

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan Nr. 2.27.00
„Östliche Altstadt“

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 24.08.2009

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Planungserfordernis | 2 |
| 2 | Rechtsgrundlagen, Verfahrensstand und Beteiligungen | 3 |
| 3 | Übergeordnete Planungen, Planungen im Umfeld | 5 |
| 3.1 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.2 | Bebauungspläne im Umfeld | 5 |
| 3.3 | Bebauungspläne im Geltungsbereich | 6 |
| 4 | Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse | 6 |
| 5 | Bestandsbeschreibung | 7 |
| 5.1 | Lage im Raum / Historischer Stadtraum | 7 |
| 5.2 | Städtebauliche Situation / Freiraumstruktur | 7 |
| 5.3 | Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 5.4 | Nutzungsstruktur | 8 |
| 5.5 | Zusammenfassung der Problemlage | 11 |
| 6 | Planungsziele | 11 |
| 6.1 | Städtebauliche Konzeption | 12 |
| 6.2 | Grünplanerische Zielsetzung (Hinweis: Umweltbericht) | 12 |
| 7 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 7.2 | Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen | 16 |
| 7.3 | Festsetzungen zur Grünordnung | 16 |
| 7.4 | Versorgungsleitungen und Versorgungsflächen | 17 |
| 7.5 | Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 17 |
| 8 | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 18 |
| 8.1 | Nachrichtliche Übernahmen | 18 |
| 8.2 | Hinweise | 18 |
| 9. | Ver- und Entsorgung, Bodenordnung, Kosten | 19 |
| 9.1 | Ver- und Entsorgung | 19 |
| 9.2 | Bodenordnung | 19 |
| 9.3 | Kosten für die Gemeinde | 19 |

1 Planungserfordernis

Der vorliegende Bebauungsplan Nummer 2.27.00 / "Östliche Altstadt" ordnet den historischen innerstädtischen Bereich von Heidelberg planungsrechtlich. Es ist die erste zusammenhängende Betrachtung des östlichen Teilbereichs der Heidelberger Altstadt und für große Bereiche des Plangebietes auch das erste eigene Planungsrecht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Wesentlichen die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- die bebauten und insbesondere die unbebauten Flächen planungsrechtlich zu bestimmen und damit für alle Betroffenen die größtmögliche Planungssicherheit zu gewährleisten;
- die bestehenden Veränderungsansprüche an die Nutzungsstruktur – insbesondere im Bereich der Schank- und Speisewirtschaften – derart zu ordnen bzw. zu steuern, dass die historisch gewachsene Mischung aus kernstadtrelevanten Funktionen (zentrale Einrichtungen der Verwaltung, universitäre, kulturelle und kirchliche Einrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungstätigkeiten, Schank- und Speisewirtschaften) und den vielfältigen Wohnnutzungen in ihrer Substanz gesichert und gestärkt wird;
- die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer attraktiven Innenstadt zu steuern;
- die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Altstadt“ bereits bestehenden, überwiegend blockbezogenen Bebauungspläne in einem Planwerk zusammenzuführen.

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die stetige Zunahme von gastronomischen Betrieben. Diese Entwicklung, die auf der hohen touristischen Attraktivität sowie der großen Studentenzahl Heidelbergs beruht, führt direkt zu einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben sowie zu einer zunehmenden Belästigung der Wohnbevölkerung. Letzteres dürfte – in der Konsequenz – ebenfalls zu deren Verdrängung führen.

Damit jedoch besteht die Gefahr einer monofunktionalen Gebietsausrichtung. Da neben der historischen Stadtstruktur und Bausubstanz gerade die vorhandene Nutzungsmischung mit ihrem außerordentlich hohen Wohnanteil den Kern des Heidelberger Altstadtbildes darstellt, droht der Verlust des besonderen Charakters der Heidelberger Altstadt. Ein Verlust der Nutzungsmischung – deren Erhalt seit Beginn der 1970er Jahre im Fokus von vielfältigen planerischen, finanziellen und rechtlichen Aktivitäten der Stadt stand – hätte unmittelbar Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität in den historischen Stadträumen und auf die touristische Anziehungskraft, was wiederum die Attraktivität der Stadt Heidelbergs insgesamt schmälern würde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen das historisch bedeutsame Erscheinungsbild gewahrt, die Kernstadtaufgaben gewährleistet und zugleich die bedeutsame Funktion des Wohnens gestärkt werden. Der Bebauungsplan trägt damit den stadträumlichen und stadtstrukturellen Entwicklungserfordernissen Rechnung: er kommt der Verantwortung gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Verpflichtung einer gegenüber Mensch und Natur verträglichen Innenentwicklung ("Stadt der kurzen Wege") nach, ohne die gewerblichen Ansprüche an eine Kernstadt mit Oberzentrumsfunktionen und hoher touristischer Bedeutung zu verkennen.

2 Rechtsgrundlagen, Verfahrensstand und Beteiligungen

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nummer 2.27.00 / "Östliche Altstadt" wurde entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 22. Dezember 2008, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22.04.1993 und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 08. August 1995, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), erstellt.

Am 08. März 2001 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2.27.00 / "Östliche Altstadt – zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften" gefasst. Am 18. Dezember 2003 wurde – wiederum durch Beschluss des Gemeinderates – die bestehende Veränderungssperre um zwei Jahre verlängert.

Zwischenzeitlich wurden die planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten für Schank- und Speisewirtschaften durch die Verwaltung eingehend untersucht. Im ersten Halbjahr 2006 wurde eine umfangreiche Voruntersuchung durchgeführt, in welcher folgende Aspekte eingehend betrachtet wurden:

- a) die städtebaulichen Gegebenheiten im Plangebiet,
- b) die groß- und kleinräumige Bevölkerungsentwicklung und deren Veränderungen (entsprechend der vorliegenden statistischen Daten),
- c) die planungsrechtlichen Grundlagen und Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung von Schank- und Speisewirtschaften,
- d) die von der Stadt Heidelberg bereits ergriffenen Maßnahmen zur Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen den Wohnnutzungen und den gastronomischen Einrichtungen,
- e) erste Inhalte / Handlungsstrategien für einen Bebauungsplan.

Die Voruntersuchung war im Dezember 2006 Gegenstand einer eingehenden Beratung im Bauausschuss. Das Ergebnis der Behandlung war die mehrheitliche Empfehlung, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Um den räumlichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen besser gerecht zu werden, sollten die Regelungsinhalte über Festlegungen allein zu Schank- und Speisewirtschaften hinausgehen und ein einfacher Bebauungsplan für den gegenüber dem Aufstellungsbeschluss leicht verkleinerten Geltungsbereich aufgestellt werden. Dieser Empfehlung wurde mit dem Vorentwurf nachgekommen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nummer 2.27.00 / "Östliche Altstadt" und die zugehörige Begründung (jeweils in der Fassung vom 14.02.2008) bildeten die Grundlage für die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.07.2008 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht. Die Beteiligungen erfolgten gemeinsam in einer Informationsveranstaltung am 16.07.2008 und durch öffentliche Auslegung im Technischen Bürgeramt im Zeitraum vom 09. bis 24.07.2008. In dieser Zeit sind zahlreiche Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die hierin enthaltenen Anregungen sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf waren:

1. Reduzierung des Geltungsbereichs bis zur Marstallstraße / Grabengasse aufgrund des dortigen deutlichen Strukturwechsels zugunsten einer Behandlung des nunmehr abgegrenzten Bereichs in getrennten Verfahren.
2. Ersatz der Kerngebiete „MK-1“ und „MK-2“ durch ein Sondergebiet „SO-Kernaltstadt“, da die spezifische Nutzungsstruktur weder durch eine Kerngebiets-Ausweisung noch durch eine Mischgebiets-Ausweisung adäquat dargestellt werden kann. Die Festsetzungen zum „SO-Kernaltstadt“ haben das Ziel, eine kernstadtgerechte hohe Nutzungsdurchmischung bei gleichzeitigem Schutz der Wohnnutzung sicherzustellen.
3. Die zulässigen Nutzungen in den Besonderen Wohngebieten werden explizit genannt und damit das zulässige Gesamtspektrum nach § 4a BauNVO zum Schutz der Wohnnutzung leicht eingeschränkt.
4. Der Zuschnitt der Besonderen Wohngebiete wurde stellenweise modifiziert:
 - Heiligegeiststraße 1-5: „WB-2“ statt „WB-3“ aufgrund des bereits vorhandenen hohen Besatzes mit gastronomischer Nutzung
 - Richard-Hauser-Platz 1, „Haus der Begegnung“ einschließlich privater Grünfläche: „WB-3“ statt „PGF“ und „WB-3“ zugunsten einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit
 - Große Mantelgasse 2, Heuscheuer: „SO-Universität“ statt „WB-3“ aufgrund der abschließlichen Nutzung des Gebäudes durch die Universität
5. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gastronomie in den Besonderen Wohngebieten „WB-2“ wurden genauer definiert, um den Betrieben wie Anwohnern gleichermaßen Planungssicherheit zu geben.
6. Die Zulässigkeit neuer Gastronomiebetriebe im ersten Obergeschoss wurde im Bereich „WB-1“ zum Schutz der Wohnnutzung eingeschränkt.
7. Die im Geltungsbereich vorhandenen Transformatorstationen wurden in den Plan aufgenommen und, sofern es sich um eigenständige Gebäude handelt, als Versorgungsflächen festgesetzt.

Der Gemeinderat hat mehrheitlich am 19. März 2009 den Entwurf zum Bebauungsplan Östliche Altstadt gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Sie wurde am 24. März 2009 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht. Der Entwurf und die zugehörige Begründung (jeweils in der Fassung vom 08.12.2008) waren Gegenstand der Auslegung im Technischen Bürgeramt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. April bis 18. Mai 2009. Neben den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen wenige Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Einige der Anregungen konnten im Zuge der daraufhin durchgeführten Abwägung Berücksichtigung finden. Deshalb musste der Entwurf des Bebauungsplans stellenweise angepasst bzw. ergänzt werden. Diese Änderungen sind im Einzelnen:

1. Herausnahme des Flurstücks Nr. 30 (Hauptstraße 231) aus dem Geltungsbereich, da es stadträumlich eher dem Bereich des Palais Weimar zuzuordnen ist und sich im Zusammenhang mit der Planung für die Neckaruferpromenade noch Änderungen hinsichtlich des Gartens des Völkerkundemuseums ergeben können, die gegenwärtig nicht absehbar sind.
2. Einführung eines zusätzlichen „WB-4“ für das Flurstück Nr. 975, Merianstraße 1, mit Zulässigkeit von kirchlichen, sozialen und kulturellen Anlagen in den Obergeschossen, aufgrund der spezifischen vorhandenen Nutzungsstruktur und der beabsichtigten Erweiterung des „Haus der Begegnung“.
3. Ergänzung der Hinweise im Textteil in folgenden Punkten:
 - Konkretisierung der Hinweise zum Denkmalschutz
 - Hinweis auf die Präferenz für Fernwärmenutzung bei Um- und Neubauten
 - Hinweis auf Quartiere von Mauerseglern und Fledermäusen

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb wurde die erneute Einholung der Stellungnahmen nach § 4a (3) Satz 4 BauGB auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

3 Übergeordnete Planungen, Planungen im Umfeld

3.1 Flächennutzungsplan

Im „Flächennutzungsplan 2015-2020“ des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, beschlossen am 03.05.2006 und wirksam seit dem 15.07.2006, ist der Planungsbereich als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt, zudem sind einzelne Gemeinbedarfsflächen für „Öffentliche Ordnung und Sicherheit“, „Kultur“ und „Seelsorge“ sowie eine Sonderbaufläche für „Wissenschaftliche Einrichtungen“ dargestellt.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Bebauungspläne im Umfeld

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne liegen in unmittelbarem Umfeld des Plangebietes:

- Nr. 02.7.9 / Parkhaus Kornmarkt (vom 21. Oktober 1966)
- Nr. 02.10.0 / Mönchgasse (vom 15. März 1974)
- Nr. 02.12.0 / Herrenmühle (vom 12. Dezember 1975)
- Nr. 02.19.0 / Teil-Bebauungsplan Sanierungsgebiet-Altstadt II: Bauamtsgasse - Untere Neckarstraße - Schiffgasse – Hauptstraße (vom 2. Juli 1982)
- Nr. 02.09.0 / Bereich zwischen Grabengasse und Sandgasse (vom 14. März 1974)

3.3 Bebauungspläne im Geltungsbereich

Folgende rechtskräftigen Bebauungspläne liegen vollständig oder teilweise im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans:

- Nr. 02.15.0 / Fußgängerbereich Altstadt (vom 22. April 1977)
- Nr. 02.16.0 / Teil-Bebauungsplan Altstadt: zwischen Steingasse und Fischergasse (vom 30. Juni 1978)
- Nr. 02.17.1 / Teil-Bebauungsplan Altstadt: Kettengasse - Ingramstraße - Krämergasse - Zwingergasse (vom 2. Oktober 1981)
- Nr. 02.19.1 / Teil-Bebauungsplan Sanierungsgebiet Altstadt II: Bereich zwischen Großer Mantelgasse, Lauerstraße, Kleiner Mantelgasse, Heumarkt (vom 19. Dezember 1986)
- Nr. 02.21.2 / Spielhallenverbot Altstadt (vom 5. Dezember 1986)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die östliche Altstadt tritt der neue Bebauungsplan an die Stelle der überplanten qualifizierten Bebauungspläne („neues Recht bricht altes Recht“). Die bisherigen Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne wurden daher überprüft, bereinigt und soweit erforderlich in den neuen Bebauungsplan übernommen.

4 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Das ca. 14,1 ha große Plangebiet umfasst weite Teile der historischen Altstadt von Heidelberg. Landschaftlich zwischen Neckar und Schlossberg eingebettet, bildet es den nördlichen Kernstadtbereich der Universitätsstadt Heidelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Heidelberg und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Lauerstraße, Obere Neckarstraße und Neckarmünzgasse,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 13, die östliche Grenze der Flurstücke 18 und 29 und die Kisselgasse,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17 und 29, die Karlstraße, Karlsplatz, Zwingenstraße, Kettengasse, Merianstraße und den Universitätsplatz,
- im Westen durch die Grabengasse und Marstallstraße.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Lage im Raum / Historischer 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 (310.000 Einwohner) und Ludwigshafen (165.000 Einwohner) in unmittelbarer räumlicher Nähe sowie entlang der Rheinschiene mit Darmstadt (140.000 Einwohner) im Norden und Karlsruhe (285.000 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-Richtung und die B 37 in Ost-West-Richtung. Zudem ist Heidelberg (teilweise über Mannheim) an das nationale und transnationale Schienennetz angebunden. Mit Frankfurt und Stuttgart befinden sich zwei internationale Flughäfen in circa 100 km Entfernung, welche sowohl über die Straße als auch über die Schiene gut erreichbar sind.

Das Plangebiet "Östliche Altstadt" bildet – topografisch bedingt – den östlichen Siedlungsabschluss des heutigen Stadtkörpers. Historisch ist es der Kern der 1196 erstmals urkundlich erwähnten Stadt.

Der planmäßige Ausbau von Heidelberg begann im 13. Jahrhundert mit der Anlage eines rechtwinkligen Straßenrasters und von Wehrmauern (Kernaltstadt, ab 1200). Im 14. und 15. Jahrhundert kam 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 begann mit schweren Schädigungen im Zuge des 30jährigen Krieges (1618 bis 1648) und endete mit der fast vollständigen Stadtzerstörung in Folge des Pfälzisch-Orléanschen Erbfolgekriegs (1689 bis 1693).

Der Wieder- bzw. Neuaufbau begann im 18. Jahrhundert, vielfach unter Verwendung der Fundamente und Keller aus der Gotik, das heißt auf Grundlage des mittelalterlichen Stadtgrundrisses. 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.

5.2 Städtebauliche Situation / Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit traufständigen Gebäuden charakterisiert, deren dichte rasterartige Struktur durch steinerne Stadtplätze aufgelockert wird. Da es während des zweiten Weltkrieges zu keinerlei Kriegszerstörungen gekommen ist, wird die Baustruktur der Heidelberger Altstadt bis heute weitgehend vom mittelalterlichen Stadtgrundriss und das Stadtbild vom barocken Gebäudebesatz geprägt. Das Plangebiet unterliegt dem Ensembleschutz und weist zahlreiche Einzelkulturdenkmale auf.

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.

Der mittelalterliche Stadtgrundriss und die gründerzeitlichen Nachverdichtungen führen an vielen Stellen zu Grundstücksüberbauungen, die zwischen 80 % und nahezu 100 % liegen. Entsprechend ungünstig ist die Frei- bzw. Grünraumsituation. Der öffentliche Freiraum wird neben den schmalen Straßen und Gassen von befestigten Stadtplätzen bestimmt. Eine größere, öffentlich zugängliche Grünfläche befindet sich lediglich an der Mensa in Nähe des Universitätsplatzes. Ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt an der Karlstraße, ein weiterer im Blockinnenbereich zwischen Marktplatz und Oberer Neckarstraße. Größere private Freireiche sind nur in einzelnen Baublöcken im Osten und Süden des Plangebietes vorhanden.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist eindeutig vom Fußgängerverkehr dominiert. Nur vier Straßen sind uneingeschränkt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befahrbar. Diese Straßen (Mönchgasse, östlicher Teil der Hauptstraße, Karlstraße und Zwingerstraße), die durchgängig eine Einbahnstraßenregelung aufweisen, binden das Plangebiet 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.

Das gesamte übrige Straßennetz ist als Fußgängerbereich (Hauptstraße, Untere Straße, Heumarkt, Universitätsplatz, 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 Geltungsbereich 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 zwei Anwohnerparkgaragen parken. Das Rathaus und die Verwaltung der Evangelischen Kirche verfügen über kleinere ebenerdige Stellplatzanlagen.

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

5.4 Nutzungsstruktur

Im März 2006 wurde eine Kartierung durchgeführt, bei der die Nutzungen in sämtlichen Gebäuden über alle Geschosse aufgenommen wurden. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass alle Nutzungen, die für ein historisch geprägtes Oberzentrum einer Universitätsstadt mit touristischer Weltgeltung relevant sind, 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. Wesentlichen Anteil an der verträglichen Durchmischung hat die kleinteilige Strukturierung von Einzelhandel und Gastronomie, die sich aus der historischen Bausubstanz ableitet. Im Einzelnen konnte festgestellt werden:

Kernstadtnutzungen: Im Plangebiet finden sich vielfältige kernstadttypische Einrichtungen, wobei nur die Heiliggeistkirche, die Universität und die Stadtverwaltung größere Teilflächen entlang der Hauptstraße besetzen; die kleineren Kultur- und Sozialeinrichtungen verteilen sich meist kleinteilig im gesamten Geltungsbereich.

Touristische Nutzungen: Von der Zunahme des Kurz- bzw. Städtetourismus profitiert die Heidelberger Altstadt im besonderen Maße: Derzeit besuchen geschätzte drei bis vier Millionen Touristen jährlich Heidelberg, wovon ca. 520.000 auch in Heidelberg übernachten. Neben den Sehenswürdigkeiten manifestiert sich das touristische Interesse in zahlreichen Beherbergungsbetrieben, die vor allem entlang der Hauptstraße und im Umfeld der "alten Neckarbrücke" anzutreffen sind. Auch viele gastronomische Angebote sowie das Sortiment vieler Einzelhändler zielen eindeutig auf eine touristische Kundschaft.

Gastronomische Nutzungen: Im Gastronomiebereich sind derzeit strukturelle Veränderungen zu beobachten: So breitet sich bundesweit das Imbissesegment sehr stark und das Gourmetsegment leicht aus; beide zu Lasten der "klassischen" Speiselokale. Im Ausgehverhalten ist eine deutliche Vermischung von "Einkaufen" und "Gastronomie" zu beobachten, ebenso 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 auch in der Heidelberger Altstadt, auch wenn hier – durch die beständige studentische und touristische Nachfrage – eine höhere Kontinuität unterstellt werden kann.

Zudem weist das gastronomische Segment eine höhere Wertschöpfung auf, was zu höheren erzielbaren Mieten führt und damit zu einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzungen. So ist – bei aller gebotenen Vorsicht hinsichtlich der Vergleichbarkeit der Zählungskriterien – im Plangebiet eine beständige Zunahme von Gaststätten zu erkennen: Im Jahr 1987 gab es nach der Arbeitsstättenzählung im Plangebiet 87 Betriebe mit gastronomischer Ausrichtung. Im Jahr 1998 sind im Gaststättenverzeichnis bereits 107 Betriebe aufgeführt. Die Gaststättenliste des Jahres 2006 führt 112 Betriebe mit einer Konzession zum Alkoholausschank auf. Die Nutzungskartierung vom März desselben Jahres ermittelt 120 Lokalitäten, deren äußere Erscheinung eine überwiegend gastronomische Nutzung erkennen lässt. Räumlich ist eine Konzentration von Gastronomiebetrieben entlang der Hauptstraße, der Unteren Straße sowie der Stein- und Kettengasse zu beobachten.

Allein seit 2007 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 Anträge auf Nutzungsänderung in Gaststätten / erlaubnisfreie Gaststätten gestellt, davon ein Drittel im Bereich der Unteren Straße.

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 und trotz einer konsequenten Anwendung

der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften durch die Genehmigungsbehörden zustande.

Einzelhandelsnutzungen: 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 dieselben Käufer-schichten 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 auch das Plangebiet betroffen, auch wenn hier als Resultat der kleinteiligen historischen Baustruktur die Betriebsgrößen der Einzelhandelsbetriebe – gegenüber dem Bundesdurchschnitt – unterdurchschnittlich klein sind. Dennoch (oder vielleicht gerade deshalb) sind überdurchschnittliche Umsatzleistungen zu beobachten und Leerstände praktisch nicht vorhanden. Die starke Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen in den letzten Jahren hat jedoch dazu geführt, dass sich der Einzelhandel zunehmend schwer tut, zwischen den einzelnen Gaststätten noch hinreichend wahrgenommen zu werden.

Räumlich ist eine Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen entlang der Hauptstraße, des Universitätsplatzes und des Marktplatzes zu beobachten. Die touristische Ausrichtung vieler Einzelhandelsbetriebe ist bereits erwähnt worden.

Wohnnutzungen: Die Wohnfunktion ist im gesamten Plangebiet 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 Plangebiet entsprechen die Heizungs- und Sanitärstandards überwiegend den heutigen Ansprüchen, auch wenn die vereinzelt durchgeführten Hofentkernungen die Belichtungs-, Belüftungs- und Freiraumsituation nicht entscheidend verbessern konnten.

Die im Zuge der Voruntersuchung durchgeführte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung, der Wanderungsbewegungen, der Wohndauer, der Alters- und Haushaltsstruktur haben gezeigt, dass ein spezifisches Quartiersprofil vorliegt, welches für bestimmte Zielgruppen von besonderem Interesse ist. Der Standort wird bewusst wegen der charakteristischen Ausprägung seiner Qualitäten gewählt, häufig auch mit einer zeitlich begrenzten Perspektive. Im Gebiet sind bisher keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen, die Altstadt hat sich vielmehr zu einem tendenziell privilegierten Wohnstandort entwickelt.

Allerdings verschärft sich die Wohnsituation in der Altstadt in den letzten Jahren durch die Zunahme der gastronomischen Einrichtungen. Die Anzahl und Art der Beschwerden macht deutlich, dass viele Anwohner nicht mehr bereit sind, die fortlaufenden Störungen hinzunehmen und sich mit Wegzugsüberlegungen tragen.

5.5 Zusammenfassung der Problemlage

Seit Beginn der 1970er Jahre steht die Alt- bzw. Kernstadt von Heidelberg im Fokus der Stadtentwicklung. Mittels verschiedener förmlich festgelegter Sanierungsgebiete gelang es, neben dem Erhalt des historischen Stadtbildes, der Modernisierung des Gebäudebestandes und der Entwicklung der touristischen Potenziale die Altstadt als durchmischten Bereich mit einem hohen Anteil an Wohnfunktionen zu stabilisieren.

Heute ist die historische Bausubstanz weitgehend gesichert, sowohl bei Wohn- als auch bei Geschäftsräumen gibt es praktisch keine Leerstände. Jährlich drei bis vier Millionen Besucher bezeugen die große Attraktivität der Heidelberger Altstadt.

In den zurückliegenden Jahren ließen sich jedoch verstärkt Konflikte zwischen den Besuchern von gastronomischen Einrichtungen und der Wohnbevölkerung beobachten. Ursachen dieser Konflikte sind ein verändertes Konsum- und Freizeitverhalten und eine verschärfte Standortkonkurrenz, die zu Umstrukturierungen im Bereich der Gastronomie und des Einzelhandels geführt haben und weiterhin führen werden.

Durch verschiedenen 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. Eine weitere Zunahme des mit Gastronomie verbundenen Störpotenzials könnte dieses Gleichgewicht allerdings in Frage stellen. Insofern scheint es notwendig, die zukünftige Entwicklung dahingehend zu steuern, dass eine weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität auszuschließen ist.

Ohne restriktive planungsrechtliche Regelungen ist zu erwarten, dass sich gastronomische Einrichtungen verstärkt ausbreiten und sich die Situation für das Wohnen und den Einzelhandel noch mehr verschärft. Rechtliche Regelungen, mit denen bislang versucht wurde, eine wohnverträgliche Entwicklung der Gaststätten zu steuern, wurden geändert (wie das Gaststättengesetz oder die Verwaltungsvorschrift über Stellplätze). Bei anderen Regelungen wie der Sperrzeitenregelung muss mit Änderungen gerechnet werden.

Damit erscheint der Weiterbestand des jetzigen komplexen räumlichen, sozialen und ökonomischen Gesamtgefüges gefährdet und eine planungsrechtliche Sicherung bzw. eine behutsame und verträgliche Weiterentwicklung der Wohn-, ebenso wie der Kernstadt- und der touristischen Funktionen geboten.

6 Planungsziele

Die Ziele der Planung liegen sowohl im stadt- als auch im nutzungsstrukturellen Bereich: Stadtstrukturell sollen die historische Stadt- und Baustruktur erhalten und die wenigen vorhandenen Grünflächen gesichert werden. Nutzungsstrukturell soll die vorhandene charakteristische Nutzungsmischung gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet 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 Nahversorger 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 von einer bewohnten und damit einer alltäglich belebten Altstadt ausgeht.

Letztendlich suchen Altstadtbewohner und Altstadtbesucher das Gleiche: Dichte und Intensität, Öffentlichkeit und Authentizität, geschichtliche Teilhabe und Verortung, Identität und Heimat (bzw. Fremde). Dies umfasst eine belebte und 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 sowie die sozialen und kulturellen Ansprüche ausreichend berücksichtigt und Raum für berechnete Einzelinteressen bereit hält, liegt im Zielbild der "lebendigen Altstadt". Dabei stellt sich das Problem, dass einerseits eine "lebendige Altstadt" der beständigen Wandlung Raum bieten muss und andererseits das Gleichgewicht der Nutzungen und damit eben diese "Lebendigkeit" durch dieselbe gesellschaftliche Dynamik permanent gefährdet ist.

Daher lässt sich das Leitbild nur durch beständige Aufmerksamkeit, durch ein beständiges Überprüfen und Neujustieren von festen Regeln bzw. Strukturen und von Spielräumen verwirklichen.

Für die Stadtplanung bedeutet dies, planungsrechtliche Abgrenzungen bzw. Regelungen zu treffen, durch welche die Gebietsbalance gewahrt bleibt und einseitige gastronomische Entwicklungen unterbunden werden, ohne jedoch Anpassungen und Neuerungen zu verhindern.

6.2 Grünplanerische Zielsetzung (Hinweis: Umweltbericht)

Der Geltungsbereich weist – entsprechend der mittelalterlichen Struktur – nur sehr wenige Frei- bzw. Grünflächen auf. Diese Defizite sind im Plangebiet nicht behebbar, da die Baustruktur als historisches Erbe dem Denkmalschutz unterliegt. Die grünplanerische Zielsetzung besteht daher in der Sicherung und dem Erhalt der wenigen vorhandenen Grünflächen sowie der stadtraumwirksamen Einzelbäume.

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Da durch den vorliegenden Bebauungsplan der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als "einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Vorteil des einfachen Bebauungsplans liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten der jeweiligen örtlichen Situation. Es entsteht ein verbindlicher Plan, der die aus städtebaulicher Sicht wichtigen Weichenstellungen enthält. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben "im Übrigen", also soweit Festsetzungen nicht getroffen werden, nach § 34 BauGB.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die qualifizierende Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet, sie richten sich also jeweils nach der Umgebung. Dieses Vorgehen ist unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung geboten, handelt es sich bei dem Bebauungsplan "Östliche Altstadt" doch um die Überplanung eines sehr dichten und differenzierten baulichen Bestandes.

Es besteht kein Erfordernis, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen abschließend zu regeln. Vor dem Hintergrund der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses stellt der Verzicht auf diese Festsetzungen kein Risiko hinsichtlich einer unerwünschten Entwicklung dar, da sämtliche Vorhaben nach § 30 Abs. 3, letzter Halbsatz BauGB der Einzelfallprüfung unterliegen. Somit besteht – in Verbindung mit dem bestehenden Schutz der Heidelberger Altstadt als Denkmalensemble – die Möglichkeit, stets standortgerechte und differenzierte Lösungen zu finden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Oberzentrale Funktionen in Verbindung mit hohem Wohnanteil prägen die Heidelberger Kernaltstadt; dies kann weder durch eine Kerngebiets-Ausweisung noch durch eine Mischgebiets-Ausweisung adäquat dargestellt werden. Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan ein „Sondergebiet-Kernaltstadt“ ausgewiesen. Als zulässige Nutzungen werden festgesetzt: flächendeckend Wohnnutzung sowie Beherbergungsbetriebe; im Untergeschoss und im Erdgeschoss Einzelhandel, Dienstleistung und Gemeinbedarf, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe; ausnahmsweise im Untergeschoss und im Erdgeschoss Gastronomie, wenn in den angrenzenden Grundstücken keine Gastronomie vorhanden ist; ausnahmsweise im ersten Obergeschoss Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Gemeinbedarf, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe, wenn der Anteil des Wohnens an der Nutzfläche des Gebäudes über 50 % bleibt; ab dem zweiten Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung, Beherbergungsbetriebe sowie Gemeinbedarf.

Das Sondergebiet-Kernaltstadt umfasst den Bereich entlang der Hauptstraße einschließlich des Marktplatzes sowie der Steingasse. An das Sondergebiet-Kernaltstadt sind die Sondergebietsflächen für die Universität und die drei Gemeinbedarfsflächen für die Heiliggeistkirche sowie für zwei Einrichtungen der Stadtverwaltung angegliedert. Dieser zentrale städtische Bereich ist von besonderen Wohngebieten (WB) umgeben, die in sich in vier Zonen (WB-1 bis WB-4) differenziert sind.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet-Kernaltstadt bildet – gemeinsam mit dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden westlichen Teil der Hauptstraße und dem Be-

reich um die Plöck – das Zentrum des öffentlichen Lebens von Heidelberg, in denen vielerlei verschiedene Nutzungen (insbesondere die zentralen Einrichtungen des Einzelhandels, der Kultur, des Tourismus, der Verwaltung und der Universität, aber auch vielfältige Dienstleister und Gastronomen) anzutreffen sind. Dies ist auch zukünftig gewollt, so dass hier ein breites Spektrum von Nutzungen zulässig ist; allerdings mit Einschränkungen:

Zunächst sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken, Bordelle und bordell-ähnliche Betriebe sowie Tankstellen generell ausgeschlossen, da sie durch ihre Erscheinung und die durch mit der Nutzung verbundenen Missstände (Lärm, etc.) den städtebaulich gewollten Altstadtcharakter konterkarieren. Zum Schutz des hochwertigen Stadtraumes sowie der angrenzenden Wohnnutzungen sind im Sondergebiet-Kernaltstadt Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops, Ein-Euro-Shops und Postenwarenverkaufsläden sowie Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops generell unzulässig. Diese Nutzungen könnten durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck und ihre Zielgruppen zu einer Niveauabsenkung im Gebiet bis hin zu einer Verdrängung der traditionellen Nutzungen führen und werden daher gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Ziel ist es, die städtebaulichen Qualitäten auch unter dem Aspekt der Qualitätsanforderungen für den internationalen Tourismus zu erhöhen. Damit soll die Gefahr einer Schwächung dieses Wirtschaftssegmentes, das für Heidelberg von großer Bedeutung ist, vermieden werden.

Ab dem zweiten Obergeschoss sind im Sondergebiet-Kernaltstadt ausschließlich Wohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig, damit die besonders hohe Durchmischung des Plangebietes mit Wohnnutzungen auch im zentralen Bereich der Heidelberger Altstadt zukünftig Bestand hat. Dies gilt nicht für Büronutzungen der öffentlichen Verwaltung (wie Sozialamt und Stadtarchiv). Diese sind gemäß textlicher Festsetzung ausnahmsweise in allen Geschossen zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise im Erdgeschoss, Untergeschoss und auch im ersten Obergeschoss zulässig. Mögliche Konflikte, die sich daraus mit Anwohnern ergeben können, müssen im begrenzten Bereich der Kernaltstadt zugunsten einer Entwicklungsoffenheit für neue Betriebe und Betriebsformen in Kauf genommen werden, zumal das Erscheinungsbild der Hauptstraße auch für Laien einen "Kerngebietscharakter" aufweist und somit auch das höhere Störpotenzial offenkundig ist. Zugleich wurde den bestehenden Betrieben eine Entwicklungs- und Anpassungsmöglichkeit eingeräumt, damit sie auf Änderungen der Betriebsstrukturen reagieren können.

In unmittelbarem Zusammenhang mit dem Sondergebiet-Kernaltstadt stehen die Sondergebietsflächen, welche für die Unterbringung von universitären Einrichtungen am Universitätsplatz und nördlich des Karlsplatzes festgesetzt wurden, und die drei Gemeinbedarfsflächen am Marktplatz. Zwei dieser Flächen dienen der Unterbringung von großen Teilen der städtischen Verwaltung inklusive der Ratssäle und des Büros des Oberbürgermeisters. Die dritte Fläche dient kirchlichen Einrichtungen, wobei die Heiliggeistkirche die historische Besonderheit aufweist, dass an ihren Mauern bzw. zwischen ihren Stützpfählern kleinere Verkaufsbuden angeordnet sind; diese Verkaufsstände des Einzelhandels sind als historische Reminiszenz auch weiterhin zulässig.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplans und damit die Flächen südlich und nördlich der Hauptstraße bzw. östlich und westlich der Steingasse sind als besondere Wohngebiete einzustufen. Aufgrund der bereits überall ausgeübten Wohnnutzung und der vorhandenen sons-

tigen Anlagen, die häufig in einem Kontext mit den Kernstadtnutzungen stehen, weisen sie eine besondere Eigenart auf. Die Wohnnutzung soll hier – unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart – erhalten und fortentwickelt werden.

Die besonderen Wohngebiete sind in vier unterschiedliche Zonen (WB-1 bis WB-4) gegliedert, deren Differenzierung überwiegend im Umgang mit den Schank- und Speisewirtschaften liegt:

Der Bereich WB-4 hat die besondere Eigenart, dass sich hier Einrichtungen der katholischen Kirche in unmittelbarem Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Jesuitenkirche befinden. Für das „Haus der Begegnung“ liegen konkrete Erweiterungsabsichten an der Ecke Heugasse vor. Um diese Entwicklungsmöglichkeit nicht einzuschränken und der spezifischen Nutzung Rechnung zu tragen, sind Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke in allen Geschossen zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind hier unzulässig.

Der Bereich WB-3 umfasst die Flächen, die am meisten von Wohnnutzungen geprägt sind, vielfach weisen sie bereits Anklänge an ein allgemeines Wohngebiet auf. Daher sind hier weitere Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Über den Bestandsschutz hinaus wurde bewusst auf die Möglichkeit zur Erweiterung, Änderung oder Erneuerung verzichtet; langfristig ist vielmehr eine Reduktion beabsichtigt.

Der Bereich WB-2 umfasst die Flächen, welche am stärksten von der Kernstadt geprägt sind bzw. die traditionell einen hohen „Kneipen“-Besatz aufweisen. Hier sind neue Schank- und Speisewirtschaften ebenfalls nicht zulässig, da der Besatz bereits so hoch ist, dass monofunktionale Entwicklungen zu befürchten sind. Zugleich wurde aber den bestehenden Betrieben eine Entwicklungs- und Anpassungsmöglichkeit eingeräumt, damit sich diese an ggf. veränderte Betriebsstrukturen anpassen können. In weiten Teilen entspricht die heutige Bestandsnutzung im WB-2 bereits einem besonderen Wohngebiet, so dass hier nur der Bestand festgeschrieben wird.

Der Bereich WB-1 umfasst jene Flächen, auf denen ausnahmsweise auch Neuansiedlungen von Schank- und Speisewirtschaften im Keller und im Erdgeschoss möglich sind. Dies wird ermöglicht, damit sich gezielt in Flussnähe gastronomische Betrieben ansiedeln können, was vor dem Hintergrund der vorgesehenen besseren Anbindung des Neckarufers an die Altstadt stadtplanerisch geboten ist.

Wie im Sondergebiet-Kernaltstadt sind auch in den Besonderen Wohngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Tankstellen generell ausgeschlossen, da sie auch in diesen Bereichen dem städtebaulich gewollten Altstadtcharakter widersprechen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops, Ein-Euro-Shops und Postenwarenverkaufsläden sowie Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops generell unzulässig, da auch hier einer andernfalls zu befürchtenden Niveauabsenkung entgegengewirkt werden soll. Die über die Wohnnutzung hinaus allgemein zulässigen Nutzungsarten in den Besonderen Wohngebieten orientieren sich an § 4a Abs. 2 BauNVO. Weitere Spezifizierungen erscheinen nicht erforderlich, da die Eigenart und Durchmischung des Plangebietes mit den Festsetzungen, dass in den Bereichen WB-1 und WB-2 ab dem zweiten Obergeschoss und im Bereich WB-3 bereits ab dem ersten Obergeschoss nur Wohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig sind, ausreichend gewährleistet ist.

7.2 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Die bestehende gebietsprägende Erschließungsstruktur bleibt in ihrer Dimensionierung und Gestaltung im Grundsatz erhalten und wird bauplanungsrechtlich durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Da im Plangebiet die Sondernutzungssatzung „Fußgängerbereich Altstadt“ gilt, wurde auf die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verzichtet.

Außerdem wird eine wichtige Fußwegeverbindung im Geltungsbereich durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzung von Tiefgaragen aus den bestehenden Bebauungsplänen. Darüber hinaus sind Tiefgaragen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nur zulässig, sofern sie mit mindestens einem Meter Mutterboden überdeckt und dauerhaft gärtnerisch angelegt werden.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen dienen dem Ziel, den hohen Versiegelungsgrad bzw. das erhebliche Freiflächendefizit nicht weiter zu erhöhen.

Aus diesem Grund sind Stellplätze generell innerhalb bzw. unter den Gebäuden zu errichten. Für jeden oberirdischen Stellplatz, der außerhalb der nach § 34 bzw. § 1 Abs. 6 BauGB zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche liegt, sind fünf Quadratmeter Freifläche gärtnerisch neu anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Die wenigen vorhandenen Einzelbäume und Freiflächen werden durch die grünordnerischen Festsetzungen geschützt und dauerhaft gesichert. So ist für sämtliche im Stadtraum wirksamen Einzelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ein Erhaltungsgebot festgelegt. Alle größeren, zusammenhängenden Freibereiche sind als Grünflächen festgesetzt.

Der Spielplatz Karlstraße ist der einzige öffentliche Spielplatz in der östlichen Altstadt und besitzt damit eine hohe Bedeutung für das Wohnumfeld. Zudem zeichnet sich die Grünfläche an der Karlstraße durch einen erhaltenswerten Baumbestand aus. In der Östlichen Altstadt wird der Spielflächenbedarf ausschließlich über diesen Spielplatz abgedeckt. Ausweichstandorte gibt es nicht, da die Freiflächen in der Altstadt generell rar und stark frequentiert sind. Im Bereich der östlichen Altstadt gibt es ansonsten nur den Spielplatz Quartier 11 / Krämergasse für Kleinkinder und die schwierig zu erreichenden Spielplätze Oberer Fauler Pelz Ost und West, wobei der zweite ausschließlich Angebote für ältere Kinder bereithält. Nach wie vor besteht ein Spielflächendefizit von ca. 75.000 m² für ganz Heidelberg. Für die Altstadt wurde eine Unterversorgung von rund 6.000 m² bilanziert.

Die übrigen Grünflächen im Geltungsbereich sind privat, teilweise unzugänglich und ohne Spielmöglichkeiten für Kinder. Die wenigen vorhandenen Grünflächen und Bäume im Geltungsbereich werden aufgrund Ihrer hohen Bedeutung für das dicht bebaute Umfeld im Bebauungsplan gesichert.

Nachfolgend sind die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit ihren primären Nutzungen aufgeführt:

- Die öffentliche Grünfläche (mit halböffentlichem Charakter) im Blockinnenbereich zwischen Ingramstraße und Zwingerstraße als gebäudebezogener Freibereich mit integriertem Kinderspielplatz.
- Die öffentliche Grünfläche an der Karlstraße als Kinderspielplatz.
- Die private Grünfläche zwischen Obere Neckarstraße und Heiliggeiststraße neben dem Verwaltungsgebäude der evangelischen Kirche als privater bzw. kirchlicher Erholungsgarten.
- Die private Grünfläche im Blockinnenbereich zwischen Steingasse und Fischergasse als gebäudebezogener Freibereich mit Kinderspielmöglichkeit.

Zudem sollen Hofflächen, die nicht wohnungswirtschaftlichen Zwecken dienen (wie z.B. Fahrrad- oder Müllabstellplätze), entsiegelt und gärtnerisch angelegt werden.

7.4 Versorgungsleitungen und Versorgungsflächen

Zum Schutz des historischen Stadtbildes wird textlich festgesetzt, dass die Versorgungsleitungen generell unterirdisch zu führen sind. Die im Geltungsbereich vorhandenen Transformatorstationen an der Marstallstraße, der Haspelgasse, der Leyergasse sowie innerhalb des Rathauses und des alten Unigebäudes an der Grabengasse wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und, sofern es sich um ein eigenständiges Gebäude handelt, als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

7.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da das Plangebiet am Grund des engen und dicht bebauten Neckartals liegt, sind sämtliche stark luftverunreinigende Heizungsarten ausgeschlossen. Die Verbrennung von Holz in offenen Kaminen ist ausnahmsweise zulässig.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

▪ Stadterhaltung und Denkmalschutz

Zur städtebaulichen bzw. denkmalschutzrechtlichen Beurteilung von Bauanträgen ist es erforderlich, die geschützten Einzelkulturdenkmale nachrichtlich zu übernehmen. Daher werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, in die Planzeichnung übernommen.

▪ Hochwasserschutz

Ein Teil des Plangebiets liegt in einem „**hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich**“ nach § 80 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG), welches bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden kann. In diesem Gebiet sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Austretens von wassergefährdenden Stoffen aus Anlagen zu treffen.

8.2 Hinweise

Mit den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan wird auf weitere wichtige gesetzliche Regelungen hingewiesen, die bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind.

Im Einzelnen sind dies:

- die **“Werbeanlagensatzung Altstadt“** (Satzung über Werbeanlagen, Automaten, Vordächer und Sonnenschutzdächer zum Schutz der historischen Altstadt der Stadt Heidelberg);
- die **“Gesamtanlagenschutzsatzung“** (Satzung zum Schutz des Bereiches “Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage);
- das **“Denkmalschutzgesetz“** (Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale) einschließlich der Meldepflicht von archäologischen Funden;
- die **“Baumschutzsatzung“** (Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg);
- die **“Antennenanlagensatzung“** (Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen)
- die Sondernutzungssatzung **“Fußgängerbereich Altstadt“**
- die **„Energiekonzeption“** der Stadt Heidelberg sowie
- die **artenschutzrechtlichen Bestimmungen** des § 42 Abs.1 und 2 BNatSchG.

9. Ver- und Entsorgung, Bodenordnung, Kosten

9.1 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung: Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Löschwasser ist – da keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind, wie bislang auch – durch den Versorgungsträger gesichert. Das vorhandene Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert.

Strom- und Gasversorgung: Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist ebenfalls durch die Versorgungsträger gesichert. Das vorhandene Kabel- bzw. Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert.

Fernwärmeversorgung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der Stadtwerke Heidelberg Netze und Umwelt GmbH. Bei Um- und Neubauten in diesem Gebiet ist gemäß Energiekonzeption der Stadt Heidelberg vornehmlich Fernwärme zu Heizzwecken heranzuziehen.

Entwässerung: Die Entwässerung von Niederschlags- und Brauchwasser ist – wie bislang auch – durch die Entsorgungsträger gesichert. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert.

Belange der Telekommunikation: Die Stadt wird in sämtlichen Straßen und Wegen geeignete Trassen in einer Breite von ca. 0,3 Metern für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen zur Verfügung stellen. Dies geschieht, da die Verlegung der Versorgungsleitungen – insbesondere der Telefonleitungen – unterirdisch zu erfolgen hat.

Wertstoffsammelstellen: Die Sammlung von Wertstoffen zur späteren Aufarbeitung, wie Glas und Altpapier, hat auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu erfolgen. Der regelmäßige Abtransport wird durch die Entsorgungsträger gewährleistet.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9.3 Kosten für die Gemeinde

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keinerlei zusätzliche Kosten.