

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Baugebiet Hinterwiese, Ortsteil Kilchberg, Auslobung einer Mehrfachbeauftragung für einen städtebaulichen Entwurf**
Bezug: 22/2015, 06/2016, 28/2017, 23/2018
Anlagen: Anlage 1_Bearbeitungsgebiet_Mehrfachbeauftragung
Anlage 2_Entwurf_Auslobung
Anlage 3_Auswertung_Stellungnahmen_frühzeitige Beteiligung

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.
2. Der Entwurf der Auslobung wird der Mehrfachbeauftragung zugrunde gelegt (Anlage 2). Den wesentlichen inhaltlichen Eckpunkten unter Punkt 2.2 wird zugestimmt.
3. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren wird gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Durchführung der Mehrfachbeauftragung mit 3 Büros wird von Kosten in Höhe von ca. 45.000 Euro ausgegangen.
Mittel werden unter 51.10.70.00.00. im Haushalt 2023 zur Verfügung gestellt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,28 ha großen Wohnbaufläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche im Ortsteil Kilchberg. Hier soll neben der Realisierung eines Seniorenwohnprojekts insbesondere ein familienfreundliches, gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier entstehen.

Bereits seit 2015 und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist es unter Abwägung sämtlicher bereits bekannter Belange (u.a. Denkmalschutz, Klima und Landschaft, Grünzäsur) politischer Wille des Gemeinderats Tübingen, die Fläche „Hinterwiese“ als zukünftige Wohnbaufläche für Kilchberg zu entwickeln. In zahlreichen Beschlüssen, zuletzt mit dem Beschluss des Gemeinderats und dem Vollzug des Erwerbs von Grundstücksflächen im Juli 2020 im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, ist diese Absicht erneuert und bestätigt worden.

Auf Grund der Lage des Plangebiets am südlichen Ortsrand und in unmittelbarer Umgebung zum denkmalgeschützten Schloss soll das Wohngebiet, neben der Berücksichtigung landschafts- und freiräumlicher Qualitäten im Städtebau, insbesondere auch Belangen des Denkmalschutzes, der Berücksichtigung wichtiger Blickbeziehungen zum Schloss und dem Einfügen in das historische Ortsbild gerecht werden.

Die besondere Lage angrenzend zum denkmalgeschützten Schloss war auch der Grund, weshalb die höhere Denkmalschutzbehörde ein nach § 34 BauGB bebaubares Grundstück im Plangebiet entlang der Bahnhofstraße zunächst ablehnte.

Um den Zielkonflikt zwischen den Entwicklungsabsichten der Stadt, den privaten Bauherren und den Belangen des Denkmalschutzes in ein Einvernehmen zu bringen, wurde im Dialog zwischen dem Regierungspräsidium (RP) Tübingen, des Landesamtes für Denkmalpflege im RP Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde und der Universitätsstadt Tübingen eine Verabredung zur weiteren Vorgehensweise gefunden. Das RP Tübingen als höhere Baurechtsbehörde stellte daraufhin im Widerspruchsverfahren die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege gegen das Bauvorhaben zurück. Sie bestätigte zudem die städtische Abwägung für eine Wohnbauentwicklung.

Zur Sicherstellung einer sensiblen städtebaulichen Planung wurde vereinbart, dass die Stadtverwaltung eine Mehrfachbeauftragung mit drei konkurrierenden Planungsbüros durchführt. Ausgenommen von diesem Vorgehen wurden dabei die im privaten Besitz befindlichen Grundstücke Flst.Nr. 627/1 (Bahnhofstraße 7) und 628/1, die nach § 34 BauGB im Vorgriff auf den Bebauungsplan entwickelt und realisiert werden können.

Ein wesentlicher Bestandteil der Planungsaufgabe soll neben der Realisierung einer städtebaulich wie ökonomisch sinnvollen Bebauung des Gebietes, eine planerische Auseinandersetzung mit Sichtbeziehungen, Gebäudehöhen und ortsbildangepasster Bebauung im Hinblick auf die historische Umgebung von Ortskern und Schloss Kilchberg sein.

Auf Grund der noch weitgehend freien Blickbeziehung aus südwestlicher Richtung auf das Schloss, der Ausrichtung des Schlosses sowie der sinkenden Verkehrsbedeutung der Bahnhofstraße durch den Bau der B28 und bereits heutiger baulicher Vorprägung entlang der Bahnhofsstraße, soll dabei der Fokus der Blicke auf den südlichen Teil des derzeitigen Bebauungsplangeltungsbereichs gelegt werden. Des Weiteren soll eine punktuelle Sichtbeziehung von der Bahnhofstraße auf das Schloss geprüft werden.

Das Bauleitplanungsverfahren wird nicht vor 2026 angestrebt, da die Außengebietsentwicklungen von Pfrondorf, Weilheim, Hagelloch und Hirschau vor Kilchberg realisiert werden sollen. Trotzdem soll die Mehrfachbeauftragung bereits frühzeitig durchgeführt werden, um die Ernsthaftigkeit des Planungswillens der Gemeinde zu bekräftigen, den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie den Planungsrahmen für ein zu integrierendes Seniorenwohnprojekt zu definieren.

2. Sachstand

Im Geltungsbereich (Anlage 1) befindet sich heute eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche sowie ein leerstehendes Bestandsgebäude (Bahnhofstraße 3) mit Nebengebäude. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich einige wenige erhaltenswerte Baumstrukturen. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen.

Für das bebaute Gebiet westlich und nördlich existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Nutzungsstruktur ist relativ homogen mit einer vorwiegenden Wohnnutzung und etwas Kleingewerbe entlang der Bahnhofstraße. Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 2512 „Südlich der Lescherstraße“ vom 31.07.1971 an, mit der Gebietsausweisung WA (allgemeines Wohngebiet), I-II geschossig und einer GRZ von 0,3 sowie GFZ 0,5, in offener Bauweise.

Der alte Dorfkern Kilchbergs hat einen sternförmigen Grundriss an dessen nördlichem Rand das Schlossareal liegt. Schloss Kilchberg ist nach §28 DSchG ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Die Umgebung des Schlosses ist nach §15 DSchG denkmalrechtlich geschützt (Umgebungsschutz) und durch eine Mauer zur Tessinstraße hin abgegrenzt.

2.1 Aufstellung eines Bebauungsplans und Frühzeitige Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hinterwiese und der Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren (Vorlage 22/2015) erfolgte am 07.01.2015.

Zur Sicherung der Planung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinterwiese“ wurde eine Veränderungssperre beschlossen (Vorlage 6/2016). Die Veränderungssperre wurde zweimalig verlängert (Vorlage 28/2017 und 23/2018). Die Satzung über die zweite Verlängerung trat am 10.02.2019 außer Kraft.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 15.05.2021 bis 14.06.2021 statt. Die Anregungen mit Stellungnahme der Verwaltung sind der Anlage 3 zu entnehmen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit soll mit Vorlage des städtebaulichen Entwurfs stattfinden.

Wesentliche Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange betreffen die Belange der Raumordnung in Form der Betroffenheit eines Vorranggebiets für Bodenerhaltung sowie eines Regionalen Grünzugs, die Überplanung einer FFH-Mähwiese, die ursprünglich gewählte Verfahrenart nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) sowie die Belange des Denkmalschutzes durch Überbauung der heutigen Freifläche im Umgebungsschutzbereich des Schlosses:

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen wurde für Tübingen ein Bedarf an Wohnbauflächen von 62 ha ermittelt und vom Regierungspräsidium anerkannt. Schon zum Zeitpunkt des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des FNPs

2016/2017 konnte der Bedarf durch die geplanten Darstellungen nicht erfüllt werden. Zum anerkannten Bedarf fehlen 15,8 ha an Wohnbauflächen. Damit ist nachvollziehbar erkennbar, dass sämtliche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbauflächen zwingend für die Schaffung von Wohnraum entwickelt werden müssen - auch die Hinterwiese in Kilchberg. Die geplante Baugebietsentwicklung der „Hinterwiese“ ist eine städtebaulich angestrebte Entwicklung. Das heute als Exklave wirkende Wohn- und Gewerbegebiet zwischen Lescherstraße und Bahnhofstraße kann über eine, dem Ort angemessene, städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung von Blickbeziehungen zum Schlossareal an die Ortsmitte von Kilchberg angebunden werden und sich in den Ort integrieren.

Es ist vorgesehen, ein Bebauungsplan-Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsregelung durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird die FFH-Mähwiese genau erfasst und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Zudem wird derzeit ein Mähwiesenkonzept von der Stadt Tübingen ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Alle Flurstücke im Bearbeitungsgebiet der Mehrfachbeauftragung (Anlage 1) sind im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Der Geltungsbereich der Mehrfachbeauftragung weicht dabei vom Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ab:

Für den nördlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße konnten durch eine erfolgreiche Grundstücksneuordnung, gut bebaubare Grundstücke ausparzelliert werden, die bereits heute nach § 34 BauGB bebaut werden können bzw. bereits bebaut sind. Die im städtischen Besitz liegenden Grundstücke entlang der Bahnhofstraße sind Teil des Geltungsbereichs der Mehrfachbeauftragung und sollen auch mit Blick auf die Nutzungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes Bahnhofstraße 3 im Verfahren mitbetrachtet werden. Die Grundstücksflächen südlich der Lescherstraße sind nicht im Geltungsbereich der Mehrfachbeauftragung enthalten, da sie zum einen nicht von der Stadt erworben werden konnten und zum anderen in Hinblick auf die uneingeschränkte Blickbeziehung auf das Schloss von der freien Landschaft aus eine herausragende Bedeutung haben. Daher sollen diese Flächen im künftigen Bebauungsplan von Bebauung freigehalten werden.

Als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung soll nun ein qualitätsvoller städtebaulicher Entwurf im Rahmen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung erarbeitet werden. Für das Plangebiet soll ein identitätsstiftendes Konzept aufgezeigt werden. Die Neubebauung soll eigenständig aber harmonisch wirken und sich wie selbstverständlich in den angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsbereich Kilchbergs hin einfügen. Dies sind der westlich angrenzende unbeplante Innenbereich (vorwiegend Wohnen) und das allgemeine Wohngebiet „Südlich der Lescherstraße“. Besonderes Augenmerk ist auf die Einbindung in die Umgebung am Rande des historischen Ortskerns, im Übergang zum Landschaftsraum und in Nachbarschaft zu Schloss Kilchberg zu legen.

Während der Erarbeitung des Auslobungstextes fand eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Dabei wurde erneut deutlich, dass aus Sicht der Denkmalpflege die Freihaltung des Plangebiets die beste Variante darstellen würde, angesichts des sehr hohen Bedarfs an Wohnbauflächen, eine behutsame Bebauung unter Beachtung der Freihaltung von Blickbeziehungen aber akzeptiert wird.

Auch die Belange des Ortschaftsrates wurden im Dialog zwischen Orts- und Stadtverwaltung im Auslobungstext berücksichtigt.

2.2 Städtebauliche Eckpunkte/Rahmenbedingungen der Mehrfachbeauftragung

Im Folgenden sind die wesentlichen Eckpunkte, die Grundlage für die Erarbeitung der Mehrfachbeauftragung werden sollen, zusammengefasst, dargestellt:

Dichte: Auf Grundlage eines Entwurfskonzepts aus dem Jahr 2015 (Anhang 3, darin Anlage C5) wurden Zielwerte für die Dichte abgeleitet. Ausgehend von ca. 5300 m² Nettogeschossfläche ergibt sich bezogen auf eine Annahme von 40 qm je Einwohner eine Dichte von ca. 107 EW/ha. Leichte Unter- oder Überschreitungen von ca. 5% und damit einer Spanne zwischen 100 und 110 EW/ha sind entwurfsabhängig vorstellbar. Zielwert der Regionalplanung sind 100 EW/ha. Von Seiten des Ortschaftsrates Kilchberg besteht der Wunsch auf Übernahme der eher geringen Dichte im umgebenden Bestand.

Es ist mit einem groben Orientierungswert von ca. 30 Wohneinheiten in verschiedenen Wohntypologien plus dem Sonderbaustein Seniorenwohnen zu rechnen.

Wohntypologien/Gebäudetypologien: Mischung unterschiedlicher Typologien (Mehrfamilienhaus mit Geschoßwohnen, Mehrgenerationenhaus bzw. Hausgruppe mit dieser Nutzbarkeit, sowie Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser); Schwerpunkt soll Familienwohnen in erdgebundener Typologie und Seniorenwohnen sein und vielfältigen Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltgrößen bereitstellen sowie Nutzungen zur Quartierbelebung (Stadtteiltreff mit Verkaufsfläche Bäckerei/Café, Gemeinschaftsgärten) beinhalten.

Gebäudehöhen und Dächer: Eine sensible städtebauliche Gestalt wird erwartet. So geht die Verwaltung davon aus, dass eine angemessene Einbindung in die Umgebung nur gelingen kann, wenn eine Gebäudehöhe von 2 Geschossen + Dach nicht überschritten wird. Das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 3 könnte dabei aufgrund seines Volumens als prägnanter Baustein eine Dominanz entfalten. Eine Höhenstaffelung der Gebäude im Plangebiet erscheint sinnvoll. Auch ist die Annahme, dass Gebäudetypologien mit symmetrischen Satteldächern sich besser in die Umgebung einfügen als Flachdachtypologien. In jedem Fall sind Dachaufbauten mit zu überlegen sowie die Nutzung der Dach- und geschlossenen Fassadenflächen für PV bestmöglich vorzusehen.

Die Entwurfsverfasser sollen ausdrücklich aufgefordert werden, sich bewusst mit der Frage der Höhen- und Dachgestaltung auseinanderzusetzen und hierzu auch abweichende Lösungsansätze zu prüfen.

Ruhender Verkehr: ein innovatives oberirdisches Parkierungskonzept für das Quartier wird gewünscht; möglicher Standort für Carsharing und E-Ladesäulen sollen zugeordnet dargestellt werden; es soll von einem Stellplatz je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus ausgegangen werden, beim Sonderbaustein Seniorenwohnen soll ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,3 Anwendung finden, so dass im Plangebiet insgesamt ein Durchschnitt von ca. 0,8 Stellplätze je Wohneinheit erreicht wird.

Pflege-WG mit 12 Plätzen: ebenerdiger und barrierefreier Sonderbaustein Seniorenwohnen nach Konzept und Raumprogramm des Rahmenkonzepts von Daheim in Kilchberg e.V. (Anlage 4 des Auslobungstextes der Mehrfachbeauftragung); möglicherweise ist die Pflege-WG in einem Mehrfamilienhaus integrierbar. Geschützte Gartenflächen sind vorzusehen, die den Bedürfnissen der Senioren gerecht ausgestaltet werden.

Denkmalschutzrechtliche Belange: punktuelle Sichtbeziehungen zum Schloss von der Bahnhofstraße aus im Bereich der Bushaltestelle oder der Kreuzung zur Tessinstraße sind wünschenswert, im südlichen Bereich sind Sichtbeziehungen zwingend freizuhalten (Anhang 1 des Auslobungstextes der Mehrfachbeauftragung). Für die freigehaltenen Flächen sind konzeptionelle Aussagen zur Nutzung zu machen.

Bestandsgebäude Bahnhofstraße 3: die Einbeziehung des seit längerer Zeit leerstehenden erhaltenswerten Gebäudes ohne Kulturdenkmaleigenschaft soll in der Mehrfachbeauftragung überprüft werden. Ein Kurzgutachten zur Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes wird den teilnehmenden

Planungsbüros im Verfahren zur Verfügung gestellt.

Nachhaltigkeit: nachhaltige Bauweise (z.B. Holzbauweise) sowie vorgegebener Energiestandard KfW 40 sollen im Entwurfskonzept strukturell vorgedacht werden. Innovative Lösungsvorschläge zur Reduktion von Grauer Energie sind erwünscht. Wärmeerzeugungsanlagen im Planungsgebiet sind planerisch nicht zu berücksichtigen. Derzeit wird alternativ von einer Holzheizung außerhalb des Plangebietes oder einem kalten Nahwärmenetz mit Grundwasserbrunnen ausgegangen. In jedem Fall wird ein Nahwärmenetz angestrebt.

Erschließung: die Erschließung soll insgesamt so minimiert, wie möglich geplant werden, angemessene Straßenquerschnitte und Konzepte für Mischverkehr (Fußgänger, Fahrradfahrer, PKW nutzen dieselbe Fläche) werden genauso wie Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum erwartet. Eine gute Vernetzung für Fuß- und Radverkehre an das umgebende Netz ist vorzusehen.

Grün- und Freiraum: hohe ökologische sowie Nutzungsqualitäten für öffentliche und private Grün- und Freiflächen werden angestrebt; multifunktionale Nutzung der Freiflächen (multifunktionale Grün-, Frei-, Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Bewohnergruppen als auch Nutzungskonzepte im Sinne von gemeinschaftlichen Aktivitäten, beispielsweise Gemeinschaftsgärten).

2.3 Verfahren der Mehrfachbeauftragung

Die Mehrfachbeauftragung mit 3 Planungsbüros beinhaltet ein Auftragsversprechen für einen städtebaulichen Entwurf. Angefragt sind die Planungsbüros Eble Messerschmidt, Tübingen, Planetz-Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB aus München und Kirsch Partner, Tübingen. Bearbeitungsstart ist für März 2023 vorgesehen, die Abgabe der Arbeiten soll nach 6 Wochen Bearbeitungszeit Mitte April erfolgen.

Die Sitzung des Beurteilungsgremiums ist für Ende April 2023 vorgesehen. Hierbei erhalten die Büros die Möglichkeit, die Entwürfe persönlich vorzustellen und Fragen des Auswahlgremiums zu beantworten.

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus Baudezernent, Fachbereichsleitung Stadtplanung, zwei Mitgliedern des Gestaltungsbeirats, der Ortsvorsteherin, zwei Mitgliedern des Ortschaftsrats Kilchberg bzw. des Planungsausschusses, der Landesdenkmalpflege und beratenden Mitgliedern ohne Stimmrecht aus der Verwaltung (Fachabteilung Verkehrsplanung und Stadtplanung).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung auf Grundlage der dargestellten Eckpunkte. Hierdurch kann die Realisierung des Baugebiets hinterwiese unter Berücksichtigung aller Anforderungen qualitativ und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt den Abwägungsvorschlägen zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsverfahren zu folgen. Die Abwägung kann so zur Grundlage der weiteren Gebietsentwicklung gemacht werden.

4. Lösungsvarianten

4.1 Es wird keine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Belange der Denkmalpflege können ohne eine Mehrfachbeauftragung voraussichtlich nicht ausreichend gewürdigt werden. Der städtebauliche Entwurf wird erst vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens entwickelt. Die Randbedingungen für das geplante Seniorenwohnprojekt bleiben hierdurch ungeklärt, die bürgerschaftliche Initiativgruppe wird in ihrer Arbeit unterbrochen. Die Zukunft des Bestandsgebäudes ist zügig zu klären um eine Verschlechterung des Gebäudezustands zu vermeiden.

4.2 Es werden andere, als die vorgeschlagenen städtebaulichen Eckpunkte für die Mehrfachbeauftragung beschlossen.

4.3 Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren wird nicht oder anders zugestimmt. Ggfs. kann damit keine bauliche Entwicklung der Fläche erfolgen.

5 Klimarelevanz

Die Entwicklung eines Neubaugebietes hat Klimarelevanz. Über den Energiestandard KFW 40, den Einsatz von erneuerbaren Energien bei der Wärmeerzeugung, Ansätzen für eine klimaschonende Mobilität sollen bei der Gebietsentwicklung der CO₂- Verbrauch strukturell reduziert werden. Bei weiterer Konkretisierung hin zur Projektentwicklung sollen auch Konzepte zur Reduktion der erforderlichen Grauen Energie im Tiefbau wie im Hochbau zum Tragen kommen.