

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Kilchberg**

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan Kilchberg

Bezug:

Anlagen: Entwurf des Erläuterungsberichtes

Beschlussantrag:

Der Entwurf zum Städtebaulichen Rahmenplan mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 28.05.06 wird der Erörterung mit der Öffentlichkeit und den zuständigen Behörden zu Grunde gelegt.

Ziel:

Auf Grundlage der Städtebaulichen Rahmenplanung soll die zukünftige städtebauliche, verkehrliche und landschaftsplanerische Entwicklung von Kilchberg gesteuert werden. Die Ergebnisse der Rahmenplanung sollen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einfließen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Städtebauliche Rahmenplan Kilchberg von 1983 benannte die Entwicklungsziele für die vergangenen 20 Jahre. Weitgehend baulich umgesetzt wurde der Bebauungsplan „Bühlerstraße/Rammertstraße“ und die Einsetzung der Ortsbilsatzung. Unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostizierten Bedarfssituation sollen die Zielsetzungen für den Zeitraum der kommenden 20 Jahre weiterentwickelt werden.

2. Sachstand

Im beigefügten Entwurf des Erläuterungsberichtes sind die planerischen Rahmenbedingungen, Untersuchungsergebnisse und Lösungsvorschläge aufgezeigt. Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte dargestellt.

2.1 Bestandsanalyse

Freiflächen- und Siedlungsstruktur

Kilchberg ist gekennzeichnet durch seine Lage in der weiten offenen Stufenrandbucht des Neckartals mit umgebender landwirtschaftlicher Nutzung. Südlich des Siedlungsbereichs steigt die Topographie zum Waldgebiet des Höhenzug Rammert an. Der Übergang zwischen der Bebauung und dem Wald wird durch Streuobstwiesen gebildet mit einer hohen Bedeutung für die Naherholung und den Arten- und Biotopschutz.

Durch die historische Entwicklung des Ortes entlang der vorhandenen Wege entstand eine sternförmige Siedlungsstruktur mit einer engen Verzahnung zwischen den grünen Freiräumen und der Bebauung. Diese Verzahnungen bieten neben ihrer siedlungsklimatischen und gliedernden Funktionen viele Blickbeziehungen auf den Ortsteil und eine hohe Qualität des Wohnumfeldes. Eine fehlende Einbindung des Siedlungsbereiches in die Landschaft wird lediglich am östlichen Ortsrand bei den Siedlungserweiterungen „Schäferäcker“ und „Auchtert“ aus den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts ausgemacht.

Kilchberg wird geprägt durch eine Vielzahl von Kulturdenkmalen. Insbesondere das von weitem sichtbare Schloss und die Kirche verleihen dem Ort seine unverwechselbare Identität. Entlang der Tessinstraße gruppieren sich ehemalige Lehenshöfe, mit einem zur Straße orientierten Hofraum, der den öffentlichen Straßenraum räumlich erweitert. Durch die Siedlungsentwicklung sind einige der ursprünglich am Ortsrand liegenden Grünbereiche heute in die Bebauung integriert; als Garten, Wiese oder Grabenland genutzt, vermitteln sie ein dörfliches Erscheinungsbild und tragen zur Wohnqualität im Ort bei.

Die planfestgestellte B28 a verläuft im Bereich Kilchberg nördlich der Bahnlinie. Anschlüsse sind bei Weilheim und Bühl vorgesehen. Der Bau der B28a ermöglicht die Herunterstufung der bisherigen Landesstraße L370 auf den Charakter einer Sammelstraße.

Flächenbedarf

Auf Grundlage der Eigenentwicklung wurde für Kilchberg der Flächenbedarf für einen Zeitraum von 20 Jahren ermittelt. Berücksichtigt wurde die aktuelle Bevölkerungsprognose, der allgemeine Rückgang der Belegungsdichte sowie eine optimale Auslastung des Kindergartens. Ebenfalls in die Prognose eingegangen sind die innerörtlichen Potenziale in Form von Baulücken. Unter der Berücksichtigung, dass 50% der Baulücken in den kommenden 20 Jahren bebaut werden, existiert in Kilchberg ein Flächenbedarf von rechnerisch 0,2 ha.

2.2 Innenentwicklung

Die charakteristische Siedlungsstruktur von Kilchberg, gekennzeichnet durch die Verzahnung von Landschaft und Bebauung, die Vielzahl von Kulturdenkmalen und der ortsbildprägenden Höfe soll gestärkt werden. Bauliche Ergänzungspotenziale im Siedlungsbereich bestehen in der Umnutzung untergenutzter oder leer stehender ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude. Durch ergänzende Nutzungen mit Wohnen und Arbeiten sollen diese Gebäude dauerhaft gesichert werden und auch künftig zum dörflichen Erscheinungsbild beitragen. Darüber hinaus zeigt die fortgeschriebene Baulückenerhebung 28 unbebaute Grundstücke im Innenbereich auf.

Insbesondere der bestehende Bedarf an altengerechten und barrierefreien Wohnungen soll innerörtlich gedeckt werden.

Der Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplans macht Vorschläge zur Gestaltung der Ortseingänge und für den öffentlichen Raum in der Ortsmitte, der Bereich zwischen Kirche, Rathaus und Pfarrhaus. Mit der Neugestaltung dieser Bereiche soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte gesteigert und das Ortsbild gestärkt werden.

2.3 Entwicklungspotenziale in den Randbereichen

Parallel zu den Untersuchungen im Innenbereich wurde die Gemarkung Kilchberg insbesondere an den Ortsrändern auf mögliche Siedlungserweiterungen untersucht.

Auf Grund städtebaulicher und landschaftsplanerischer Kriterien werden folgende bauliche Siedlungserweiterungen vorgeschlagen:

- Eine bauliche Arrondierung am westlichen Ende der Bühlerstraße mit ca. 4 Bauplätzen und einer Fläche von ca. 0,1 ha.
- Eine bauliche Arrondierung am westlichen Ende der Rammertstraße mit ca. 2 Bauplätzen und einer Fläche von ca. 0,1 ha.
- Eine bauliche Arrondierung im Mittleren Gewand, erschlossen vom Kastellweg mit ca. 10 – 12 Baumöglichkeiten und einer Fläche von ca. 0,5 ha.

Die vorgeschlagenen baulichen Ergänzungen mit einer Fläche von ca. 0,7 ha übersteigen den ermittelten rechnerischen Bedarf um ca. 0,5 ha.

2.4 Landschaftsentwicklung

Neben dem Erhalt des wertvollen Streuobstgürtels sollen die landwirtschaftlich genutzten Bereiche durch Nutzungsextensivierung und lineare Biotopvernetzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgewertet werden. Die Nutzung der Neckaraue soll ihrer Funktion als Retentionsraum und den Ansprüchen der Vogelwelt Rechnung tragen. In diesem Zusammenhang wird auch eine Entwicklung naturnaher Gewässerabschnitte entlang des Neckars und die Extensivierung der angrenzenden Nutzungen vorgeschlagen. Die Einbindung des Ortes am östlichen sowie am westlichen Ortsrand, bei den Sportanlagen soll verbessert werden.

3. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht unter Berücksichtigung des ermittelten Flächenbedarfs keine zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

4. Vorschlag der Verwaltung

Der Entwurf zum Städtebaulichen Rahmenplan soll mit den Bürgerinnen und Bürgern von Kilchberg und den Behörden erörtert werden. Die Auswertung der Stellungnahmen wird in die weitere Bearbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans einfließen.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine