

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Kilchberg**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Hinterwiese" in Tübingen - Kilchberg;
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das
frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 17.12.2014 (Anlage 1)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Hinterwiese“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterwiese“ soll im dargestellten Geltungsbereich südlich der Bahnhofstraße und zwischen der Tessin- und Lescherstraße in Kilchberg eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 04.12.2014 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage im Planbereich ein. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die grundsätzliche Abklärung einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB entlang der Bahnhofstraße. Die Verwaltung kann sich prinzipiell eine Bebauung an dieser Stelle vorstellen. Bedingt durch die Grundstückszuschnitte würden jedoch nach einer Bebauung schlecht erschließbare Restflächen bzw. Baulücken entstehen. Dies wäre nicht im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung. Die Verwaltung sieht deshalb Handlungsbedarf für diesen Planbereich. Es soll ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet werden sowie eine Umlegung der Grundstücke mit Neuparzellierung angestrebt werden.

2. Sachstand

Das ca. 1,67 ha große Plangebiet liegt südlich der Bahnhofstraße zwischen Tessinstraße und Lescherstraße. Für das bebaute Gebiet westlich und nördlich existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Nutzungsstruktur ist relativ homogen mit einer vorwiegenden Wohnnutzung und etwas Kleingewerbe entlang der Bahnhofstraße. Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 2512 „Südlich der Lescherstraße“ an, mit der Gebietsausweisung WA, I-II geschossig und einer GRZ von 0,3 sowie GFZ 0,5, in offener Bauweise.

Östlich an das Plangebiet schließt sich das Areal des Kilchberger Schlosses an, ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 28 DSchG. Eine mögliche Bebauung muss deshalb auch besonders den Denkmalschutz, die wichtigen Blickachsen zum Schloss und das Einfügen in das historische Ortsbild berücksichtigen.

Die landschaftsplanerische Einschätzung aus dem Rahmenplanentwurf für Kilchberg bescheinigt dem Gebiet Hinterwiese außerdem wichtige freiflächengestalterische und siedlungsklimatische Qualitäten. Die Fläche ist Bestandteil der im Landschaftsplan dargestellten Grünzäsur am westlichen Ortsrand von Kilchberg.

Im Bereich der beantragten Bebauung grenzt heute eine notwendige Bushaltestelle an. Eine Erschließung rückwärtiger Grundstücke ist zwar grundsätzlich über die Bushaltestelle möglich, aber nur in Form einer gebündelten Zufahrt über die Haltestelle für mehrere Grundstücke.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kann die besagte Bauvoranfrage zunächst zurückgestellt werden. Die genannten Aspekte sollen in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfließen. Für den Planbereich sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen neu definiert werden. Auch wenn der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung durchgeführt wird, so sind im weiteren Verfahren die Umweltbelange zu ermitteln und in das Verfahren einzustellen.

Sobald ein erstes Gesamtkonzept erarbeitet wurde und eine erste Einschätzung zu den betroffenen Umweltbelangen vorliegt, soll das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Ziel ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Die Bauvoranfrage an der Bahnhofstraße in Kilchberg müsste im Falle des Vorliegens einer genehmigungsfähigen Planung trotz städtebaulicher Bedenken gemäß § 34 BauGB positiv beschieden werden. Damit wäre in diesem Bereich aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

6. Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 17.12.2014 (Anlage 1)