

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 3 8 / 2 0 2 5 / B V**

Datum:  
05.03.2025

Federführung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:  
**Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für Clubs in  
Heidelberg**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	12.03.2025	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.04.2025	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen, bei in Aufstellung befindlichen oder zukünftigen Bebauungsplänen im Rahmen der rechtlichen und fachlichen Möglichkeiten Clubnutzungen als zulässige Nutzung aufzunehmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Ein attraktives und vielfältiges Nachtleben ist sowohl wichtiger Standortfaktor als auch Quelle von Kreativität, (Sub-)Kultur und gemeinschafts- und identitätsstiftend. In Aufstellung befindliche und zukünftige Bebauungspläne sollen an dafür geeigneten Standorten Clubnutzungen als zulässige Nutzung aufführen.

## **Begründung:**

Mit dieser Vorlage wird der Antrag „Orte für neue Clubs und Bars in Heidelberg finden“ (0085/2024/AN) vom 29.10.2024 beantwortet und städtische Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Ziel des Antrages ist eine gezielte Steuerung der Ansiedlung neuer Club-Standorte im Stadtgebiet und in diesem Zuge die Prüfung verschiedener Standorte auf eine mögliche Aktivierung als Clubstätte.

Das zur Jahreswende erfolgte Urteil zur Sperrzeitenregelung in der Heidelberger Altstadt unterstreicht sowohl die Wichtigkeit als auch Sinnhaftigkeit neue Clubs in städtebaulichen Strukturen zu denken, die diese ermöglichen und die entstehenden Clubs auch bestmöglich langfristig sichern können. Ein attraktives und vielfältiges Nachtleben ist sowohl wichtiger Standortfaktor als auch Quelle von Kreativität, (Sub-)Kultur und gemeinschafts- und identitätsstiftend.

### **1. Clublandschaft in Heidelberg – ein kurzer Rückblick und Status Quo**

Bereits im Jahr 2018 wurde eine Studie zu Angebot und Nachfrage von Clubs in Heidelberg von der Stadt Heidelberg beauftragt. Darin wurden von dem beauftragten Geographischen Institut der Universität Heidelberg vier große Handlungsfelder ausgemacht:

(1) Die finanzielle Förderung von Live-Konzerten, (2) die Werbemöglichkeiten für Musikclubs, (3) der Dialog mit den Clubbetreibenden und (4) eine Stadtplanung, die neue Clubstandorte ermöglicht.

Für die Themenfelder (1)-(3) wurden seither bereits erfolgreich Lösungen umgesetzt. Zum Beispiel die Live-Musik-Förderung, stadtweite Plakatträger, die Etablierung von Nachtbürgermeistern, der Round Table Clubs, die Lange Nacht der Clubs und vieles mehr.

Das Themenfeld (4), die Ermöglichung oder Ansiedlungsunterstützung neuer Clubstandorte via Bauleitplanung, bildet den Inhalt dieser Vorlage.

Es ist bekannt, dass sich die beiden größten Live-Musik Spielstätten (Clubs) in Heidelberg bereits in städtischen Immobilien befinden. Abseits der dafür notwendigen finanziellen Spielräume sollte die für das Nachtleben wichtige strukturelle Vielfalt der Clublandschaft auch hinsichtlich deren Trägerschaft oder Vermietungssituation nicht zu eindimensional entwickelt werden. Im Extremfall ausgelöste Verdrängungseffekte im „freien“ Markt müssen vermieden werden. Die Verfügbarkeit im Antrag angefragter städtischer Immobilien wird ungeachtet dessen beantwortet.

Eine vertiefte Prüfung von einzelnen Standorten auf Eignung und die vorausseilende und „interessentenfreie“ Ansprache von Immobilieneigentümern und -eigentümerinnen sollte erfahrungsgemäß direkt vom potenziellen späteren Clubbetreibenden ausgehen. Diese konkreten Vorhaben werden dann direkt von der Stadt Heidelberg und den zuständigen Fachstellen unterstützt.

Grundsätzlich sind aktuell zwei Rahmenbedingungen festzustellen: Es fehlt (1) an Wirtschaftsakteuren (Unternehmer), die das Geschäftsfeld „Club“ als gewinnbringend bewerten und (2) an ausreichend (jungen) Menschen, die Clubs nachfragen. Die Gründe dafür sind vielfältig: Inflation, verändertes Ausgehverhalten, Nachwirkungen der Coronazeit.

Gerade deshalb befürworten wir neue Clubs und nehmen die diesbezüglichen Bedarfe wahr. Auf die gezielte Planung nicht-kommerzieller Räume für junge Menschen kann in dieser Vorlage nicht näher eingegangen werden.

## 2. Standortbezogene Handlungsmöglichkeiten der Stadt Heidelberg

Die Stadt Heidelberg versucht potenzielle Clubbetreibende in dafür geeigneten Quartieren und Nachbarschaften zu unterstützen. In Erwägung gezogene Standorte, die insbesondere bezüglich Lärmschutz, Anbindung und Stellplätze sowie Größe und Zuschnitt der Flächen für Clubbetreibende geeignet scheinen, scheiterten oft am aufgerufenen Mietzins oder Kaufpreis. Diese sehr immobilien- oder nutzungskonzeptabhängigen Faktoren können im Rahmen gezielter Ansiedlungspolitik durch die Kommune nur bedingt beeinflusst werden.

Es besteht unabhängig davon die Möglichkeit, über die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen zusätzliche Aufwände für potenzielle Clubbetreibende zu verringern. Aktuell ist eine Ausweisung von Vergnügungsstätten – worunter Clubs fallen – als „ausnahmsweise zulässig“ in Gewerbegebieten möglich. Im Zuge der für 2024 geplanten Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – durch den Bruch der Bundesregierung jedoch nicht mehr verabschiedet – war die Einführung der Kategorie „Musikclub“ geplant, die eine bessere Differenzierung von als „Vergnügungsstätten“ einzuordnenden Betrieben ermöglichen sollte und auch in Mischgebieten allgemein zulässig gewesen wäre.

Unabhängig von den weiteren Entwicklungen auf Bundesebene in Bezug auf Änderung der gesetzlichen Vorgaben besteht auch schon heute auf Ebene der Bauleitplanung die Möglichkeit, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 1 Absatz 6 BauNVO als allgemein zulässig oder auch als allgemein nicht zulässig zu erklären. Auf dieser Grundlage soll zukünftig die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Clubs insbesondere in Gewerbegebieten verbessert werden (soweit jedenfalls andere Rahmenbedingungen eine wohlwollende Gewichtung der Clubnutzung in der Gesamtabwägung dies erlauben). Auch wenn die Stadtverwaltung dabei die Definition des Begriffes „Club“ aus der Studie der Universität Heidelberg aus dem Jahr 2018 (Vielfalt von Musik-, Tanz und Konzertveranstaltungen, Live-Aufführungen inklusive DJing-Techniken, Raum für die Produktion neuer Szenen und Musikstile, mehr als zwölf Veranstaltungen pro Jahr) im Blick hat, sind für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit die Nutzungs-Definitionen der BauNVO maßgeblich (zum Beispiel Vergnügungsstätte oder eine mögliche neue Nutzungskategorie „Musikclubs“).

An dieser Stelle muss jedoch deutlich hervorgehoben werden, dass die entscheidenden Aspekte für die Realisierbarkeit eines Clubs erst mit der Beantragung einer Bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ersichtlich werden. Die Genehmigungsfähigkeit ist in erheblichem Maße von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens (insbesondere vom genauen Standort im Gebiet, von der Anordnung der Funktionsflächen auf dem Grundstück und in Gebäuden und letztlich vom differenzierten Betreiberkonzept) abhängig und lässt sich daher auf Ebene der Bauleitplanung nicht wesentlich beeinflussen.

Die Stadtverwaltung wird jedoch weiterhin potenzielle Clubbetreiber bei der Vorbereitung und während der Genehmigungsverfahren aktiv beraten und unterstützen.

Die im Antrag aufgelisteten Standorte befinden sich zu Teilen auf Wirtschaftsflächen, für die im Moment oder in Zukunft neue Bebauungspläne aufgestellt werden.

Das Gewerbegebiet Weststadt bietet sich dabei beispielsweise durch eine zentrale Lage, wenig Nutzungskonflikte und eine absehbare, schrittweise Transformation als Areal mit Chancen für Clubansiedlungen an.

### 3. Konkrete Flächenanfragen

- Flusswärmekraftwerk (Bergheim):  
Eine Clubnutzung wurde geprüft | Raum- und Nutzungskonzepte nicht vereinbar
- Airfield / Landwirtschaftspark (Kirchheim):  
Vereinzelt Clubnutzungen möglich | Siehe „Nachnutzungskonzept Airfield“
- Community Center Patton Barracks (Kirchheim):  
Baurechtlich Grünfläche | Immobilie nicht nachnutzbar
- Wieblinger Weg 73 (Wieblingen):  
Aktuell besteht Beschluss des Gemeinderats zur Prüfung „Mobilitätshub“
- Dossenheimer Landstraße 125 (Handschuhsheim):  
Baurechtlich nicht abbildbar (Sportfläche) | Potenzieller KiTa-Standort

### 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:
AB1	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern
		<b>Begründung:</b>
		Ein attraktives und vielfältiges Nachtleben ist sowohl wichtiger Standortfaktor als auch Quelle von Arbeitsplätzen und Teil des städtischen Wirtschaftssystems
		<b>Ziel/e:</b>
KU3	+	Qualitätsvolles Angebot sichern
		<b>Begründung:</b>
		Ein attraktives und vielfältiges Nachtleben ist Quelle von Kreativität, (Sub)Kultur und gemeinschafts- und identitätsstiftend. Clubs stellen dabei einen wichtigen Teil des Nachtlebens dar und werden im Rahmen dieses Beschlusses unterstützt.

<b>Ziel/e:</b>		
SL 12	+	<b>Stärkere Funktionsmischung</b>
<b>Begründung:</b>		
Die beabsichtigte Zulässigkeit von Musikclubs an Orten, an denen es zuvor nicht möglich war, stärkt die Funktionsmischung im Stadtgebiet an dafür sinnhaften Stellen.		
2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine		

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner