrahmenplan Altstadt zielt darauf ab, unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit eine frühzeitige Koordination der Planungsabsichten auf klar definierte und gemeinsam erarbeitete Entwicklungsziele zu erreichen. Die Ziele und Maßnahmen des Stadtteilrahmenplans tragen dazu bei, den besonderen Charakter der historischen Altstadt zu sichern, die Attraktivität als Wohnstandort beizubehalten, die urbane Nutzungsmischung und die Cityfunktionen zu stärken und die Bedeutung als Naherholungsgebiet auf Dauer zu erhalten.

Durch eine vernetzte Betrachtung der räumlich-strukturellen, sozio-ökonomischen und ökologischen Aspekte werden die Entwicklungschancen und -grenzen bestimmt. Das Entwicklungskonzept zeigt die wesentlichen Handlungsfelder der zukünftigen Entwicklung der Altstadt auf. Die bisherigen Planungen wurden dafür zugrunde gelegt und an den aktuellen Rahmenbedingungen gespiegelt.

Der Stadtteilrahmenplan Altstadt soll dem Gemeinderat und der Verwaltung als Entscheidungshilfe und Leitlinie für das zukünftige Handeln in der Altstadt dienen. Er ist eine wichtige Ergänzung zu den einzelnen Fachentwicklungsplänen. Die jeweiligen fachlichen Entwicklungsziele, Planungsansätze und -vorschläge wurden in den Rahmenplan aufgenommen. Er trägt damit zur Planungstransparenz bei und kann somit auch für private Entscheidungen und Investitionen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Betriebe eine wesentliche Orientierungslinie sein.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hatte in allen Arbeitsphasen der Stadtteilrahmenplanung einen hohen Stellenwert. Zur Vorberatung des Entwicklungskonzeptes wurden im November und im Dezember 2005 zwei Workshops veranstaltet, in dem Bürgerinnen und Bürger sowie Fachexperten aus der Altstadt gemeinsam mit der Verwaltung Entwicklungsziele und Maßnahmen erarbeitet haben. Die Ergebnisse und Prioritätensetzungen sind in den vorgelegten Rahmenplan eingeflossen. Die Workshops sind in einem gesonderten Berichtsband dokumentiert.

## **Ausgangssituation und Entwicklungsrahmen**

Die Gesamtfläche der Altstadt beträgt rund 1.378 ha (13,8 km<sup>2</sup>). Darunter sind 134,8 ha (9,8%) bebaut.<sup>1</sup> Ohne das Königstuhlgebiet weist die Altstadt die höchste Einwohnerdichte im Stadtgebiet auf. Auf der bebauten Fläche der Vor- und Kernaltstadt (95,7 ha) leben 11.700 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz, das sind rund 12.200 pro Km<sup>2</sup>. Rechnet man noch die rund 14.000 Beschäftigten und die rund 15.000 Studierenden sowie die vielen Besucher hinzu, dann lässt sich schon allein daran die Funktionsvielfalt ermessen.

In der historischen Altstadt drängen sich viele verschiedene Funktionen auf engstem Raum. Sie machen neben den Bewohnern, Studierenden und Besuchern das besondere urbane Ambiente und Flair des Herzens von Heidelberg aus. Die Universität prägt nur zum Teil den Stadtteil. Sie verfügt über eine reiche Tradition und ihre Bedeutung reicht weit über Heidelberg hinaus. Die Altstadt ist die Einkaufsmeile der Stadt. Eine Vielzahl an Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit überregionalem Einzugsbereich bieten eine abwechslungsreiche Programmvierfalt. Das unterschiedliche Gastronomie- und Hotellerieangebot wird nicht nur von den zahlreichen Gästen aus Nah und Fern, sondern auch von den Einheimischen gerne aufgesucht. Nirgends sonst trifft in Heidelberg der Spruch „Sehen und gesehen werden“ mehr zu als in der Altstadt. Man wohnt trotz eines nicht immer reibungslosen Alltags gerne im Zentrum des Geschehens.

Bis auf wenige Bereiche an den stark befahrenen Haupterschließungsstraßen ist der Stadtteil durch eine hohe Lebens- und Freizeitqualität gekennzeichnet. Die hohe Dichte führt bisweilen auch zu Beeinträchtigungen der Bewohner, die im Interessenausgleich zwischen Besuchern und ihnen verringert werden sollen.

Die Altstadt hat derzeit einschließlich des Königstuhlareals rund 11.900 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Im Gegensatz zu vielen anderen Innenstädten wird die Bevölkerung in den nächsten zehn Jahren voraussichtlich nur leicht auf rund 11.750 Personen zurückgehen. Wegen des Zuzugs von Studierenden wird sie auch zukünftig ein junger Stadtteil sein. Dennoch wird der Demographische Wandel auch im Stadtkern seine Spuren hinterlassen. Der Altersaufbau verschiebt sich, jedoch undramatisch, nach oben. Insgesamt weist die Altstadt eine lebendige Mischung unterschiedlicher, teilweise von universitärem Einfluss geprägten Milieus auf. Auch Dank der intensiven und behutsamen Sanierungsbemühungen ist die Altstadt ein beliebtes Wohngebiet für Familien geblieben. Die Siedlungsentwicklung ist abgeschlossen. Derzeit gibt es hier rund 5.200 Wohnungen. Ihre Zahl wird bis 2015 nur noch geringfügig ansteigen. Die Attraktivität führt zu einem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt und zu einem entsprechend teuren Wohnungsangebot.

---

<sup>1</sup> Die im September vom Gemeinderat beschlossene Satzung über die Stadtteilneugliederung mit dem Ziel die Grenzen an den historischen Verlauf anzupassen, hat bei der Altstadt zu einer Flächenreduzierung um 110 ha zugunsten Rohrbachs geführt. U.a. liegt das EMBL seitdem nicht mehr in der Altstadt.

Die Altstadt ist als wichtiger Wirtschaftsstandort und Arbeitsplatzschwerpunkt von herausragender Bedeutung für Heidelberg. Rund 14.800 Beschäftigte haben dort ihren Arbeitsplatz. Nach Neuenheim ist dies die zweithöchste Beschäftigungszahl in einem Stadtteil. Insbesondere wegen des Trends zur Teilzeitbeschäftigung wird ihre Zahl bis 2015 leicht auf 15.000 ansteigen.

### **Entwicklungsziele**

Der Stadtteilrahmenplan Altstadt, Teil 2 führt als wesentliche Entwicklungsziele auf:

- Das historische Erbe der Altstadt soll ohne museale Erstarrung bewahrt werden. Eine Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste wird dafür als förderlich angesehen.
- Die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Plätze, Straßen, Freiflächen) soll erhöht werden.
- Durch ein entsprechendes Beleuchtungskonzept soll die Bedeutung historischer Bauten und anderer den Straßenraum prägenden Gebäude, von Plätzen und Seitenstraßen als Orientierungs- und Identifikationspunkten hervorgehoben werden.
- Es wird angestrebt, die Vision "Stadt am Fluss" zu verwirklichen. Dazu sind auch kleinteilige Lösungen und eine schrittweise Vorgehensweise ein Weg in die richtige Richtung.
- Die Altstadt soll in ihrer Nutzungsvielfalt erhalten bleiben. Dies trägt wesentlich zu einem Stadtteil der kurzen Wege bei. Die sich im Laufe der Jahre herausgebildeten Vorrangbereiche für Einkaufen, Wissenschaft, Wohnen, Freizeit und Naherholung dienen dabei als städtebauliches Grundraster.
- Entsprechend den Zielen des Altstadtregenerierungsplans ist in der Kernaltstadt die Wohnnutzung zu stärken.
- Durch ein in der Größenstruktur und im Preis differenziertes Wohnungsangebot soll das Ziel eines familienfreundlichen Stadtteils mit einer ausgewogenen Einwohnerstruktur unterstützt werden. Besonders wichtig ist dafür auch eine gute Nahversorgung und eine zeitlich flexible Betreuungsinfrastruktur für Klein-, Vorschul- und Grundschulkinder.
- Die Altstadt ist als lebendiges und ökonomisch tragfähiges Zentrum zu sichern. Dabei haben die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der historischen Altstadt (Innenstadt) eine Schlüsselfunktion. Dies wirft die Fragen auf, welchen Funktionswandel und welche Umstrukturierung der Altstadt zugemutet werden kann, ohne dass sie ihren Charakter verliert. Vorrangig sind alle Alternativen zu prüfen, die ihre Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität erhöhen.
- Die Ziele und das Maßnahmenkonzept des Tourismusleitbildes sollen fortgeschrieben werden. Die Umorientierung zu einem sozial- und umweltverträglichen Tourismus soll fortgesetzt werden. Die Errichtung einer Tourismusinformation in der Altstadt ist wünschenswert.
- Die Altstadt ist durch eine Straßenbahn möglichst rasch zu erschließen. Die Erschließungstrasse ist abhängig von der Umsetzung des Konzeptes „Stadt am Fluss“.
- Der Königstuhl ist als wichtiges Naherholungsgebiet mit großer ökologischer Bedeutung zu sichern.

Die Komplexität der weiteren Entwicklung der Altstadt berührt grundsätzliche Fragen der städtebaulichen und sozio-ökonomischen Entwicklung des Zentrums von Heidelberg, die über die aktuelle Debatte hinausgehen. Daraus wird verständlich, dass auch mit der Vorlage dieses Stadtteilrahmenplans offene Fragen verbleiben, die es noch zu lösen gilt.

## **Maßnahmenvorschläge**

In das Entwicklungskonzept sind Vorschläge für Maßnahmen zur Umsetzung der gesteckten Ziele aufgenommen. Damit ist jedoch noch keine Entscheidung über ihre Durchführung oder Finanzierung getroffen. Hierüber muss der Gemeinderat jeweils durch Prioritätensetzung gesondert entscheiden. Danach müssen die Maßnahmen abhängig von der gesamtstädtischen Haushaltssituation und den Planungs- und Personalkapazitäten bei der jährlichen Fortschreibung der Finanzplanung berücksichtigt werden.

Hauptaufgabe des Rahmenplans ist es, die für die weitere Entwicklung der Altstadt wichtigen Schlüsselprojekte und deren Abhängigkeiten aufzuzeigen. Details sind dem in der Anlage beigefügten Berichtsband zu entnehmen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind daher keinesfalls als abschließend zu betrachten. Eine langfristige Entwicklungsplanung wie der Stadtteilrahmenplan muss als Prozess verstanden werden, der kontinuierlich Veränderungen unterworfen ist sowie neue Entwicklungen aufnimmt und steuert. Bei der schrittweisen Umsetzung der Planungsziele ist daher eine laufende Anpassung an die jeweiligen Rahmenbedingungen erforderlich. Das bedeutet, dass Planung offen und eine Revidierbarkeit möglich sein muss.

gez.

**Beate W e b e r**