

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Hinterwiese" in Tübingen - Kilchberg;
Beschluss einer Veränderungssperre**
Bezug: 22/2015
Anlagen: Anlage 1: Satzung der Veränderungssperre
Anlage zur Veränderungssperre, Lageplan

Beschlussantrag:

Die Satzung über eine Veränderungssperre (Anlage 1) wird nach §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) beschlossen.

Ziel:

Zur Sicherung der Planungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinterwiese“ soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bau- bzw. einem Veränderungsverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

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

Am 04.12.2014 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage im Planbereich ein, mit der die grundsätzliche Bebaubarkeit nach § 34 BauGB entlang der Bahnhofstraße abgeklärt werden soll. 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 Bereich und hat die Bauvoranfrage zunächst bis 26.03.2016 zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung soll im Anschluss an die Zurückstellung eine Veränderungssperre erlassen werden.

2. Sachstand

Das ca. 1,67 ha große Plangebiet liegt südlich der Bahnhofstraße zwischen Tessinstraße und Lescherstraße. Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Entlang der Tessinstraße existiert eine Baulinie aus dem Jahr 1885. Die Nutzungsstruktur in der Umgebung ist relativ homogen mit einer vorwiegenden Wohnnutzung und etwas Kleingewerbe entlang der Bahnhofstraße. Im westlich angrenzenden Bereich gibt es für den südlichen Bereich der Lescherstraße einen Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausweist. Östlich an das Plangebiet schließt sich das Areal des Kilchberger Schlosses an, ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 28 DSchG. Im nördlichen Bereich an der Bahnhofstraße grenzt eine notwendige Bushaltestelle an. Eine Erschließung rückwärtiger Grundstücke ist zwar grundsätzlich über die Bushaltestelle möglich, allerdings müsste die Zufahrt gebündelt über die Haltestelle erfolgen. Landschaftsplanerisch übernimmt das Gebiet Hinterwiese wichtige freiflächengestalterische und siedlungsklimatische Qualitäten. Die Fläche ist Bestandteil der im Landschaftsplan dargestellten Grünzäsur am westlichen Ortsrand von Kilchberg.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum und sind in ihrem derzeitigen Zuschnitt nur bedingt für eine städtebauliche Neuordnung geeignet, so dass bodenrechtliche Verfahren erforderlich werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 beschlossen, dass die Verwaltung bei allen zukünftig beginnenden Bebauungsplanverfahren nur noch dann für neue Baugebiete im Außenbereich Planungsrecht schaffen wird, wenn alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind. Dadurch soll die Baulandentwicklung beschleunigt und zügig umgesetzt werden.

Die Verwaltung hat für das Gebiet „Hinterwiese“ ein erstes planerisches Grobkonzept unter Berücksichtigung der genannten Belange erarbeitet. Nach Konkretisierung des Grobkonzepts, werden auf dieser Grundlage die Ankaufs- und Verkaufspreise errechnet und die Grundstücke nach und nach von der Stadt angekauft. Sobald alle Grundstücke von der Stadt angekauft wurden, wird die Bauleitplanung weiterbetrieben. Dies wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, so dass nun zur Sicherung der Baulandentwicklung im Bereich Hinterwiese eine Veränderungssperre erlassen werden soll.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich Hinterwiese zu sichern.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Veränderungssperre wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Hinterwiese gefährdet, da unter Umständen in einigen Bereichen eine Bebauung trotz städtebaulicher Bedenken nach § 34 BauGB positiv beschieden werden müsste.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine. Dauert die Veränderungssperre allerdings länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (vgl. § 18 BauGB).

6. Anlagen

Anlage 1: Satzung über eine Veränderungssperre mit Lageplan vom 17.12.2014