

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Wenzelburger, Esther Telefon: 07071-204-2262
Gesch. Z.: wenz/

Vorlage 100/2018
Datum 06.03.2018

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ortschaftsrat Kilchberg**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Bühl**

Betreff: **Bebauungsplan"Untere Kreuzäcker/Schuppen-und
Gewerbegebiet,Kilchberg-Bühl". Billigung des
Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen
Bauvorschriften sowie Auslegungsbeschluss**

Bezug: 143/2014

Anlagen: 0 Anlage 1_Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Anlage 2_Bebauungsplan vom 08-02-2018
Anlage 3_Textliche Festsetzungen vom 08-02.2018
Anlage 4_Begründung vom 08-02-2018

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.02.2018 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen und für ein Schuppengebiet zur Errichtung gemeinsam genutzter Schuppengebäude für vor allem nichtprivilegierte Landbewirtschafter in Kilchberg und Bühl geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Landschaft um Kilchberg und Bühl ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Ackerbau, die hauptsächlich von Landbewirtschaftern im Nebenerwerb betrieben werden. Als „nichtprivilegierte“ Landwirte können diese Bewirtschafter/-innen keine Schuppen im Außenbereich errichten und haben oftmals Schwierigkeiten, die nötigen Gerätschaften zu verwahren. Bei der Ortsverwaltung von Kilchberg, als auch Bühl, liegt aktuell eine Liste mit ca. 20 Interessenten/-innen für eine Schuppennutzung vor. Durch die Ausweisung eines Schuppengebiets soll diesem Personenkreis ermöglicht werden, eine gemeinschaftliche Schuppenanlage zur Unterbringung ihrer landwirtschaftlichen Geräte zu errichten.

Des Weiteren besteht in Kilchberg eine starke Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für ortsansässige Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe. Nachdem im nord-östlichen Plangebiet, an der L 370, für die derzeit geltende Festsetzung „Gemeinbedarfsnutzung, Mehrzweckhalle“ kein Bedarf mehr gesehen wird, ist es sinnvoll das östlich angrenzende vorhandene Gewerbegebiet auf dieser Fläche zu erweitern.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplanentwurf umfasst zwei von einander getrennte Flächen.

Flurstück 691 ist 7119 m² groß und liegt am westlichen Ortsrand von Kilchberg, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, entlang der L 370. Die heutige Festsetzung weist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche aus mit der Option für den Bau einer Mehrzweckhalle, für die aber keinen Bedarf mehr besteht. Diese Fläche soll zukünftig das bestehende Gewerbegebiet erweitern und für ortsansässige Kleingewerbe und Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen.

Die zweite Fläche, Flurstück 579/584 ist 4246 m² groß, liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplans „Untere Kreuzäcker“, ca. 500 m westlich vom bebauten Ortsrand Kilchbergs, direkt an der L 370. Planungsrechtlich ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit Funktion als Freizeitsportanlage ausgewiesen, mit der heutigen Nutzung als Tennisanlage, welche aber mangels Nachfrage bereits aufgegeben wurde. Diese bereits vorgenutzte Fläche bietet sich als „Brache“ zur Nachnutzung für das Schuppengebiet an.

Der gesamte Bebauungsplanbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha und unterteilt sich in 4.760 qm gewerbliche Fläche, 2.780 qm Sondergebietsfläche, 2.125 qm Verkehrsflächen, 1.865 qm Öffentliche Grünflächen und 2.080 qm private Grünflächen.

Es ist eine Unterbringung von ca. 2-3 Gewerbebetrieben sowie ca. 3-4 Schuppengebäuden möglich. Für eine potentielle Gebietserweiterung südlich der Lescherstraße wird am östlichen Rand des Plangebietes eine Freihaltetrasse mit einer möglichen Anschlussmöglichkeit an die L 370 im Bebauungsplan vorgesehen.

Durch die Umnutzung der Flächen mit geändertem Planungsrecht ergibt sich außerdem die Chance einer Aufwertung des Ortsrandes durch Baum- und Gebüschpflanzungen. Durch die Eingrünung des neuen Siedlungsrandes wird der Übergang zwischen Ort und Landschaft positiv gestaltet.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung auf Flurstück 691 schließt westlich an die bestehende gewerbliche Nutzung an. Die Erschließung kann über die bestehende Erschließungs-

straße Lescherstraße erfolgen, ein ergänzter Ausbau muss in einem Teilabschnitt erfolgen und ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Erschließung des Schuppengebietes erfolgt über die Verlängerung der Lescherstraße in Form eines bestehenden landwirtschaftlichen Weges.

Entlang der L 370 soll der bestehende Baumbestand erhalten werden und zu einer Baumreihe auf einer öffentlichen Verkehrsgrünfläche ergänzt werden. Der Ortseingang mit der neuen gewerblichen Nutzung wird damit gestalterisch aufgewertet und die Siedlungserweiterung kann sich störungsfrei in das bestehende Ortsbild einfügen.

Die Kubatur und maximale Höhenentwicklung der Bebauung orientieren sich an dem östlich bestehenden Gewerbegebiet und staffelt sich von Ost nach West ab. Das Maß der Nutzung wird über eine Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,6 im Schuppengebiet festgesetzt. Die Fassaden der Schuppengebäude sind ausschließlich einheitlich in senkrechter Holzverschalung zulässig sowie die Dachdeckung in einem roten bis rotbraunen Farbton als Ziegeldeckung oder alternativ in Trapezblech. Im Gewerbegebiet sind Gründächer vorgeschrieben und auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen zulässig. Außerdem ist geplant, dass die Nutzung von Photovoltaik vertraglich für die Liegenschaft fixiert wird. Mit den gestalterischen Vorgaben kann eine verträgliche Einbindung der neuen Baukörper in das bestehende Landschafts- und Ortsbild sichergestellt werden.

Um beurteilen zu können, ob die geplante Entwicklung des Gebietes die artenschutzrechtlichen Vorgaben einhält, wurden das Plangebiet und das Umfeld bereits im Jahr 2014 auf mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht und auf Grund der Erweiterung des Geltungsbereiches in 2017 ergänzt. Dabei wurde das Lebensraumpotential im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der Planung betrachtet (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, HPC, 2014 und 2017).

Die Untersuchung ergab, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Themen betroffen sind. Es wurden lediglich Vogelarten, die nicht gefährdet bzw. störungsunempfindlich sind, festgestellt. Brutquartiere der Feldlerche wurden in einer unproblematischen Entfernung von ca. 200 m südlich des Bebauungsplangeltungsbereiches nachgewiesen.

Das heißt, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen (sog. CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Um die Verbotstatbestände nach §44(1) BNatSchG auszuschließen, dürfen Gehölzfällungen und Rodungen ausschließlich im Zeitraum von November bis Februar eines jeden Jahres erfolgen. Dieser Zeitraum liegt sowohl außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse als auch außerhalb der Brutzeit der Vögel.

2.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 09.10.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Untere Kreuzäcker“ im beschleunigten Verfahren zu ändern und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Änderungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 17.01.2015 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 19.01.-30.01.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 13.02.2015 aufgefordert. Die Informationsveranstal-

tung für die Öffentlichkeit hat im Rahmen des Ortschaftsrates am 21.01.2015 stattgefunden.

Im Rahmen der Informationsveranstaltungen gingen 7 Anregungen ein. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Anregungen aus der Informationsveranstaltung und die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind in der Anlage 1 dieser Vorlage zusammengefasst zu entnehmen.

Das bisher verfolgte Änderungsverfahren wird mit diesem Auslegungsbeschluss in ein Aufstellungsverfahren umgestellt. Da damit keine Änderung des Bebauungsplanes „Untere Kreuzäcker“ mehr erfolgt, sondern der Bebauungsplan für das Gebiet neu aufgestellt wird, erhält dieser folgenden neuen Titel:

„ Untere Kreuzäcker, Schuppen - und Gewerbegebiet Kilchberg - Bühl“.

Der Bebauungsplan wird weiterhin im beschleunigten Verfahren bearbeitet.

2.3 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Beim Verzicht auf den Bebauungsplan wären die Ansiedlung von gemeinschaftlich genutzten Schuppengebäuden, sowie das Grundstücksangebot für ortsansässige Gewerbebetriebe nicht möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen für das Schuppengebiet sowie der Rückbau bestehender Sportanlagen (Tennisplatz) wird durch die Universitätsstadt Tübingen vorfinanziert. Die Kosten für die Erschließung, den Rückbau der Tennisplatzfläche sowie die Kosten für Entwässerung wurden vom Fachbereich Tiefbau in Höhe von ca. 140.000, € geschätzt. Es ist geplant, die Schuppengebietsnutzer über den geplanten Erbbaurechtsvertrag an diesen Kosten zu beteiligen.

Bisherige Überlegungen sind, die Grundstücke im Schuppengebiet an einen Interessensverein „Schuppengemeinschaft“ langfristig zu verpachten. Nutzung der Schuppeneinheiten und Pflege der Anlage sollen an den Verein vertraglich übergeben werden.

Der Vertrag wird im weiteren Verfahren von der Fachabteilung Liegenschaften mit den Schuppengebietsnutzern und den Ortsverwaltungen von Kilchberg und Bühl abgestimmt. Die genauen finanziellen Rahmenbedingungen sind noch auszuarbeiten.

