

Stadtplanung Tübingen  
Bebauungsplanakten

Fasz. 379 153

Anlage zu

GR-Beil.Nr. 206/81

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GARTENHAUSGEBIET WANNE UND  
KLEINGARTENGEBIET OB DER STELLE"

### 1. Planungsanlaß

Das Innenministerium hat in seinem neu gefaßten Kleinbautenerlaß vom 21.11.1978 den Gemeinden dringend empfohlen, im Interesse der Bevölkerung und im Sinne einer planungsrechtlich eindeutigen Regelung im Rahmen der Bauleitplanung Kleingarten- und Gartenhausgebiete auszuweisen.

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Rottlingen-Tübingen, der am 21.12.1979 vom Regierungspräsidium genehmigt wurde, ist im Bereich der geplanten Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Für die Umstufung der Flächen in ein Sondergebiet "Gartenhausgebiet" (Bereich Wanne) und "öffentliche Grünfläche - Kleingärten" (Bereich Ob der Stelle) hat der Gemeinderat bereits am 21.4.1980 den Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt. Das weitere Verfahren wird zuständigkeits- halber vom Nachbarschaftsverband betrieben.

Der Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes kann aus folgenden dringenden Gründen nicht abgewartet werden:

Durch den Kleinbautenerlaß des Innenministeriums sind die Gemeinden gehalten, möglichst schnell die erforderlichen Bebauungspläne zu erstellen. Nachdem die im Erlaß genannte Zweijahresfrist nicht mehr eingehalten werden kann, ist eine beschleunigte Abwicklung geboten.

Gerade im vorliegenden Bereich ist die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich, weil die Gefahr besteht, daß nicht genehmigte bauliche Anlagen weiterhin bestehen bleiben, bzw. die genehmigungsfreien baulichen Anlagen in eine Richtung gehen, die den städtebaulichen Zielen widerspricht.

### 3. Änderung von Rechtsverhältnissen

Das geplante Kleingartengebiet ist derzeit in dem Bebauungsplan "Wanne" vom

6. Juli 1959 (genehmigt am 27.1.1960) und das geplante Gartenhausgebiet in dem Bebauungsplan "Wanne-West, Teil I" vom 6. Mai 1960 (genehmigt am 2.8.1960) planungsrechtlich geregelt. In beiden Plänen ist für die entsprechenden Bereiche eine unüberbaubare Fläche festgesetzt. Diese Ausweisungen werden durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan vollständig ersetzt.

Durch den im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan wird ein großer Teil der vorhandenen Geschirrhütten und Gartenhäuser planungsrechtlich sanktioniert. Gebäude, die einmal baurechtlich genehmigt wurden, jedoch den zukünftigen planungsrechtlichen Regelungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

#### 4. Planbereich

Der Planbereich umfaßt insgesamt 9,07 ha.

Davon entfallen auf:

Gartenhausgebiet	4,93	ha
Kleingartengebiet	1,60	ha
öffentliche Grünfläche	2,29	ha
öffentliche Wegfläche	0,25	ha

#### 5. Städtebauliche Zielvorstellung

##### 5.1. Gartenhausgebiet

Der Bereich "Wanne" zwischen dem Botanischen Garten (Arboretum) und dem geplanten Kleingartengebiet weist derzeit die landschaftstypische Struktur einer Obstwiese in Hanglage auf. Die städtebaulich optimale Zwischenzone zwischen Wald (Höhberg) und Siedlung (Wanne) soll grundsätzlich in dem vorhandenen Charakter erhalten bleiben. Dies ist deshalb erforderlich, weil der oberhalb des Gartenhausgebietes liegende Weg ein bevorzugter Bereich der Stadtrand-Naherholung ist. Auf einem großen Teil der Grundstücke sind bereits jetzt Geschirrhütten und Gartenhäuser vorhanden. Entsprechend den Zielen des Kleinbautenerlasses kann ein großer Teil der vorhandenen Gebäude planungsrechtlich sanktioniert

und für die noch ungenutzten Grundstücke die Möglichkeit geschaffen werden, ein Gartenhaus zu erstellen. Nach den städtebaulichen Absichten soll die "Korngröße" der vorhandenen Gebäude erhalten bleiben, d.h. für die Gartenhäuser wird eine maximale Größe von  $25 \text{ m}^3$  umbauten Raum entsprechend dem Kleinbautenerlaß festgelegt. Um eine zu kleine Parzellierung der Grundstücke zu vermeiden, wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 500 bzw. 800 qm entsprechend der vorhandenen Besitzstruktur festgelegt.

## 5.2. Kleingartengebiet

Das zukünftige Kleingartengebiet im Bereich "Ob der Stelle" weist einen lockeren Bestand an meist alten Obstbäumen auf und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Der Waldrandweg hat an dieser Stelle mit der naturnahen Vegetation im Vordergrund und dem Blick auf die Stadt sowie auf die Alb eine gewisse Bedeutung für die Naherholung. Diese Situation soll erhalten bleiben, d.h. die Ausbildung des Kleingartengebietes soll so erfolgen, daß der Waldrandweg in seiner bisherigen Funktion so wenig wie möglich gestört und daß andererseits auch der Einblick von anderer Stelle auf dieses Gelände nicht beeinträchtigt wird. Diese Zielsetzung wird erreicht durch die Einbettung des eigentlichen Kleingartengebietes in einen Grüngürtel mit naturnaher Bepflanzung, durch weitgehende Schonung des vorhandenen Obstbaumbestandes, durch die Beschränkung der Zufahrt auf ein kleines Teilstück des Waldrandweges sowie durch eine Beschränkung in der Materialauswahl für die Geschirrhütten. Weiterhin ist durch das hängige Gelände gesichert, daß die Geschirrhütten die Aussicht nicht versperren.

Die Zahl der Kleingärten ist in dem Pachtvertrag zu regeln, den die Stadt Tübingen mit einem Kleingartenverein abschließen wird. Es wird davon ausgegangen, daß auf dem 1,60 ha großen Grundstück rd. 45 Parzellen zwischen 200 und 300 ar angelegt werden. Die Mindestgröße für ein Pachtgrundstück mit Geschirrhütte wird auf 200 qm festgelegt. Die Größe der Geschirrhütten wird entsprechend dem Kleinbautenerlaß auf  $15 \text{ m}^3$  umbauten Raum festgelegt. Um einen starren Schematismus zu vermeiden, werden keine Vorschriften über die Firstrichtung, Typ oder spezielle Ausgestaltung der Geschirrhütten getroffen. Die notwendige

Einheitlichkeit wird durch das Material (Holzwände und Ziegeldach) gewährleistet.

#### 6. Grünpflanzung

Der im Baugebiet "Wanne" vorhandene durchgehende Grünzug vom Luise-Wetzel-Weg wird zwischen dem Gartenhausgebiet und dem Kleingartengebiet weiter fortgesetzt, so daß eine durchgehende Fußwegverbindung zum Heuberger Tor besteht.

Das Kleingartengebiet erhält eine Grünumpflanzung, so daß der umgebende Zaun von 1,3 m Höhe nicht störend in Erscheinung tritt. Innerhalb des Gebietes werden Zäune nicht zugelassen. Um den vorhandenen Landschaftscharakter weitgehend zu erhalten, sollen die vorhandenen, gesunden Obstbäume erhalten bleiben. Eine entsprechende Regelung wird im Pachtvertrag zu treffen sein. Das Gartenhausgebiet, dessen Grundstücke zukünftig eingefriedet werden dürfen, wird zum Waldrandweg hin ebenfalls locker abgepflanzt.

#### 7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gartenhausgebietes erfolgt wie bisher über den Randweg (Feldweg 80/2) für die Parzellen, die an diesen Weg anschließen, sowie in geringem Maße vom Nordring her für die wenigen Parzellen, die nur hier ihren Zugang haben. Ein Ausbau des Feldweges ist jedoch nicht vorgesehen. Durch einen etwas verbesserten Ausbau des vorhandenen Weges westlich des Kleingartengebietes können noch einzelne Parzellen im Osten an eine Zufahrt angeschlossen werden, die bisher keinen Zugang haben.

Für das Kleingartengebiet wird eine Fläche für Stellplätze direkt an der nordöstlichen Ecke angelegt, um lange Fahrwege zu vermeiden. Die alleinige Zufahrt zu den Parzellen muß von diesem Parkplatz aus erfolgen. Eine Zufahrt vom Waldrandweg zu den einzelnen Parzellen wird ausgeschlossen.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Gartenhausgebiet ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren derzeit nicht beabsichtigt:

Das Kleingartengebiet befindet sich im Eigentum der Stadt. Es wird an einen Kleingartenverein verpachtet, der die Parzellen unterverpachtet.

9. Kosten

Die Kosten für den Endausbau der Kleingartenanlage mit Umgrenzungszaun, Parkplatz, Wegebau und Wasserinstallation belaufen sich auf rd. 150 000,-- DM. Bei einem geringeren Ausbaustandard können die Kosten noch etwas gesenkt werden.

10. Zeitliche Verwirklichung

Unter der Voraussetzung, daß die Finanzierung gesichert ist, soll wegen des akuten Mangels an Kleingärten so bald wie möglich mit den Vorarbeiten für die Gesamtanlage begonnen werden.

Tübingen, den 30. Oktober 1981

*Barth*