

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Untere Kreuzäcker/Schuppen- und
Gewerbegebiet/Kilchberg-Bühl"; Behandlung der
Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit
Satzungsbeschluss für einen Teilbereich**

Bezug: 143/2014, 100/2018

Anlagen: 4 Anlage 1_Bebauungsplan
Anlage 2_textl.Festsetzungen
Anlage 3_Begründung
Anlage 4_Stellungnahmen_TÖBs

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.04.2018 eingegangenen Stellungnahmen, die den Teilbereich des Schuppengebietes betreffen, entsprechend Punkt 2.1 dieser Vorlage gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2019 wird gemäß der Abgrenzung in Anlage 1 für den Bereich des Schuppengebietes nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m.§ 4 Gemeindeverordnung (GemO) als Satzung beschlossen.
Der nord-östliche Teilbereich des Gewerbes ist nicht Gegenstand dieses Teilsatzungsbeschlusses.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.01.2019 werden gemäß der Abgrenzung in Anlage 1 für den Bereich des Schuppengebietes nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Der nord-östliche Teilbereich des Gewerbes ist nicht Gegenstand dieses Teilsatzungsbeschlusses.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die eingegangenen Stellungnahmen für den Teilbereich des Gewerbegebietes im weiteren Verfahren zu bearbeiten und anschließend eine erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von einem Monat zu beteiligen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan (Bereich Schuppen und Bereich Gewerbe) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen für ortsansässige Handwerksbetriebe sowie die Voraussetzungen für ein Schuppengebiet zur Errichtung gemeinsam genutzter Schuppengebäude für vor allem nichtprivilegierte Landbewirtschaftler aus 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. 15 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,36 ha und liegt am westlichen Ortsrand von Kilchberg, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, entlang der L 370.

Die heutige Festsetzung weist diese Flächen als Gemeinbedarfsfläche bzw. als öffentliche Grünfläche mit Funktion als Freizeitsportanlage aus. Für beide Nutzungen besteht aktuell kein Bedarf mehr. Deshalb sollen diese Flächen zukünftig als Gewerbeflächen bzw. für ein Schuppengebiet zur Verfügung stehen.

Die Fläche lässt sich wie folgt aufteilen:

Gewerbegebiet	4.945 qm
Sonstiges Sondergebiet Schuppen	2.780 qm

Verkehrsflächen	1.860 qm
Öffentliche Grünflächen	2.025 qm
Private Grünflächen	1.990 qm

2. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt hat in der Sitzung am 12.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2018 gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.04.2018 im Schwäbischen Tagblatt in der Zeit von 27.04.2018 bis einschließlich 28.05.2018 bei der Fachabteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 28.05.2018 aufgefordert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 13 Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis hat keine der Stellungnahmen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung im Bereich des Schuppengebiets jedoch aber sind Planänderungen im Teilbereich des Gewerbes erforderlich, was eine erneute Auslegung erforderlich macht und damit einen Satzungsbeschluss für das Gesamtgebiet verzögern würde.

Da jedoch auf der Realisierung des Schuppengebietes ein hoher Zeitdruck liegt, schlägt die Verwaltung eine Verfahrensbeschleunigung vor, indem der Bereich Schuppengebiet abgekoppelt und vorgezogen als Teilsatzung beschlossen wird.

In den textlichen Festsetzungen, betreffend diesen Bereich des Schuppengebietes, sind lediglich Konkretisierungen und Hinweise zu ergänzen.

Die Stellungnahmen, die den abgekoppelten Bereich des Schuppengebietes betreffen, werden unter 2.1 dieser Vorlage behandelt und abgewogen.

Alle anderen Stellungnahmen, die den Teilbereich des Gewerbes betreffen und dort zu Änderungen in den textlichen Festsetzungen führen, werden nach der erneuten Auslegung in einer separaten Sitzungsvorlage behandelt.

2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bereich des Schuppengebiets

Stellungnahme vom Landratsamt Tübingen Abt. 40, Landwirtschaft und Naturschutz

Das Landratsamt Tübingen Abt. 40 weist darauf hin, dass ein Verbot zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht Teil der Wasserschutzgebietsverordnung ist und in der Zone III A zulässig ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Ein Verbot wäre außerdem in einem Gewerbe- und Schuppengebiet unrealistisch zu fordern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung nimmt die Anregung zur Kenntnis und streicht das Verbot aus den textlichen Festsetzungen.

Unter den Hinweisen wird außerdem auf die Beachtung der Ziffern 7,8 und 9 des § 6 der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine grundsätzlichen Einwände, weist aber daraufhin, dass auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet Schuppenanlage SO keine Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen errichtet werden dürfen sowie nur ausnahmsweise Fahrwege zugelassen werden dürfen und nur nach ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbaubehörde. Außerdem weist das Regierungspräsidium daraufhin, dass grundsätzlich das Verbot einer direkten Zufahrt von der L 370 mit einem Planzeichen im zeichnerischen Teil dargestellt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung nimmt die Anregungen zur Kenntnis und verweist auf die umfassenden Abstimmungen, die im Vorfeld zur Entwurfsplanung zwischen der Stadt Tübingen, dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium erfolgt sind bzgl. der anbaufreien Zone, sowie der Zulässigkeit der Erschließung des Schuppengebiets ausschließlich über den bestehenden Feldweg und nicht direkt von der L 370. Diese Vorgaben und Vereinbarungen wurden bereits frühzeitig in den Entwurf aufgenommen und werden im Weiteren als Zustimmung der Straßenbaubehörde für die ausnahmsweise Nutzung des bestehenden Feldwegs als Fahrweg über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen betrachtet.

Der Bitte zur Planzeichenergänzung bzgl. des vereinbarten Zufahrtsverbotes von der L 370 wird entsprochen und in den zeichnerischen Teil als Planzeichen aufgenommen.

Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalschutz im RP Stuttgart

Das Landesamt für Denkmalschutz im RP Stuttgart weist darauf hin, dass das Plangebiet vollumfänglich im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals liegt gemäß § 2 DSchG und dass bei Bodeneingriffen mit Funden zu rechnen ist. Beim Umgang damit wird auf §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung nimmt diese Ausführungen als Hinweise in den Bebauungsplan auf.

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, die den gesamten Planbereich betreffen, liegen außerdem dieser Vorlage in Anlage 4 mit Stand vom 10.01.2019 zur Kenntnis bei.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Planbereich zu teilen und entsprechend dem Beschlussantrag einen Teilsatzungsbeschluss für das Schuppengebiet zu fassen.

Außerdem wird eine erneute Auslegung für den Teilbereich des Gewerbegebietes veranlasst, so dass der Satzungsbeschluss für das Gewerbegebiet im Weiteren zeitnah folgen kann.

4. Lösungsvarianten

Variante 1:

Beim Verzicht auf den vorgezogenen Teilsatzungsbeschluss des Bebauungsplanbereichs „SO Sonstiges Sondergebiet Schuppenanlage“ wäre die zeitnahe Realisierung von gemeinschaftlich genutzten Schuppengebäuden nicht möglich. Der Satzungsbeschluss und damit der Baubeginn würden sich verzögern.

Variante 2:

Gänzlicher Verzicht auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Schuppen- und Gewerbegebiet.

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 Pachtvertrag an diesen Kosten zu beteiligen.

Es ist vorgesehen, die Grundstücke im Schuppengebiet an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus den Schuppennutzern, langfristig zu verpachten. Der Pachtvertrag über die Nutzung der Schuppeneinheiten und Pflege der Anlage durch die Interessensgemeinschaft befindet sich derzeit noch in Abstimmung.