

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Derendingen**

---

Betreff: **Änderung des Bebauungsplanes "Hechingerstraße - Backofen - Galgenbergstraße und Kelterweg"**

Bezug: Vorlage 75/2003

Anlagen: Geltungsbereich (Anlage 1)  
Erholungspotential - Landschaftsbild (Anlage 2)  
Entwicklungsziele aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes (Anlage 3)  
Plankonzept (Anlage 4/3 Teile)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Das Plankonzept vom 10.10.2003 wird der weiteren Bearbeitung des Planentwurfes zur Änderung des obigen Bebauungsplanes zu Grunde gelegt.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 4-wöchigen Planauflage und einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

### **Ziel:**

Die Vordere Halde soll vor weiterer Zersiedlung geschützt werden. Die Hintere Halde soll in ihrer landschaftlichen Qualität erhalten bleiben.

Im nördlichen Bereich, in den Gewannen Riedern, sollen zur Befriedigung der großen Nachfrage neue Pachtgärten bereit werden.

## 1. Anlass/Problemstellung

Da im Bereich der Vorderen und der Hinteren Halde aufgrund der bestehenden Rechtslage eine bauliche Intensivierung, insbesondere durch weitere Gartenhäuser und Nebenanlagen, nicht verhindert werden kann, wurden ein Änderungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre erlassen, die am 17.4.2003 in Kraft getreten ist. Ausführlich wurde die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung in der Vorlage 75/03 dargestellt.

Der Bebauungsplan "Hechingerstraße-Backofen-Galgenbergstraße und Kelterweg", rechtskräftig seit 15.08.1963, umfasst eine Fläche von 69,8 ha. Er beinhaltet auch den Bergfriedhof mit seiner heutigen Ausdehnung von 14,5 ha und weist Flächen für seine Erweiterung von 13,5 ha aus. Da für den Bereich des bestehenden Friedhofes kein Veränderungsbedarf gesehen wird, wird im vorgelegten Plankonzept zur Bebauungsplanänderung vorgeschlagen, diesen Bereich herauszunehmen. Der bestehende Bebauungsplan bleibt in diesem Bereich rechtskräftig.

Der jeweilige Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Bebauungsplanänderung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

## 2. Sachstand

Den folgenden Erläuterungen liegt der "landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan Riedern, Vordere und Hintere Halde" vom 13.10.2003 zu Grunde.

### 2.1. Beschreibung des Plangebietes

Die Landschaften am Galgenberg gehören zu den wertvollsten Hanglagen, die den Charakter von Tübingen prägen. Die Nähe zur Stadt, der Wechsel von großen, offenen, blühreichen Wiesen, verschiedenen steilen Streuobsthängen, kleinteilig durchmengt mit Gärten, Trockenmauern und Staffeln, groß- und kleinflächigen dichten Strauchgruppen und reizvollen Aussichten zeichnen das Gebiet aus. Ergänzt wird dies durch die von Frühjahr bis Herbst auf den Wiesen weidenden Schafe. Ein solches Nutzungsmosaik von Streuobstwiesen ist in jeweils unterschiedlicher Ausprägung auch am Spitzberg und am gesamten Schönbuch-Südrand, z. B. am Steinenberg, anzutreffen. Die meisten dieser Gebiete sind aufgrund ihrer Pflanzen- und Tiervorkommen per se naturschutzwürdig und tragen von daher auch großflächig den Schutzstatus als Natura 2000 Gebiet.

Der Planbereich der Vorderen und Hinteren Halde ist als FFH-Gebiet gemeldet und unter Schutz gestellt. Die Stadt hat im Rahmen des Konsultationsverfahrens im Jahre 2001 die Korrektur der Flächenabgrenzung im Hinblick auf die Überlappung mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße/Französisches Viertel beantragt. Diese Änderungen wurden berücksichtigt. Im Rahmen des derzeitig laufenden Nachmeldeverfahrens, wird das Gebiet vermutlich vollständig aus der Kulisse herausgenommen.

### 2.2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte für die Themen:

- Rahmengebende Vorgaben aus Landschaftsplan, Grünleitplan Südstadt und Flächennutzungsplan,
- Gebäude und andere bauliche Anlagen,
- Erholungspotential/Landschaftsbild,
- Biotop- und Artenschutzpotential inkl. Schafbeweidung,
- Boden- und Wasserpotential inkl. Altlasten und
- Klimapotential.

Wegen ihrer besonderen Bedeutung werden die Themen Erholungspotential/Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutzpotential kurz ausgeführt.

### Erholungspotential/Landschaftsbild

Im Sinne der Naherholung ersetzen in Tübingen die Schönheiten dieser Landschaften die Existenz von Parkanlagen, weshalb eine gewisse Mindestinfrastruktur (z. B. Erreichbarkeit, gut begehbarer Fußwege, Sitzgelegenheiten) erforderlich ist. Die Bedeutung des Galgenberges für die Naherholung steigt mit der weiteren Bevölkerungsentwicklung in Derendingen und in der Südstadt, deren städtebauliche Dichte auch mit der Nähe zu dieser Landschaft begründet wird.

Es sind drei Gruppen von Erholungssuchenden zu unterscheiden: die ortsnahe Öffentlichkeit (alle Altersgruppen, die hier spazieren gehen und spielen), die Grundstücksbesitzer, insbesondere aus der Vorderen und Hinteren Halde, deren Grundstücke intensiver oder extensiver Freizeitznutzung dienen und die Pächter der Gartengrundstücke in den Gewannen Riedern. In der Vorderen und der Hinteren Halde befindet sich auf ca. 50 % der Grundstücke ein Gebäude (77 von insgesamt 152 Grundstücken). Im Bereich der Vorderen Halde sind mehrfach auch größere Teile eingezäunt, in der Hinteren Halde gibt es wenige bzw. kleinflächige Einzäunungen.

Besonders in der Vorderen Halde existieren diverse Nebenanlagen wie große Tore, Anbauten, Wasserbecken, Stützmauern, Ablagerungen und Auffüllungen. Bei einigen Gebäuden ist zumindest von einer Wochenendhausnutzung auszugehen. Unterstützt wird die Wochenendhausnutzung durch die seit ca. 1989 gelegten Stromleitungen durch die beiden Wege Nr. 7903 und 7904/2 in der Vorderen Halde und die Tatsache, dass die meisten Gebäude eine Hausnummer besitzen.

Auf vielen Grundstücken in der Vorderen Halde wurden Stellplätze, unterschiedlich aufwendig befestigt, angelegt. Zusätzlich gibt es großflächige Auffüllungen oder Abgrabungen, vor allem zum Unterhang hin entlang der beiden Feldwege.

Die heutigen Erholungsfunktionen des Gebietes sind der Anlage 2 zu entnehmen.

### Biotop- und Artenschutzpotential

Auf Grund der hohen ökologischen Qualität des Gebietes wurden von der Planungsgruppe für ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Kartierungen im Hinblick auf die FFH-Vorkommen vorgenommen und ein Gutachten zum Biotop- und Artenschutz erarbeitet. Bei letzterem sind auch die Kenntnisse des privaten Naturschutzes eingeflossen. Das Ergebnis der faunistischen und floristischen Kartierungen (Anlage 3) kann wie folgt zusammengefasst werden:

Das gesamte Gebiet der Vorderen und der Hinteren Halde besitzt erwähnenswerte floristische und faunistische Vorkommen; 21 nach bundes-, landesweiter oder regionaler "Roter Liste" gefährdete Pflanzenarten wurden nachgewiesen. Teilweise handelt es sich auch um für Tübingen bedeutungsvolle Vorkommen. Herausragend ist die Bedeutung des Gebietes auch durch das Vorkommen von gefährdeten Tierarten. Neben seiner Bedeutung für verschiedene Vogelarten dient der gesamte Galgenberg als Jagdhabitat für viele Arten von Fledermäusen. Als Quartiere, z. T. auch als Überwinterungsquartiere, dienen alte Bergstollen und Gebäudekeller unterhalb der Vorderen Halde. Das Gebiet wird großflächig mit Schafen beweidet, was die Existenz und hohe Qualität der Wiesen mit begründet.

"Bezogen auf die Obstwiesen und Obstgärten, insbesondere im Bereich der Hinteren Halde, ist festzustellen, dass diese durchaus als Freizeitznutzung zu bezeichnende Bewirtschaftung maßgeblich zur Entwicklung der naturschutzfachlichen Bedeutsamkeit dieser Standorte und Lebensräume geführt hat." Dieses Zitat aus dem Gutachten der GÖG beschreibt die heutige Ausgewogenheit zwischen Gartennutzung und den gepflegten, extensiv genutzten Streuobstwiesen.

In der Vorderen Halde zeigen sich in den ortsnahen Bereichen durch Nutzungsintensivierungen aber auch ökologische Beeinträchtigungen.

Eine Einteilung des Gebietes in vier Entwicklungsräume gibt verschiedene Anhaltspunkte aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes für das Konzept des neuen Bebauungsplanes. Sie ist der Anlage 3 zu entnehmen.

### Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Hechingerstraße - Backofen - Galgenbergstraße - Kelternweg" von 1963 enthält folgende Festsetzungen:

Für die Hintere und die Vordere Halde:

- "Landwirtschaftliche Nutzungsfläche von der Bebauung freizuhalten gemäß § 9, Abs.1, Ziff. 2 BBauG, Gartenhäuschen bis 20 qm, max. Höhe 3,50 m zulässig",
- östlich neben den Friedhofsgebäuden ca. 1500 qm Parkplatzfläche ohne gestalterische und ökologische Auflagen, für den Bereich Riedern:
- "Landwirtschaftliche Nutzfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten (gem. § 9, Abs.1, Ziff. 2 BBauG)" und
- "öffentliche Grünfläche (Bergfriedhof)".

### 2.3. Konfliktanalyse

Aus der Bestandsaufnahme lassen sich folgende, z. T. auch miteinander verknüpfte Konflikte ableiten:

- Probleme im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen:
  - Zersiedelungstendenzen infolge der Teilung von Grundstücken,
  - überzogene Gestaltung der Gebäude mit z. B. Gewächshäusern, Einfriedungen, Toren, Stellplätzen,
  - Verlust der Aussicht an der "Kalleehöhe" durch Gehölzaufwuchs unterhalb befindlicher Grundstücke,
  - Verlärmung der Vorderen Halde und des Spornes um die "Kalleehöhe",
  - fehlende Treffpunkte und öffentliche Aussichten, damit verbunden wildes Grillen und Lagern,
  - großflächiges Parken bei großen Beerdigungen entlang der Galgenbergstraße und der Spazierwege.
- Negative Tendenzen für den Biotop- und Artenschutz
  - Umwandlung von Magerwiesen in Gärten mit landschaftsfremden Bestandteilen wie z. B. Rasen und Nadelgehölzen,
  - Nutzungsintensivierung der Gärten, vermehrte Einzäunungen, hohe Aufenthaltsdauer in den Gartenhäusern,
  - Nutzungsaufgabe der Streuobstwiesen und Entwicklung von Gehölzsukzessionen.
- Planungsrechtliche Probleme
  - Die derzeitigen baulichen Anlagen im Bereich Riedern sind gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan Hechingerstraße - Backofen - Galgenbergstraße - Kelternweg planungsrechtlich nicht zulässig.

### 2.4. Plankonzept

#### 2.4.1. Geltungsbereich des Plankonzeptes

Für die im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegte Erweiterung des Friedhofs wird kein Veränderungsbedarf gesehen. Der Bebauungsplan bleibt für den Bereich Friedhof rechtsgültig.

Als Ergebnis der Grundlagenermittlung wird folgende Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Bebauungsplanänderung vorgeschlagen:

- im Norden und im Westen,  
Galgenbergstraße, Flurstück-Nr. 6069/3 und 6411/8, Grenze des Entwicklungsbereichs Stuttgarter Straße/Franz. Viertel (mit der äußeren Grenze der Flurstücke Nr. 1911/1, 1904, 1903 und 1903/1) und die Hechinger Straße, weiter südlich Teile von Flurstück Nr. 6124 und Flurstück-Nr. 6106, 6105, 6101, 6097, 6080.
- im Osten,  
Weg Nr. 6058/1 und 6124/2, weiter südlich: die Galgenbergstraße.

- im Süden,  
Kelterweg und Grenze zum Bebauungsplan Waldhörnle (mit der äußeren Grenze der Flurstücke Nr. 2050, Nr. 2055, Nr. 2060, Nr. 2062 und Nr. 2070 und Teilen der Flurstücke Nr.2070/5, 2070/2, 2070/3, 2070/4).

Die Bebauungsplanänderung umfasst

- im Bereich Riedern ca. 8,57 ha,
- im Bereich Vordere und Hintere Halde ca. 21,20 ha.

#### **2.4.2. Landschafts- und grünplanerische Ziele**

Teile des im folgenden präsentierten Gesamtkonzeptes sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung umzusetzen. Einzelne Themenbereiche können danach auf dieser Basis im Rahmen von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen weiterentwickelt und umgesetzt werden.

- a) Erhaltung und Sicherung des bedeutenden Naherholungsgebietes für die Südstadt, Derendingen und die Innenstadt:
  - Erhaltung und Aufwertung der reizvollen Aussichten, Neuanlage von öffentlichen Aussichtspunkten im Bereich der Vorderen und der Hinteren Halde.
  - Erhaltung von Rundwegesystemen mit Verknüpfung zu den Wohngebieten und anderen Grünräumen wie zur Steinlach und durch den Wald nach Kusterdingen-Wankheim, Vorbereitung und Verbesserung von Querungsmöglichkeiten über die Hechinger Straße/B 27 nach Derendingen im Bereich Hechinger Straße 130 und am Waldhörnle.
  - Wiederherstellung des typischen "offenen" Landschaftsbildes mit Wiesen und Streuobstwiesen in der Hinteren Halde und in der Vorderen Halde bis oberhalb der Hangkante.
  - Festsetzung der Lage, Größe und Ausgestaltung von Gebäuden und von baulichen Anlagen wie z. B. Stellplätze und Einzäunungen.
  - Erhaltung der Qualität der Grundstücke in der Vorderen und Hinteren Halde durch Erleichterung und Hilfestellung für die Pflege der Grundstücke, z. B. durch Neuanlage einer Sammelstelle für Grüngut, mit Hilfe eines Merkblattes für fachliche Fragen der Pflege und durch Initiierung und Unterstützung für eine Schafbeweidung.
- b) Erhaltung der hohen Qualität der Tier- und Pflanzenarten durch:
  - Lenkung und Reduzierung neuer intensiver Freizeitgartennutzung durch entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Lenkung von Grundstücksteilungen.
  - Erhaltung und Ausweitung einer Schafbeweidung durch Aufrechterhaltung von Schaftriebwegen oder durch Schaffung von temporär zu öffnenden Einfriedungen. Ziel ist es, die Möglichkeiten für ein Schafbeweidungskonzept mit u. a. Aussagen zu Hüttehaltung, Weideführung, Verlässlichkeit für den Schäfer u. Ä. mehr auszuloten.
  - Initiieren von Erstpflege in ausgewählten verbuschten Bereichen. Für die Flächen, auf denen aus Gründen des Naturschutzes Gehölzsukzessionen zu entfernen sind, soll versucht werden, für die Erstpflege Voraussetzungen für die Gewährung von Zuschüssen zu schaffen.
- c) Neue Angebote für Kleingärten bzw. für Pachtgärten im Bereich der Riedern.
- d) Erhalt der Kaltluftschneisen.
- e) Ergänzend zum Bebauungsplan sollen zwei Merkblätter vorbereitet werden:
  - für die neuen Pachtgärten: mit Regeln für Lage, Größe, Gestaltung von Hütten und Einfriedungen, für Strom, Wasser, Abwasser, Pflanzenverwendung und für ökologische Vorgaben. Diese könnten gemeinsam mit Verantwortlichen der neuen Gärtner oder der Gartenbauvereine erarbeitet werden.

- für die Pflege und Entwicklung der Biotope in der Vorderen und Hinteren Halde: eine fachliche Hilfestellung für das Aufsetzen von Trockenmauern und Staffeln, für die Pflege von Streuobstbäumen und Magerwiesen und für den Umgang mit Gehölzsukzessionen. Hierbei sollen die Grundstücksbesitzer beteiligt werden.
- f) Erhalt der Friedhofsgebäude mit Steinmetz, Blumengeschäft und Wohnungen und der damit verbundenen Stellplätze. Ermöglichung eines neuen Cafés.

Die Grundzüge dieses Plankonzeptes wurden mit dem behördlichen Naturschutz vorbesprochen. Im Hinblick auf das Ziel neue Pachtgärten zu schaffen, gab es mit dem Kreisvorsitzenden der Obst- und Gartenbauvereine ein Vorgespräch.

### 2.4.3. Regelungsinhalte des Plankonzeptes

Der Bebauungsplan soll in seinen wesentlichen Bereichen ein "einfacher" Bebauungsplan werden, da lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Die Regelungsinhalte lassen sich mit folgenden Grundzügen zusammenfassen:

#### 1. Planungsrecht

##### 1.1 Gewand Riedern

- Private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kleingartengebiet" oder mit der Zweckbestimmung "Pachtgärten".
- Zulässigkeit von einfachen Geschirrhütten in Holzbauweise bis 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum auf Grundstücken mit einer Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup>.
- Zulässigkeit von Einfriedungen im dafür ausgewiesenen Bereich.
- Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme kleinerer Regenwassersammel-Anlagen, kleineren Kompostieranlagen für Gartenabfälle und Auffüllungen und Abgrabungen.
- Stellplätze auf besonders ausgewiesenen Flächen.

##### 1.2 Vordere Halde

- Sondergebiet "Gartenhausgebiet", "Flächen für die Landwirtschaft" und eine Fläche zur Grüngutentsorgung.
- Zulässigkeit von Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 3,50 m, entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.
- Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von kleineren Terrassen bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, von Stützmauern, von kleineren Trockenaborten, von Kompostieranlagen, Kleintierställen, Niederschlagswasser-Sammelanlagen und von Be- und Entladeflächen
- Ausschluss von Aufenthaltsräumen zu Wochendhauszwecken; Ausschluss von Feuerungsanlagen und von Auffüllungen und Abgrabungen, wenn sie nicht der Herstellung von Be- und Entladeflächen und zur Errichtung von Gebäuden dienen.
- Zulässigkeit von offenen Einfriedungen im Sondergebiet "Gartenhausgebiet".

##### 1.3 Hintere Halde

- "Flächen für die Landwirtschaft"
- Zulässigkeit von einfachen Geschirrhütten in Holzbauweise bis zu 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum, von offenen Einfriedungen in der hierfür festgelegten Zone und von Be- und Entladeflächen.

#### 1.4 Für die Vordere und die Hintere Halde

- Erhaltung der prägenden Einzelbäume, des Streuobstwiesencharakters und der wertvollen Wiesen, Gebot der Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen.
- Ausschluss einer Nutzung zu Lagerzwecken.
- für die Aussichtspunkte: "Öffentliche Grünfläche", unter anderem an der "Kalleehöhe".

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

- Regelung der Dach- und Fassadengestaltung der Gartenhäuser und Trockenaborte im "Gartenhausgebiet"; Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 40 Grad, Dachdeckung mit rot- bis rotbraunen Ziegeln; Außenwände in Holzschalung mit lasierendem oder deckendem Farbanstrich oder als Natursteinmauerwerk.
- Geschirrhüten im "Kleingartengebiet" und in der Hintere Halde in einfacher Holz Ausführung, Dachdeckung mit rot bis rotbraunen Ziegeln, Außenwandgestaltung wie bei den Gartenhäusern.
- Ausführung von Einfriedungen als Maschendrahtzäune mit Holzpfosten bis zu einer Höhe von 1,20 m; Zulässigkeit von standortgerechten Hecken anstelle von baulichen Einfriedungen.

### 3. Lösungsvariante

Denkbar wäre es gewesen, den Bebauungsplan zu belassen und die Entwicklungen so weiter laufen zu lassen.

Das wurde ebenso verworfen wie die planerische Variante, für die noch rechtsgültigen FFH-Gebietsflächen den Bebauungsplan aufzuheben, so dass diese Flächen zum Außenbereich würden. Die Erhaltung dieser Kulturlandschaft mit der dafür notwendigen Pflege und Unterhaltung wäre hierdurch nicht zu gewährleisten. In der Vorderen und auch in der Hintere Halde würden Gebäude, zumindest Geschirrhütten, die zur Bewirtschaftung der Landschaft notwendig sind, weiter beantragt werden. Deren Genehmigung würde zu personalaufwändigen Einzelfallentscheidungen führen, ohne Klarheit und Nachvollziehbarkeit, weil ihnen weder ein abgestimmtes landschaftsökologisches noch ein landschaftsgestalterisches Konzept zu Grunde liegen würde. Das hat keine Vorteile für die Grundstücksbesitzer und für die Bewirtschafter und auch nicht für die Erholungssuchenden und die Ziele des Naturschutzes.

Das Instrument einer Bebauungsplanänderung, wodurch die Nutzungen für die Flächen definiert werden, wird als richtig angesehen, die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Ziele mit den Interessen der Grundstücksbesitzer zu verknüpfen.

### 4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, das Plankonzept vom 10.10.2003 den weiteren Arbeitsschritten für die Bebauungsplanänderung zu Grunde zu legen. Der neue Bebauungsplan soll die Bezeichnung "Riedern/ Vordere und Hintere Halde" erhalten.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Investitionskosten verbunden. Ziel ist es, die Anlage neuer Pacht- oder Kleingärten im nördlichen Bereich der Gewanne Riedern kostenneutral vorzunehmen. Hierzu werden in der nächsten Planungsstufe entsprechende Vorschläge unterbreitet.