

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 zur Verlängerung der Veränderungssperre**

Bezug: 22/2015, 6/2016, 28/2017

Anlagen: 3 Anlage 1 Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre
Anlage 2 Lageplan zur Veränderungssperre
Anlage 3 Darstellung unterschiedlicher Bodenordnungsverfahren

Beschlussantrag:

Die seit dem 12.03.2016 rechtsverbindliche Satzung über die Veränderungssperre im Bereich „Hinterwiese, Kilchberg“, welche seit dem 11.02.2017 um ein Jahr verlängert wurde mit Lageplan vom 17.12.2014 wird nach §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) um ein weiteres Jahr verlängert (vgl. Anlage 1 und 2).

Ziel:

Zur Sicherung der Planungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinterwiese“ soll die auslaufende Veränderungssperre verlängert 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. Vor Ablauf der Zurückstellung wurde eine Veränderungssperre erlassen, welche zunächst um ein Jahr und nun nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden soll.

2. Sachstand

Das ca. 1,67 ha große Plangebiet liegt südlich der Bahnhofstraße zwischen Tessinstraße und Lescherstraße. Für das Gebiet gibt es bislang keinen Bebauungsplan und es unterteilt sich in zwei Bereiche.

Der Bereich direkt südlich der Bahnhofstraße wird nach § 34 BauGB beurteilt (nördlicher Bereich Hinterwiese, vgl. Schraffur in Anlage 3).

Entlang der Tessinstraße existierte eine Baulinie aus dem Jahr 1885, welche auf Grund erheblicher städtebaulicher Bedenken durch die Änderungssatzung zum Ortsbauplan Kilchberg vom 29.10.1998 aufgehoben wurde. Nachdem die Rechtmäßigkeit der Aufhebung durch betroffene Eigentümer zunächst angezweifelt wurde, hat eine gerichtliche Überprüfung inzwischen diese jedoch bestätigt.

Demnach wird der südliche Bereich Hinterwiese, entgegen der bisherigen Sachlage in Bezug auf die historische Baulinie, heute eindeutig als Außenbereich eingestuft und es ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

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. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist zwar grundsätzlich über die Bushaltestelle möglich, sollte allerdings gebündelt erfolgen. Das Gebiet Hinterwiese übernimmt heute wichtige freiflächengestalterische und siedlungsklimatische Funktionen, welche in einem städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden sollen. Die Fläche ist heute Bestandteil der im Landschaftsplan dargestellten Grünzäsur am westlichen Ortsrand von Kilchberg.

Die Grundstücke des gesamten Bereiches Hinterwiese befinden sich überwiegend im Privateigentum und sind in ihrem derzeitigen Zuschnitt nur bedingt für eine städtebauliche Neuordnung geeignet, so dass bodenordnerische Verfahren erforderlich werden.

Für den nördlichen Bereich Hinterwiese wurde ein Vorschlag erarbeitet, der den § 34 Bereich entlang der Bahnhofstraße (vgl. schraffierte Fläche in Anlage 3) in bebaubare Grundstücke unterteilt und damit eine geordnete städtebauliche Bebauung möglich macht.

Um die Neuordnung allerdings zu realisieren ist ein Flächentausch zwischen den Eigentümern notwendig. In einem gemeinsamen Gespräch hatten alle Beteiligten ihre Bereitschaft dazu signalisiert, so dass man hoffte, die Neuordnung der Grundstücke vor Ablauf der Verlängerung der Veränderungssperre geregelt zu haben. Dies ermöglicht ggfs. im Vorgriff der Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Bebauung nach § 34 BauGB.

Doch leider ist dieser Flächentausch bisher noch nicht umgesetzt. Steuerrechtliche Gründe eines Eigentümers sowie Abstimmungsprobleme zu den neu geplanten Grundstückszuschnitten führten zu einer Verzögerung. Laut Aussage der betroffenen Eigentümer soll aber in Kürze eine gemeinsame Lösung notariell vollzogen werden, jedoch nicht sicher vor Auslaufen der Veränderungssperre.

Weil aber das Ziel einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Wesentlichen von den neuen Grundstückszuschnitten abhängt, ist eine Verlängerung wichtig und sinnvoll.

Für den südlichen Bereich Hinterwiese gilt der Beschluss des Gemeinderates vom 19.05.2015, 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 im vergangenen Jahr gemäß dem planerischen Grobkonzept, sowie den ermittelten Ankaufs- und Verkaufspreisen für das Gebiet „Hinterwiese“ versucht alle Grundstücke im südlichen Teil komplett für die Stadt anzukaufen, um dann die Bauleitplanung weiter betreiben zu können. Dieser Ankauf konnte leider noch nicht zum Abschluss gebracht werden, da einige Eigentümer bisher keine Verkaufszusage gemacht haben. Zur Sicherung der Baulandentwicklung im Bereich Hinterwiese wurde am 07.03.2016 eine Veränderungssperre vom Gemeinderat beschlossen, welche dann am 11.02.17 um ein Jahr verlängert wurde und nun, zur Wahrung der Ziele, um ein weiteres Jahr verlängert 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 Verlängerung der Veränderungssperre wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Hinterwiese gefährdet, da unter Umständen in einigen Bereichen eine ungeordnete Bebauung trotz städtebaulicher Bedenken nach § 34 BauGB positiv beschieden werden müsste.

5. Finanzielle Auswirkungen

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).