

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0349/2017/BV**

Datum:  
02.11.2017

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Planungsvertrag zur Erarbeitung eines Rahmenplans  
zur schrittweisen Weiterentwicklung des Landfried  
Areals**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	21.11.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.12.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Dem Abschluss des beigefügten Vertragsentwurfs wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans	30.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2018	10.000 €
• Zusätzliche Veranschlagung ab 2019	20.000 €

**Zusammenfassung der Begründung:**

Für eine weitere Bebauung des Landfriedgeländes soll ein Rahmenplan erstellt werden. Grundlage soll ein Bebauungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzept sein, das aus den Ergebnissen einer Mehrfachbeauftragung erarbeitet werden soll. Hierzu wurde mit der Grundstückseigentümerin ein Planungsvertrag verhandelt, der die jeweiligen Aufgaben und die Kostentragung regelt.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Rauchtabakfabrikation der Firma Landfried Rauchtabak- und Zigarrenfabrikation wurde im Jahr 1900 aus der Altstadt auf das Grundstück zwischen den heutigen Straßen Bergheimer Straße, Karl-Metz-Straße, Alte Eppelheimer Straße und Mittermaierstraße verlagert. Das Grundstück wurde dem wachsenden Bedarf entsprechend nach und nach bebaut, wobei einem Bauungskonzept für die Struktur des Areals und die Bauungsreihenfolge gefolgt wurde.

Dieses Bauungskonzept wurde nicht vollständig umgesetzt, sodass im südlichen und östlichen Bereich Freiflächen bestehen. Das Areal wird heute von Büro- und Industriegebäuden sowie einigen Wohnhäusern der Jahrhundertwende bis in die zwanziger Jahre des 20. Jahrhunderts geprägt. Die Gebäude wurden teilweise in den letzten Jahren saniert und für gewerbliche und öffentliche Nutzungen unterschiedlicher Art umgestaltet. Dabei wurde auf den Erhalt des Charakters des Areals Rücksicht genommen. Die Landfriedsche Tabakfabrik steht als Sachgesamtheit im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

### **2. Anlass für einen Planungsvertrag**

Es wird eine Weiterentwicklung des Areals angestrebt, der auch in Zukunft ein nun fortgeschriebenes Bauungskonzept zu Grunde gelegt werden soll. Grundlagen für dieses Bauungskonzept sollen in einer Mehrfachbeauftragung erarbeitet werden. Auf Basis eines daraus zu erarbeitenden Rahmenplans kann in der Folge ein Bauungsplan erarbeitet werden. Es wird sich ausdrücklich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bauungsplan handeln, da keine konkreten zeitlichen Umsetzungsvorstellungen bestehen, die Bauung wie in der Vergangenheit nach und nach möglich sein soll. Das Gelände soll in Privatbesitz bleiben.

Zur Regelung der vereinbarten Aufgabenteilung dient dieser Planungsvertrag. Voraussichtlich wird ein weiterer Städtebaulicher Vertrag zur Vereinbarung eines Rahmenplans geschlossen werden.

Welche Art der Nutzung weitere Gebäude haben können und sollen, ist von den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung und den noch zu erstellenden Fachgutachten abhängig. Für den Fall, dass erstmals neu geschaffenes Planungsrecht für Wohnnutzung entsteht, ist auch der Baulandmanagementbeschluss der Stadt Heidelberg zu berücksichtigen.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, auch ein Konzept zur Barrierefreiheit zu erstellen.

### **3. Nächste Schritte**

Die Grundstückseigentümerin bereitet aktuell die Mehrfachbeauftragung für das Jahr 2018 vor und beabsichtigt zuvor eine öffentliche Informationsveranstaltung durchzuführen. Es ist ihr insbesondere wichtig zu vermitteln, dass die weitere Bauung schrittweise entstehen soll und der Charakter des Areals erhalten bleiben soll.

### **4. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Die Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind vom Planungsvertrag noch nicht betroffen. Er ist im weiteren Verlauf einzubeziehen.

## 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:
SL 1	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren</p> <p><b>Begründung:</b> Das Gelände soll behutsam weiterentwickelt werden.</p>
SL 1	+	<p>Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen</p> <p><b>Begründung:</b> Auf dem Gelände sind noch nutzbare Freiflächen vorhanden.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:  
keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf eines Planungsvertrages <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage des Planungsvertrages, Lageplan vom 13.01.2015