

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplanverfahren „Schaibleshalden - mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen – Hagelloch“; Grundsatzbeschluss städtebaulicher Entwurf, Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren
Bezug:	28/2014, 28a/2014
Anlagen:	Anlage 1_Entwurf Geltungsbereich Schaibleshalden Tübingen - Hagelloch Anlage 2_Städtebaulicher Vorentwurf Schaibleshalden Tübingen - Hagelloch

Beschlussantrag:

- (1) Der beigefügte städtebauliche Entwurf (Anlage 2) soll die Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für die Außengebietsentwicklungsfläche „Schaibleshalden“ in Tübingen-Hagelloch bilden.
- (2) Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Schaibleshalden“ Tübingen-Hagelloch mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW aufgestellt.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Veröffentlichung im Internet und gleichzeitiger öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes fallen Planungskosten für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfs, des Bebauungsplans sowie die dafür notwendigen Untersuchungen und Gutachten an. Die erforderlichen Mittel können über den Ergebnishaushalt, Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ bereitgestellt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am östlichen Ortsrand von Tübingen - Hagelloch sollen durch Aufstellung eines Bebauungsplans neue Wohnbauflächen geschaffen werden, um den dringlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auf dem Tübinger Wohnungsmarkt in Teilen decken zu können. Das neue Quartier soll die Belange einer klimaangepassten Quartiersentwicklung berücksichtigen und die Ziele des Tübinger Klimaschutzprogramms 2020-2030 einhalten.

Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist (siehe hierzu Vorlagen 28/2014; 28a/2014). Vor diesem Hintergrund wurden die Grundstücke im Plangebiet „Schaibleshalden“ in Hagelloch im Tübinger Zwischenerwerbsmodell durch die Universitätsstadt erworben. Dies sollte der bodenpolitischen Steuerung dienen.

2. Sachstand

Ausgangssituation Plangebiet

Das geplante Baugebiet Schaibleshalden ist im Außenbereich am östlichen Ortsrand Hagellochs zwischen der Hagenloher Straße und der Alten Steige verortet und umfasst eine Fläche von etwa 2,1 ha. Derzeit ist das Gebiet unbebaut und wird als Streuobstwiese sowie in geringem Umfang als Garten genutzt. Trotz der Ortsrandlage ist der historische Ortskern innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der Bebauung (teils in zweiter Reihe) entlang der Alten Steige begrenzt. Nach Norden und Westen bildet die Hagenloher Straße bzw. die Bebauung südlich der Hagenloher Straße den Abschluss. Nach Osten schließt der Bereich an die offene Landschaft an. Das geplante Baugebiet ist an drei Seiten von Bestandsbebauung umgeben, welche überwiegend aus zweigeschossigen (II+D) und traufständigen Wohngebäuden mit Satteldach besteht. Die Topographie weist ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle auf (Nordhang). Zwischen den höchstgelegenen Punkten im Süden des Geltungsbereichs, nördlich der Bebauung entlang der Alten Steige und der tiefer gelegenen Hagenloher Straße im Norden, besteht eine Differenz von etwa 20 Höhenmetern. Östlich des Geltungsbereichs fällt das Gelände stark nach Osten zur Kreisstraße 6914 / Hagenloher Straße und dem Weilersbach ab.

Die Topographie und teilisolierte Lage in der Spange zwischen den Bauzeilen erschwert derzeit die Erschließung und Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke. Es besteht keine geordnete Wegestruktur durch die die Erreichbarkeit der Streuobst- und Wiesengrundstücke im Bereich der Schaibleshalden gesichert wird. Gleichzeitig ergeben sich durch die Topographie attraktive Sichtbeziehungen in die offene Landschaft: Nach Norden in Richtung

des Schönbuchs und den davor gelegenen Streuobstwiesen und nach Osten in Richtung Morgenstelle.

Mit Ausnahme der Gebäude Hagenloher Straße 46 und 66 sowie Alte Steige 7 liegt die Umgebungsbebauung der Schaibleshalden innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsbilsatzung Hagelloch vom 02.05.1994. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4525 u.Ae. „Ortsdurchfahrt Hagelloch“. Er trifft die Gebietsausweisung: Mischgebiet (MI), zwei Vollgeschosse plus Dach und einer GRZ von 0,35; GFZ 0,75 in offener Bauweise. Für die südliche Bestandsbebauung ist durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 4500ff lediglich eine Baulinie definiert (unbeplanter Innenbereich). Aufgrund der Lage im Außenbereich ist für die Realisierung des Baugebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im gültigen Flächennutzungsplan (144./147. Änderung, Stand August 2025) werden die Schaibleshalden als Fläche für die Landwirtschaft und die angrenzende Bestandsbebauung als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Schaibleshalden als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. In dem im Februar 2025 durch den Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen ausgelegten Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, wurde die Fläche entsprechend berücksichtigt. Im ausgelegten Entwurf des Landschaftsplans wird das Plangebiet wie folgt beschrieben:

- Bereich mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit für landwirtschaftliche Nutzung
- Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet)
- Bereich überwiegend mittlerer bis hoher Bedeutung für die Landschaftsbildqualität
- mittel bis hohe Bedeutung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Kaltluftentstehungsgebiet (Offenlandbereiche im Ausgleichsraum)
- Wohnbaufläche mit dem Ziel einer landschafts- und bodenschonenden Erweiterung.

Hieraus ergibt sich, dass die Fläche derzeit (noch) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dies ist erst nach erfolgter Genehmigung der Neuaufstellung der Fall. Der abschließende Planbeschluss der Neuaufstellung ist für Mitte 2026 angestrebt.

Folgende Themenbereiche werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens relevant:

- **Altlasten:** Der Kurvenbereich der Hagenloher Straße wurde von 1945-1968 als Hauptmüllplatz von Hagelloch genutzt und nach Ende der Nutzung zugeschüttet. Die Fläche ist als Altablagerung Obj.-Nr.00129-000 „Am Ortseingang“ erfasst. Eine Untersuchung aus dem Jahr 2004 kam zu dem Ergebnis, dass keine Nutzungseinschränkungen erforderlich sind. Jedoch sei im Rahmen einer Umnutzung (z.B. als Baugebiet) mit zumindest teilweise verunreinigtem Aushub zu rechnen.
- **gesetzlich geschützte Biotope: Magere Flachland-Mähwiesen und Streuobstwiesen** Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches sind magere Flachland-Mähwiese kartiert (insb. Flurstücke Nr.: 1335; 1374 und 1323/1). Deren Zustand und Ausdehnung wird derzeit gutachterlich geprüft sowie ein Ausgleichskonzept für die zwingend erforderliche Kompensation an anderer Stelle erarbeitet. Die Streuobstwiesen im Plangebiet werden erfasst, bewertet und das ebenfalls erforderliche Ausgleichskonzept erstellt.

- **Klimaanpassung:** Das geplante Vorhaben sieht die Entwicklung einer derzeit unbebauten Freifläche vor. In der Planung sind die klimatischen Gegebenheiten sowie der Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen zu berücksichtigen und zu bearbeiten.
- **Artenschutz**
Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden die negativen Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenarten ermittelt und ein entsprechendes Ausgleichskonzept erarbeitet.

Städtebau - Eckpunkte

Ziel ist die Schaffung von Wohnbaustrukturen, welche eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglichen. Die Gliederung und Maßstäblichkeit soll sich in den dörflichen Kontext einfügen und gleichzeitig einen neuen Ortsrand ausbilden. In Anlehnung an den Bestand wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dach übernommen. Als Gebietsfestsetzung soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

In Anlehnung an die Vorgaben des Regionalplan PS 2.1.1. Z(9) wird eine Bevölkerungsdichte von etwa 100 Einwohnern pro Hektar brutto Neubauland angestrebt. Im Baugebiet sollen vor allem kleinteilige Wohntypologien wie Reihen- und Doppelhäuser entstehen. Auf freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser soll in Reaktion auf veränderte Bedarfe nur ein untergeordneter Anteil entfallen. Ergänzend sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, in denen ein entsprechender Anteil an innovativem und gefördertem Wohnungsbau entsprechend Fairer Wohnen vorgesehen werden soll.

Für die Bebaubarkeit der Schaibleshalden wird eine interne Erschließung benötigt, die auf die Höhenunterschiede innerhalb des Baugebiets reagiert. Ein Anschluss an das bestehende Straßennetz kann lediglich östlich der Bestandsbebauung in der Hagenloher Straße erfolgen. Zur Realisierung der Einmündung soll die Ortsdurchfahrtsgrenze um etwa 35 Meter nach Osten verschoben werden. Wie sich die Anschlusssituation an die Hagenloher Straße gestaltet, wird im weiteren Verfahren mit dem Landkreis abgestimmt. Im Ortschaftsrat Hagelloch wurden bereits am 04.11.2025 verschiedene Anschlussvarianten vorgestellt und diskutiert. Dabei wurden zwei Varianten: Abbiegespur mit Mittelinsel sowie die Möglichkeit einer Erschließung des Gebiets über eine „unechte“ Linksabbiegerspur als vom Ortschaftsrat präferierte Lösungsansätze festgelegt. Beide sollen im Rahmen des Verfahrens vertieft geprüft werden.

Für den motorisierten Verkehr wird das neue Quartier nicht durchfahrbar sein (Sackgasse) und verkehrsberuhigt. Für Fuß- und Radverkehr soll eine Wegeverbindung zur alten Steige entstehen, welche das Quartier direkt an den restlichen Ort anbindet. Die hierfür benötigten Flächen wurden im Rahmen des Flächenerwerbs bereits angekauft.

Durch den zu erwartenden Zuzug von Familien werden die Platzbedarfe in der Kindertagesbetreuung und die Zahl der Einschulungen an der Grundschule in Hagelloch ansteigen. Die Stadtverwaltung erstellt hierzu regelmäßig Prognosen (zuletzt: Vorlagen 1/2025 und 174/2025). Zuwächse in den Schaibleshalden sind in diesen Berechnungen bereits berücksichtigt. Der Bedarf an Plätzen für unter 3-Jährige dürfte sich durch das Baugebiet um ca. 5-6 Plätze erhöhen, benötigt werden in Hagelloch Anfang der 30er-Jahren aus heutiger Sicht etwa 25-30 U3-Plätze. Aktuell sind 20 U3-Plätze verfügbar, die Hälfte davon in einer Gruppe mit geringem Betreuungsumfang. Die Stadtverwaltung prüft, durch welche Maßnahmen die Versorgung im U3-Bereich verbessert werden kann. Im Ü3-Bereich dürfte der Platzbedarf durch das Baugebiet um etwa 15 Plätze auf ca. 65 Plätze ansteigen. Verfügbar sind in Hagelloch derzeit 70 Plätze, ein Erweiterungsbedarf im Ü3-Bereich ist somit nicht zu erwarten.

Auch an der Grundschule in Hagelloch sind keine Kapazitätsüberschreitungen absehbar. Die Schule kann jährlich eine erste Klasse mit bis zu 28 Kindern einrichten. In den frühen 30er-Jahren werden nicht mehr als 20 Einschulungen pro Jahr erwartet.

In den kommenden Jahrzehnten ist mit einem steigenden Anteil an älteren Menschen in der Gesamtbevölkerung zu rechnen. Die Fachabteilung Sozialplanung und Entwicklung hat ihre Pflegebedarfsplanung im Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales im Juni 2025 und in einer öffentlichen vertiefenden Veranstaltung im Oktober 2025 vorgestellt. Für Hagelloch ergibt sich für das Jahr 2035 ein Bedarf an zwanzig vollversorgenden Pflegeplätzen. Zur Deckung dieser Bedarfe ist in der Entringer Straße eine Pflege-Wohngemeinschaft geplant. Weitere das allgemeine Wohnen ergänzende Nutzungen sind nicht vorgesehen, um das Ortszentrum in seiner Funktion weiter erhalten.

Zur Stärkung von bezahlbarem Wohnen soll auf die Herstellung unterirdischer Parkplätze verzichtet werden. Stellplätze sollen wo möglich auf dem eigenen Grundstück verortet werden. Hierdurch soll zusätzlicher Aufwand und Mehrkosten bei Planung und Vermarktung durch komplexe liegenschaftliche Abhängigkeiten vermieden werden. Der anzusetzende Stellplatzschlüssel, ggf. differenziert nach Gebäudetypen, soll im weiteren Planungsverfahren entwickelt werden.

Ergänzend sollen im Quartier E-Ladepunkte sowie Flächen für eine Car-Sharing-Station vorgehalten werden. Zudem soll im Anschlussbereich an die Hagenloher Straße eine neue Bushaltestelle entstehen

Energie und Wärmeversorgung

Das Neubaugebiet Schaibleshalden soll eine innovative, sichere, umweltfreundliche sowie wirtschaftliche Wärmeversorgung erhalten. Gleichzeitig wird der Wärmebedarf der Gebäude durch den geforderten KfW-40 Standard auf ein Minimum reduziert. Grundlage für eine besonders effiziente und klimafreundliche Wärmeversorgung bietet das im Neubaugebiet vorhandene geothermische Potenzial. Genutzt werden kann dieses über Erdwärmesonden, die die im Erdreich vorhandene Energie für Sole-Wärmepumpen bereitstellen. Grundsätzlich besteht bei der individuellen Wärmeversorgung Technologieoffenheit. Biomasseheizungen sollen jedoch aus Gründen der Luftreinhaltung und Ressourceneffizienz ausgeschlossen werden. Nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind bei Neubauten mindestens 65% des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken.

Bisheriges Verfahren

Aufbauend auf dem Rahmenplan Hagelloch aus dem Jahr 2005 hat das Planungsbüro Eble Messerschmidt und Partner im Jahr 2016 einen städtebaulichen Grobentwurf erarbeitet, mit dem die Bebaubarkeit der Schaibleshalden überprüft wurde. Der Entwurf sah 62 Wohneinheiten in einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern (II) und Doppelhäusern (II+D), ergänzt durch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen (II-III) vor. Die Bebauung folgte einer sich den Nordhang hinaufschlingenden Erschließungsstraße. Am Ende und in den Kurvenbereichen der Erschließungsstraße wurden drei kleine Quartiersplätze vorgeschlagen. Der Entwurf regte zudem an, vom zweiten Quartiersplatz aus zwei Fußwegeverbindungen nach Süden und Südwesten zur Alten Steige zu schaffen. Eine Vorkaufssatzung wurde für das Gebiet anschließend verabschiedet. Der Grunderwerb der Flächen wurde gegen Ende 2019 abgeschlossen. In diesem Rahmen konnten auch die Flächen für die südwestliche der beiden vorgeschlagenen Wegeverbindungen zur Alten Steige gesichert werden.

Mit Wiederaufnahme des Projekts zu Beginn des Jahres 2025 wurde der Entwurf des Büros grundlegend überarbeitet und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Hierzu gehörten unter anderem ein stärkerer Fokus auf Doppel- und Reihenhaustypologien und der Entfall von Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser. Zwischenstände des Entwurfs wurden am 03.06.2025 und 04.11.2025 im Ortschaftsrat Hagelloch in nicht-öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs

Der vorliegende Entwurf (Anlage 2) soll die Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für die Außengebietsentwicklungsfläche „Schaibleshalden“ in Tübingen - Hagelloch bilden.

Die Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite, sich den Nordhang hinaufschlängelnde Stichstraße. Diese führt von der Hagenloher Straße nach Süden ins Baugebiet und wird nach ca. 75 m über eine Kurve nach Westen, dem Hang und bestehenden Ortsrand folgend, in Richtung Garmerstraße geführt. Nach etwa 110 m vollzieht die Straße eine Wende in den Hang hinein und wird am südlichen Rand des Geltungsbereichs, wieder dem Hang folgend, aus dem Ort herausgeführt. Dort endet sie nach ca. 80 m in einer Sackgasse mit Wendehammer. Vom Wendehammer aus führt nach Norden ein Fußweg den Hang hinab und ermöglicht eine direkte Wegebeziehung zum Quartierseingang.

Für den Fuß- und Radverkehr führt eine zusätzliche Wegebeziehung von der Alten Steige über die Flurstücke 1354/6 und 1348/4 und ermöglicht eine direkte Anbindung an die bestehende Ortsstruktur. Sie mündet dort in die Erschließungsstraße der Schaibleshalden, wo diese ihren Richtungswechsel aus dem Ort heraus vollzieht. In diesem Bereich soll eine kleine Platzsituation entstehen. Hier werden, neben einer Trafostation und einer kleinen Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten, auch Flächen für zwei öffentliche Ladepunkte sowie Car-Sharing Plätze vorgehalten.

Das Baugebiet wird über eine Bushaltestelle an der Hagenloher Straße unweit des Mündungsbereichs der neuen Erschließungsstraße an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Sie soll im Zuge der Baugebietsentwicklung realisiert werden.

Da für den motorisierten Verkehr aufgrund der Sackgasse keine Durchfahrt durch das Quartier möglich sein wird, kann das Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Eine angepasste Geschwindigkeit wird durch die Gestaltung des Straßenraums gewährleistet. Vor der Mündung in die Hagenloher Straße verschwenkt die Straße leicht. Hiermit soll der einfahrende motorisierte Verkehr auf eine dem verkehrsberuhigten Bereich angepasste Geschwindigkeit abgebremst werden. Innerhalb des Quartiers wird die Fahrbahn regelmäßig durch Baumscheiben mit Sitzmöglichkeiten oder Besucherstellplätzen zur Geschwindigkeitsreduktion unterbrochen.

Der vorliegende Entwurf sieht eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dach vor. Entstehen soll eine Mischung verschiedener Wohntypologien. Insgesamt sollen Baugrundstücke für sieben Doppelhäuser (14 DHH), fünf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und sieben Reihenhäuser mit insgesamt 25 Reihenhauseinheiten entstehen. Zudem sind über das Quartier verteilt, vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in denen insbesondere kleinere Wohnungszuschnitte ermöglicht werden sollen. Insgesamt wird im Quartier von 89 Wohneinheiten und einer Bewohnerschaft von 223 Personen ausgegangen.

Die Wohngebäude folgen in offener Bauweise dem Verlauf der Erschließungsstraße. Der Eingang zum Quartier wird durch zwei Reihenhäuser gebildet. Die östlich daran anschließende Fläche im Kurvenbereich der Hagenloher Straße stellt den topographisch am niedrigsten gelegenen Punkt dar, weshalb diese Fläche für Regenwassermanagement bzw. -retention konzipiert werden soll.

Weitere Reihenhäuser sind im Quartiersinneren angesiedelt und bilden, teils ergänzt durch weitere Wohngebäude, drei parallel zum Hang verlaufende Bebauungszeilen. Hierdurch staffelt sich die Bebauung, der Topographie folgend nach Norden hin ab. Die Doppelhäuser sind überwiegend in den Übergangsbereichen zwischen Bestand und Neubau bzw. Neubau und offener Landschaft angesiedelt. Von den Mehrfamilienhäusern befindet sich eines im Kurvenbereich nach der Einfahrt in das Wohnquartier, die anderen drei säumen den Ortsrandbereich nach Südosten und Osten. Zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern am östlichen Ortsrand öffnet sich die Bebauung zur offenen Landschaft hin. Hiermit wird eine grüne Fuge ins Quartier geöffnet, welche über die westlich anschließenden Privatgärten fortgeführt wird. Dieser Fuge folgend verläuft ein privater Wirtschaftsweg über den die rückwärtigen Gartenbereiche der dortigen Reihenhäuser angedient werden können. Eine Fußwegeanbindung an die offene Landschaft nach Osten ist mangels Wegenetz im Außenbereich nicht vorgesehen.

In nicht-öffentlicher Sitzung wurde im Ortschaftsrat Hagelloch am 04.11.2025 ein, durch die Fachabteilung Stadtplanung erarbeitetes Dachformenkonzept vorgestellt, welches im Laufe des Verfahrens weiter bearbeitet werden soll. In Anlehnung an die in Hagelloch vorherrschenden Satteldächer soll die Bebauung an den Übergangsbereichen zum Bestand und zur offenen Landschaft ebenfalls mit Satteldächern gestaltet werden. Für die dem Hangverlauf folgende Bebauung im Quartiersinneren werden Flachdächer mit Staffelgeschoss vorgeschlagen, um die sich aus der Hanglage ergebenden Sichtbeziehungen in die offene Landschaft bestmöglich zu nutzen.

In der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Erschließungsplanung werden ein Niederschlagswasserkonzept für die öffentlichen wie privaten Bauflächen erarbeitet werden.

Bebauungsplanverfahren und weiteres Vorgehen

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen soll zeitnah erfolgen. Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans soll der vorliegende städtebauliche Entwurf (Anlage 2) bilden. Mit Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans soll auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer 14-tägigen Veröffentlichung im Internet und gleichzeitigen öffentlichen Auslegung begonnen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren. Ein Umweltbericht ist parallel zu erarbeiten.

Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes wird für das erste Quartal 2027 angestrebt. Nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes und erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, soll der Satzungsbeschluss im dritten Quartal 2027 folgen. Dieser ist die Voraussetzung für die Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren sollen in 2026 Gespräche mit den Alteigentümern für einen möglichen Rückkauf von Baugrundstücken aufgenommen werden. Ab dem Satzungsbeschluss im dritten Quartal 2027 sollen die Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.

Nach Abschluss von Vermessung und Wertermittlung der neugeschaffenen Grundstücke, sowie dem Vorliegen verbindlicher Zusagen von Seiten der Rückkäufer, kann ab Rechtskraft des Bebauungsplans mit der Grundstücksvermarktung begonnen werden. Einnahmen für den städtischen Haushalt sind ab 2028 vorgesehen. Ein Baubeginn für die Wohngebäude ist ab 2028/2029 realisierbar.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussanträgen zu folgen. Ziel ist es, mit dem Entwurf eines Bebauungsplans für das Gebiet „Hagelloch - Schaibleshalden“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen und damit den örtlich vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen in Teilen zu decken.

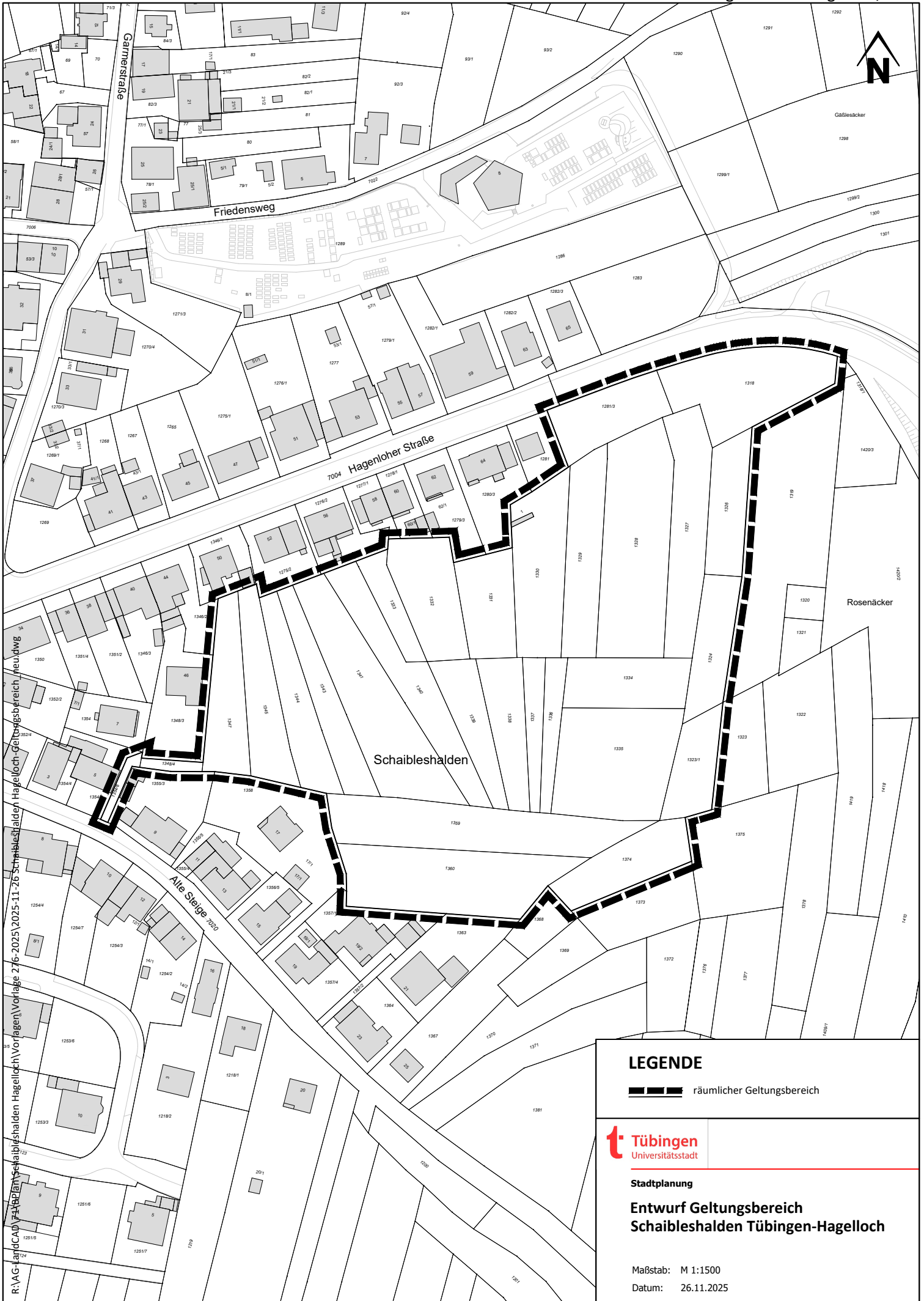
4. Lösungsvarianten

Der vorliegende städtebauliche Entwurf wird nicht angenommen und muss überarbeitet werden. Für die Anpassung des Entwurfs sind mehrere Varianten bezüglich Dichte, Bautypologien, Erschließung etc. denkbar. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfes wird zu einem späteren Zeitpunkt begonnen. Damit würde sich die Schaffung von neuen Wohnbauflächen weiter verzögern.

5. Klimarelevanz

Die zu entwickelnde Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Hagelloch und ist schon heute von zwei Seiten von Bebauung umschlossen. Auch wenn es sich um eine Arrondierung des Ortsrands handelt und die Schaibleshalden für Hagelloch als verträglichste Erweiterungsfläche ermittelt wurde, werden durch die Siedlungsentwicklung neue Flächen in Anspruch genommen. Hieraus ergeben sich unweigerlich Eingriffe in Boden, Landschaftsbild und Naturhaushalt. Dies macht einen bewussten Umgang mit Grund- und Boden notwendig: Der Städtebau sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen verdichtetem Wohnungsbau und Freiflächen vor. Durch einen klimaangepassten Städtebau mit bewusstem Umgang mit Niederschlagswasser als auch einem hohen Anteil an Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und einem Mobilitätskonzept sollen die negativen Auswirkungen auf das Klima reduziert werden.

Zudem sollen über Verpflichtungen im Grundstückskaufvertrag die energetischen Kriterien analog des Standards "KfW-EH40" bei allen Gebäuden realisiert werden. Aufgrund der Landes-PV-Pflicht müssen auf allen Wohngebäuden PV-Anlagen installiert werden.



R:\AG-4\BICAD\14\B2\ent\Schaibleshalden Hagelloch\Vorlagen\Vorlage 276-2025\11-26\Schaibleshalden Hagelloch-Geltungsbereich_neu.dwg

LEGENDE

 räumlicher Geltungsbereich



Stadtplanung

**Entwurf Geltungsbereich
Schaibleshalden Tübingen-Hagelloch**

Maßstab: M 1:1500

Datum: 26.11.2025



R:\AG-LandCAD\1\BPlan\Schaibleshalden Hagelloch\Städtebaulicher Vorentwurf\2025-11-26_Städtebaulicher_Vorentwurf_neu.dwg

LEGENDE

Alle Gebäude: II+D
 Geschosswohnungsbau: G



Stadtplanung

**Städtebaulicher Vorentwurf
 Schaibleshalden Tübingen-Hagelloch**

Maßstab: 1:1500

Datum: 26.11.2025