

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GARTENHAUSGEBIET WESTLICHER KREUZBERG"

## 1. ANLASS ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Mit zunehmender Bedeutung der Stadtranderholung wird neben der notwendigen Sicherstellung unbebauter Erholungszonen auch die Ausweisung von geeignetem Gelände zur Erstellung von Gartenhäuschen ein immer größer werdendes Bedürfnis.

Das Innenministerium hat ebenfalls 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, Flächen für Gartenhausgebiete auszuweisen.

Im Raum Tübingen bietet sich u.a. der Westhang des "Kreuzbergs" aufgrund seiner günstigen Ortslage sowie den bereits vorhandenen - teils ungeordneten und die Landschaft beeinträchtigenden Kleinbauten - für eine derartige Nutzung und damit nachträgliche städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Ordnung des Gebietes besonders an.

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In dem am 21.12.1979 genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes "Gartenhausgebiet Westlicher Kreuzberg" als "Sonderbaufläche Gartenhausgebiet" dargestellt. Die Übereinstimmung zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung ist damit gegeben.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich liegt derzeit voll im Außenbereich. Mit vorliegendem Bebauungsplan wird der Bereich erstmals planungsrechtlich geregelt. Vorhandene und genehmigte Kleinbauten genießen auch - falls sie größer sind als die maximal festgesetzte Größe - Bestandsschutz.

#### 4. PLANBEREICH

Der Planbereich erfaßt den Westhang des Kreuzbergs, zwischen der bewaldeten Hangkuppe und dem talseitigen Erschließungsweg zum Aus-siedlerhof Lösel und zum Himbachtal, mit einer Fläche von insgesamt ca. 17,1 ha, davon sind

rd. 0,94 ha Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)

rd. 2,41 ha Wald

rd. 13,74 ha Gartenhausgrundstücke

#### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Durch viele bereits vorhandene Gartenhäuser im Bereich des westlichen Kreuzberges bietet es sich an, den vorhandenen Ansatz eines Gartenhausgebietes zu einem geschlossenen - und gestalteten - Bereich zu Ende zu führen.

Als wichtiges landschaftliches Element ist beim Kreuzberg der angrenzende Wald und speziell der Waldsaum zu betrachten. Der Bebauungsplan setzt durch Baustreifen fest, daß hier gewisse Abstandszonen (mind. 25 m) eingehalten werden müssen. Da durch die vorgegebenen Kleinbauten bereits eine gewisse "Korngröße" vorhanden ist, liegt es nahe, etwa in diesem Sinne weiter zu verfahren - dies auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung.

Unter Berücksichtigung dieser gegebenen Maße und unter Beachtung des Kleinbautenerlasses vom 21.11.1978 wird das Maß für ein Gartenhaus auf 28 cbm (ohne Anrechnung der Baumasse des Sockels) festgelegt. Diese Kubikmeterzahl entspricht bei etwa 12 qm Grundfläche einem Maß, das dem Gebäudetyp "Gartenhaus" mit seiner doppelten Zweckbestimmung, dem Einstellen von Geräten zur Bewirtschaftung und der stundenweisen Aufenthaltung von Menschen, durchaus gerecht wird.

Das Gartenhausgebiet soll sich nicht zu einem Kleingartengebiet umstrukturieren, d.h. die Parzellenstruktur soll eine gewisse Großflächigkeit beibehalten, die sich an den vorhandenen Parzellengrößen orientiert. Die Mindestgröße der Grundstücke wird deshalb auf 800 qm festgelegt, in zwei kleineren Bereichen ist die Reduzierung dieser Mindestgröße - entsprechend der vorhandenen Struktur - städtebaulich vertretbar.

Bei der Festlegung der verschiedenen Gestaltungsvorschriften wird davon ausgegangen, daß nur eine einigermaßen landschaftsbezogene (in Material, Farbe und Bauform) und einheitliche Gestaltung den vorliegenden öffentlichen Belangen gerecht wird. Diese öffentlichen Belange sind in dem Erholungswert des Gebietes selbst und der umgebenden Landschaft zu sehen. Die stark exponierte Hangfläche eines Bergrückens ist hier besonders entscheidend. Die vorhandenen Gartenhäuser in ihrer heterogenen Gestaltung lassen erkennen, daß wenigstens für die unbebauten Grundstücke - und für bauliche Veränderungen bei bebauten Grundstücken - eine einheitliche landschaftsbezogene Gestaltung dringend notwendig ist.

#### 6. REPFLANZUNG

Der westliche Kreuzberg, bei dem die Struktur eines ehemaligen Weinberges noch deutlich erkennbar ist, sollte diesen typischen Landschaftscharakter auch bei weiterer Bebauung und Bepflanzung beibehalten. Das Pflanzgebot zur alleinigen Verwendung einheimischer Gehölzarten soll diesen öffentlichen Belang berücksichtigen.

Auf weitergehende einschränkende Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungsgebote muß verzichtet werden, da ein Gartenhausgebiet den Eigentümern eine vielfältige Nutzung, sei es als Gemüsegarten, Obstwiese, Weinberg, Rasenfläche, ermöglichen soll.

#### 7. ERSCHLIESSUNG

Die notwendigen Erschließungswege für die ausgewiesenen Bauzonen sind vorhanden und mit Ausnahme des Feldwegs 173 auch bereits befestigt.

Die Wege sind mit einer Breite von 5 m ausparzelliert, jedoch nur 2,5 m breit ausgebaut. Für den im Gartenhausgebiet notwendigen Verkehr ist diese Breite ausreichend, sofern noch einige Wegverbreiterungen - wie im Plan dargestellt - zum Ausweichen und Wenden der Fahrzeuge ausgebaut werden. Ein Anspruch auf Befestigung der insgesamt ausgewiesenen Wegbreite sowie auf Ausbau der noch unbefestigten Wege besteht nicht.

Auf den Gartenhausgrundstücken sind für die Fahrzeuge Stellplätze anzulegen. Öffentliche Parkplätze sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

#### 8. KOSTEN

Ein Ausbau der Wege ist nicht vorgesehen. Es entstehen somit für die Erschließung keine Kosten.

#### 9. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind im Planbereich nicht vorgesehen: die privaten Parzellen entsprechen im Zuschnitt der beabsichtigten Nutzung, die vorgesehenen öffentlichen Wege sind bereits in städtischem Eigentum.

#### 10. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Bei dem vorhandenen Bedarf an Gartenhausgrundstücken kann davon ausgegangen werden, daß die Möglichkeiten des Bebauungsplanes bald genutzt werden.

Tübingen, den 30. September 1980

*Fromm*