

Inhalt

Ausgangslage - Bestand

Ausgangslage	3
Übergeordnete Planungsvorgaben	4
Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung	7
Städtebaulicher Rahmenplan 1983	7
Bestandsanalyse	8

Flächenanalyse

Flächenpotenziale im Siedlungsbereich	18
Flächenpotenziale an den Siedlungsrändern	20

Städtebauliches Leitbild

Entwicklung im Siedlungsbereich	21
Entwicklung an den Siedlungsrändern	27
Leitbild zur Landschaftsentwicklung	30

Umsetzungsmöglichkeiten

Aspekte der Realisierung bei der Innenentwicklung	32
Aspekte der Realisierung bei der Außenentwicklung	33

Planungsablauf

Literaturhinweis	34
------------------	----

Literaturhinweis	35
------------------	----

Städtebaulicher Rahmenplan
Hagelloch

Bausteine zur Stadtentwicklung



19



Tübingen
Universitätsstadt

2005

Impressum

Städtebaulicher Rahmenplan
Hagelloch

Herausgeber:
Universitätsstadt Tübingen

Autoren:
Stadtplanungsamt, Universitätsstadt Tübingen

Fotos:
Stadtplanungsamt, Universitätsstadt Tübingen

Städtebaulicher Entwurf:
Stadtplanungsamt, Universitätsstadt Tübingen

Druck:
Reprostelle / Hausdruckerei

Inhalt

Ausgangslage - Bestand

Ausgangslage	3
Übergeordnete Planungsvorgaben	4
Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung	7
Städtebaulicher Rahmenplan 1983	7
Bestandsanalyse	8

Flächenanalyse

Flächenpotenziale im Siedlungsbereich	18
Flächenpotenziale an den Siedlungsrändern	20

Städtebauliches Leitbild

Entwicklung im Siedlungsbereich	21
Entwicklung an den Siedlungsrändern	27
Leitbild zur Landschaftsentwicklung	30

Umsetzungsmöglichkeiten

Aspekte der Realisierung bei der Innenentwicklung	32
Aspekte der Realisierung bei der Außenentwicklung	33

Planungsablauf

Literaturhinweis	34
	35

Ausgangslage - Bestand

Ausgangslage

Hagelloch liegt ca. 4 km nordwestlich von Tübingen, direkt am südlichen Schönbuchrand. 1971 wurde der Ort im Zuge der Verwaltungsreform in die Universitätsstadt Tübingen eingegliedert. Hagelloch ist ein ehemaliges „Haufendorf“ mit bäuerlichen Hofanlagen. Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts erweitert sich der Ort entlang den Straßen nach Osten, Südosten und Westen, ab ca. 1960 auch zum südlichen Schönbuchrand. Auf dem höchsten, geographischen Punkt des historischen Ortes steht die 1904 errichtete Pfarrkirche und bildet mit dem Rathaus die alte, wie neue Ortsmitte. Die Identität des Orts wird trotz dieser Erweiterungen weiterhin wesentlich geprägt durch die historische Baustruktur im Ortskern sowie die besondere Lage Hagellochs, eingebettet in die Natur und Landschaft.

Der Städtebaulicher Rahmenplan soll für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren künftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Teilort Hagelloch aufzeigen. Als ein informelles Planungsinstrument bildet er die Grundlage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) und ist eine Vorstufe zur verbindlichen Bauleitplanung.

Er gliedert sich in folgende Schritte:

1. Bewertung des Bestandes, Analyse der Qualitäten und der Mängel, Benennen von Zielen.
2. Untersuchung von Entwicklungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich.
3. Festlegen von städtebaulichen Leitbildern und Maßnahmen. Vorschläge zur Umsetzung der Planung in sinnvollen Realisierungsschritten.

Abb. 1: Foto, Ortskern von Hagelloch



Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 1993 sind folgende Aussagen enthalten:

- Regionaler Grünzug: Schönbuch und – mit großzügigem Abstand zum Ort – die Landschaft östlich und südlich der Ortslage von Hagelloch,
- schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege: östlich und südlich der Ortslage,
- regional bedeutsamer Erholungsbereich: Schönbuch und Landschaft östlich der Ortslage,
- schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft (Schönbuch).

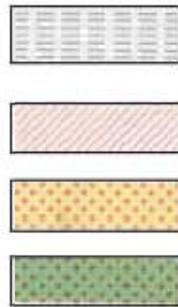


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, 1993



Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen von 1997 beschreibt den hohen Wert der Hagellocher Landschaft, insbesondere das reich strukturierte Streuobstgebiet an den Hängen nördlich und nordöstlich von Hagelloch, durchsetzt mit kleinen Feuchtgebieten, aber auch die sonstigen Streuobstflächen, die Magerrasen und Trockenbiotop sowie die Bachtäler. Die Hangzonen stellen darüber hinaus Kaltluftproduktionsflächen dar; das Weilersbachtal ist wichtige Kaltluftabflussbahn in Richtung Ammertal und Kernstadt Tübingen. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes zielt im Wesentlichen auf Erhalt, Sicherung und Entwicklung dieser Werte, sieht daneben aber auch folgende Verbesserungen vor:

- Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder, hier insbesondere am südlichen und nördlichen Ortsrand,
- Entwicklung naturnaher Gewässer einschließlich der Anlage von Gewässerrandstreifen (Weilersbach und Zuflüsse),
- Extensivierung der Landwirtschaft im gesamten Bereich,
- Neuordnung der gärtnerisch nutzbaren Flächen um Hagelloch.

Legende:

→ Erhalt und Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft, hier vor allem in Richtung Schönbuch

|| || || Naherholungsbereich am Schönbuchsüdhang

xxxxxx Entwicklung eines möglichst naturnahen Zustands der Fließgewässer (morphologischer Zustand, Gewässergüte, Entwicklung von Biotopverbundstrukturen)

E Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder
O Erhalt und Pflege von Feuchtwiesen und Quellhorizonten am Schönbuchsüdhang

K Erhalt und Sicherung der Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen in Richtung Ammertal

M Erhalt, Pflege und Entwicklung von Magerrasen und Trockenbiotopen

→ Regionaler Grünzug (nachrichtlich)

Abb. 3:
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen von 1997, Plan 4, Maßstab 1:25.000 (im Original)



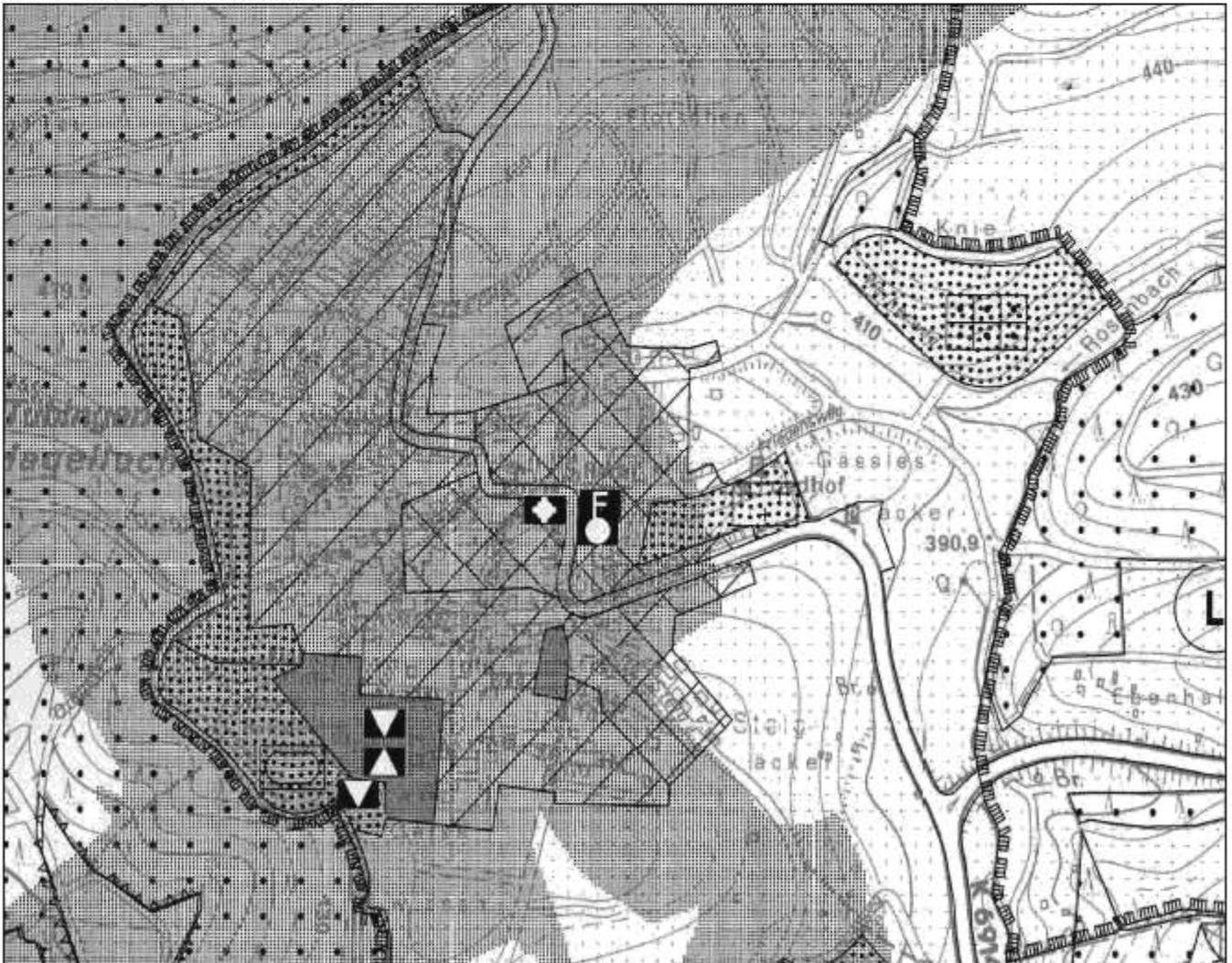


Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 18.07.2003 des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen sind der Ortskern von Hagelloch als Mischbaufläche und die umgebenden Siedlungsgebiete als Wohnbauflächen ausgewiesen. Desweiteren sind Gemeinbedarfs-, Grün- und Friedhofsflächen ausgewiesen. Dies entspricht auch den heutigen Nutzungen.

Geplante Bauflächen sind im FNP nicht dargestellt. Das Verfahren zur Fortschreibung des FNP wurde 2003 eingeleitet.

Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung

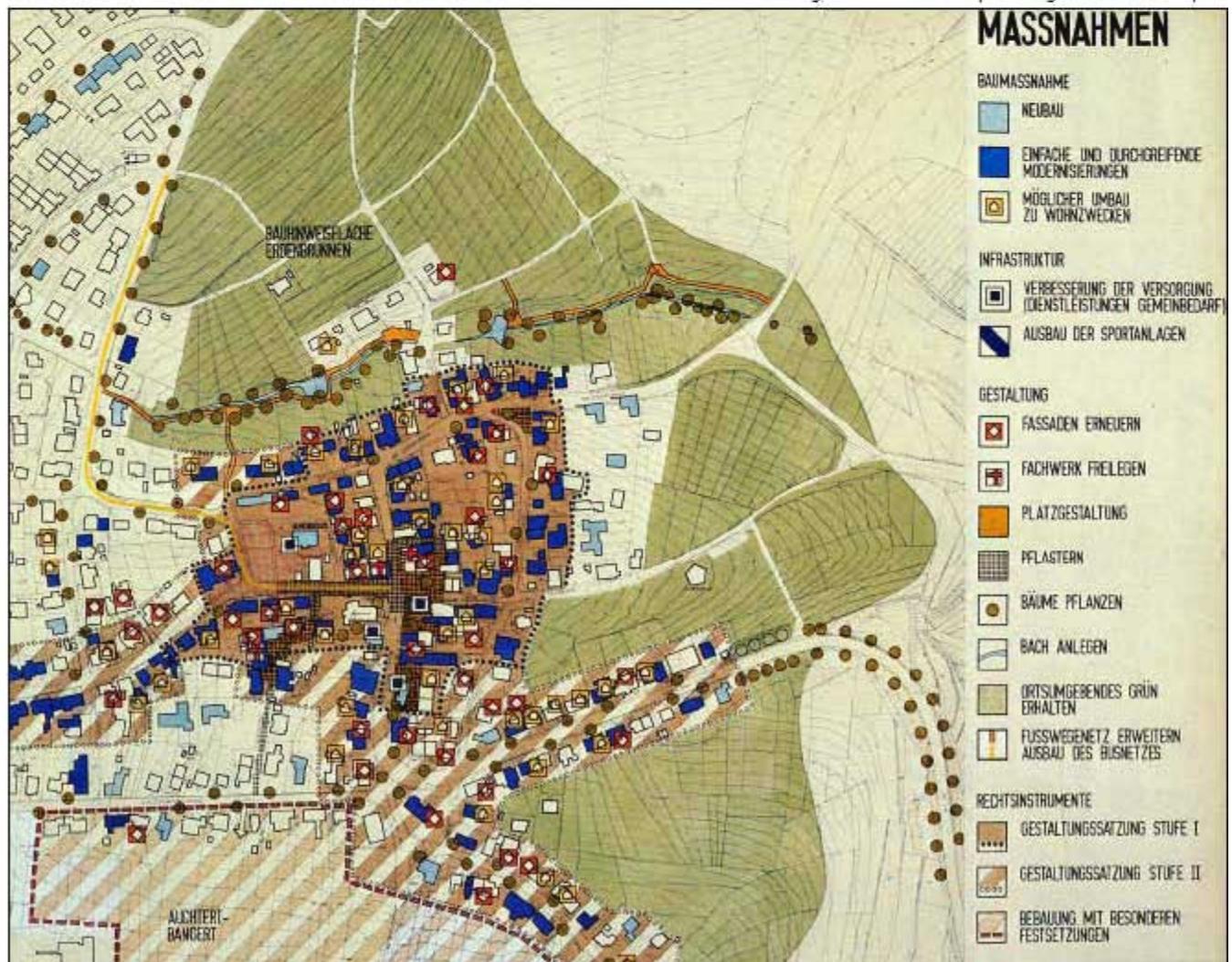
Laut Beschluss des Gemeinderats vom 21. Juli 2003 sollen in Vorlagen zu grundsätzlichen Entscheidungen die entsprechenden inhaltlichen Grundsätze der Leitlinien dargestellt werden.

- Die Teilorte sind aufgefordert, ihre eigene Identität zu stärken und unter Beachtung des Prinzips der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.
- Der Verbrauch von freier Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen soll weitestgehend vermieden werden. Priorität hat die Nutzung von Brachflächen, Leerständen, Baulücken und sonstigen innerörtlichen Potenzialen.
- Eine Ausweitung der Siedlungsfläche, im Interesse des Gemeinwohls, bedarf einer nachvollziehbaren Prüfung und Begründung. Stadtökologische Aspekte müssen dabei systematisch berücksichtigt werden.

Städtebaulicher Rahmenplan von 1983

Der Rahmenplan Hagelloch von 1983 benannte die Entwicklungsziele für die letzten 20 Jahre. Realisiert wurden die Erweiterungsflächen „Auchtert-Bangert“ sowie die Einsetzung des Rechtsinstruments Ortsbildsatzung. Dagegen wurden nahezu alle Vorschläge zur Innenentwicklung, wie z.B. die Schließung von Baulücken, die bauliche Nutzung brachliegender Grundstücke, sowie die Gestaltungsvorschläge für die Ortsmitte und die Ortsdurchfahrt nicht umgesetzt. Bezogen auf die heute veränderte Bedarfssituation müssen neue Zielsetzungen erarbeitet werden.

Abb.5: Auszug aus dem Rahmenplan Hagelloch von 1979/83



Bestandsanalyse

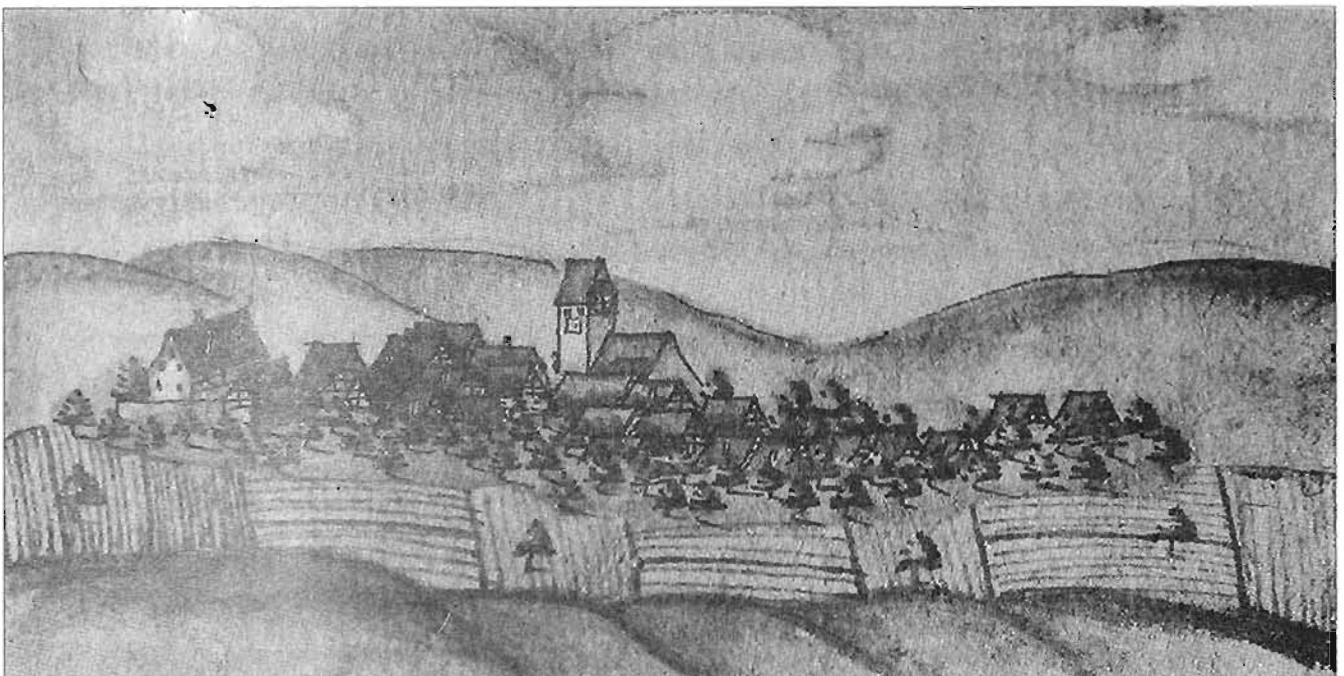
Siedlungs- und Freiraumstruktur

Hagelloch liegt ca. vier km nordwestlich der Kernstadt Tübingen, direkt am südlichen Schönbuchrand. Das Gelände steigt zum westlichen und südlichen Ortsrand hin an. Der alte Ortskern Hagellochs weist die Struktur eines Haufendorfs mit typisch enger, verschachtelter Bebauung auf. Die später entstandenen Ortserweiterungen gruppieren sich um den alten Ortskern und reichen auf der Westseite bis an den Schönbuchrand heran.

In einer Oberamtsbeschreibung von 1867 wird Hagelloch folgendermaßen beschrieben:

„Der freundliche, nicht große Ort liegt am südlichen Saume des Schönbuchs in einem sanft in die Hochfläche sich einsenkenden, gegen Osten geneigten Seitentälchen des Weilerbachtales. Zwischen den einfachen Bauernhäusern, die sich zerstreut und unregelmäßig an den zum Teil gepflasterten und gekandelten Straßen lagern, treten die das ganze Dorf umschließenden schönen Obstwiesen herein.“

Abb.6: Ansicht von Hagelloch nach der württembergischen Forstkarte von Andreas Kieser 1680 – 83



Vieles dieser Beschreibung konnte sich Hagelloch bis heute bewahren. Seine Einbettung in die Topografie, sowie die enge Verzahnung mit dem umgebenden Landschaftsraum sind einzigartig. Sie geben dem Ort bis heute seine unverwechselbare Identität. Die Gemarkung Hagellochs umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 597 ha, davon:

32 ha bebaute Fläche

25 ha Verkehrsfläche

3 ha Grün- und Sportfläche

183 ha landwirtschaftliche Nutzfläche

350 ha Waldfläche

4 ha Wasserfläche und sonstige Fläche

Die historische Baustruktur Hagellochs wird geprägt durch seine typischen Gebäudegruppen bestehend aus Bauernhaus, Nebengebäude und Scheune. Die einzelnen Häuser gruppieren sich um Höfe, welche häufig durch Fußwege miteinander vernetzt sind. Dadurch entsteht im Ortskern eine spannungsreiche Bau- und Raumstruktur. Öffentliche und private Räume gehen ineinander über und werden häufig durch Eigentümer und Anwohner gemeinsam genutzt.

Abb.7: Historische Flurkarte von 1824



Abb.8: Schwarzplan Hagelloch



Abb.9: Negativplan Hagelloch



Abb.10: Luftbild von Hagelloch, Aufnahme vom 14.10.1999



Umgebende Landschaft

Hagelloch ist eingebettet in eine abwechslungs- und strukturreiche Landschaft mit hohem naturschutzfachlichem Wert. Hervorzuheben sind die großflächigen Streuobstwiesen der Schönbuchsüdhänge, die eine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und Vögel besitzen.

Gleichzeitig sind diese Bereiche besonders prägend für das Landschaftsbild um Hagelloch und damit wichtig für die Naherholung. Vom Waldrand des Schönbuchs aus bieten sich reizvolle Ausblicke auf den Ort selbst sowie zur Schwäbischen Alb. Durch die intensive Verzahnung des Ortsrandes mit der umgebenden Landschaft wirkt die Siedlung gut eingebunden. Die gute Erschließung mit Rad- und Fußwegen macht die Landschaft erlebbar.



Abb. 11: Blick auf Hagelloch vom südlichen Schönbuchrand

Auf den offenen, geneigten Flächen bildet sich Kaltluft, die über die Einschnitte von Rosen- und Weilersbad in Richtung Ammertal abfließen und hier in das Luftaustauschsystem für Tübingen münden.

Böden mit vorzugsweise guter landbaulicher Eignung befinden sich am südlichen Ortsrand von Hagelloch im Bereich Geisswiesen und östlich des Ortes im Gewann Gässlesäcker, untergeordnet aber auch oberhalb des Erdenbrunnens (Richtung Bogentor), im Knie und in den oberen Hangbereichen Richtung Hölzestor und Heuberger Tor.

Die besondere Wertigkeit der Landschaft um Hagelloch ist dokumentiert in der großflächigen Unterschutzstellung: Nahezu deckungsgleich umgeben das Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“ und die Natura 2000 Gebiete (FFH Gebiet „Schönbuch“ und Vogelschutzgebiet „Schönbuch“) den Teilort in engen Grenzen. Der Schönbuch ist zusätzlich als Naturpark ausgewiesen. Daneben

finden sich zahlreiche besonders geschützte Biotope nach § 24a Naturschutzgesetz entlang der Wege und Bäche und an den Hängen.

Eine ausführliche Analyse des Landschaftsraumes um Hagelloch ist in der „Landschaftsanalyse“ (vgl. Plan 2) dargestellt. Darin werden vor allem die besonderen Qualitäten bereichsbezogen aufgezeigt und Planungsziele für die nächsten Jahre genannt.

Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungszahlen haben sich seit 1998 von 1851 Einwohner auf 1824 Einwohner im Jahr 2004 verringert. Im Jahr 2001 betrug der Ausländeranteil in Hagelloch ca. 2,1%. 60 % der Bevölkerung sind evangelisch, 14 % der Bevölkerung katholisch.

Hagelloch	1998	1.851 Einwohner
Hagelloch	1999	1.843 Einwohner
Hagelloch	2000	1.832 Einwohner
Hagelloch	2001	1.823 Einwohner
Hagelloch	2002	1.804 Einwohner
Hagelloch	2003	1.805 Einwohner
Hagelloch	2004	1.824 Einwohner
Gesamtstadt	1990	80.372 Einwohner
Gesamtstadt	2002	82.885 Einwohner
Gesamtstadt	2003	84.302 Einwohner
Gesamtstadt	2004	84.628 Einwohner

In den letzten Jahren ist die örtliche Bevölkerungszahl weitgehend stagniert. Die Zahl der Kindergartenkinder als auch die Schülerzahlen sind leicht rückläufig. Diese Entwicklung hat für den Fortbestand des Kindergartens und der Grundschule voraussichtlich folgende Konsequenzen:

Kindergarten

Nach den aktuellen Prognosen wird der Bedarf an Plätzen im Kindergarten bis zum Kindergartenjahr 2006/07 rückläufig sein. Nach 2006/07 wird allerdings durch einen anstehenden Generationenwechsel bei der Wohnbevölkerung (Zuzug junger Familien) wieder ein zunehmender Bedarf bis zum derzeitigen Niveau vorausgesagt.

Grundschule

Die Universitätsstadt Tübingen hat sich als Schulträger immer für wohnortnahe Grundschulen eingesetzt und hierbei auch die Unterstützung der staatlichen Schulverwaltung erhalten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Schulstandort Hagelloch in absehbarer Zeit erhalten bleibt. Es wird allerdings im Ermessen der staatliche Schulverwaltung liegen, ob die Schule auch in Zukunft mit 4 Klassen geführt wird oder ob in den nächsten Jahren auch dort jahrgangsübergreifende Kombinationsklassen gebildet werden.

Angesichts einer Schulpädagogik, die sich zu immer mehr binnendifferenzierten Unterrichtsformen, jahrgangsübergreifenden Lerngruppen und selbstbestimmten Lernzyklen entwickelt, können Kombinationsklassen auch als Chance für neue fortschrittliche pädagogische Ansätze angesehen werden.

Tab. 1: Altersstruktur in den Quartieren
(vgl. Übersichtsplan S. 13), Stand 2002

Gesamteinwohner: 1804 in den Quartieren:	0 - 20 Jahre (in %)	21 - 40 J. (in %)	41 - 60 J. (in %)	61 - x Jahre (in %)	75 – x Jahre (in EW)
Jesinger Holz 461 E.	80 E. 17 %	138 E. 30 %	112 E. 24 %	131 E. 29 %	32 E.
Entringer Straße 232 E.	45 E. 20 %	75 E. 32 %	56 E. 24 %	56 E. 24 %	11 E.
Alter Ortskern innen 473 E.	117 E. 24 %	156 E. 33 %	112 E. 24 %	88 E. 19 %	31 E.
Alter Ortskern erweitert 128 E.	31 E. 24 %	36 E. 29 %	30 E. 23 %	31 E. 24 %	7 E.
Alte Steige 175 E.	41 E. 23 %	62 E. 35 %	30 E. 17 %	42 E. 25 %	10 E.
Auchtert-Bangert 335 E.	103 E. 31 %	87 E. 26 %	107 E. 32 %	38 E. 11 %	7 E.
Hagelloch 1804 E.	417 E. 23 %	554 E. 31 %	447 E. 25 %	386 E. 21 %	98 E.
Gesamtstadt Tübingen	18 %	42 %	24 %	16 %	

Der Anteil der über 61-jährigen, gemessen an der Gesamtbevölkerung, liegt in Hagelloch mit ca. 21 % höher als in der Gesamtstadt mit ca. 16 %. Die meisten ältere Menschen über 75 Jahre wohnen in den Quartieren „Jesinger Holz“ und „Alter Ortskern“. Im Gebiet „Alte Steige“ hat bereits ein Umstrukturierungsprozeß eingesetzt, hier ist die Altersgruppe der 21 – 40jährigen stark vertreten.

Bevölkerungsdichte

In den Bereichen Alter Ortskern, „Alte Steige“ und „Jesinger Holz/Stiegeläcker“ ist ein auffallend hoher Anteil an Einpersonenhaushalten vertreten, der mehr als 50 % beträgt. Es leben hier viele alleinstehende, ältere Menschen.

Quartier	Einw.	Fläche ha	Anzahl EPH	Anzahl MPH
Jesinger Holz ab 1970	461	7,9	155	110
Entringer Straße ab 1960	232	3,4	58	68
Alter Ortskern innen vor 1900	473	7,8	128	130
Alter Ortskern erweitert ab 1900	129	6,5	35	32
Alte Steige ab 1900	176	3,4	59	39
Auchtert ab 1985	335	8,5	68	85

Tab. 2:
Anzahl der Einpersonen- und Mehrpersonenhaushalte in den Quartieren (EPH, MPH). Stand 2002

Abb. 12: Quartiere in Hagelloch (statistisch gesehen)

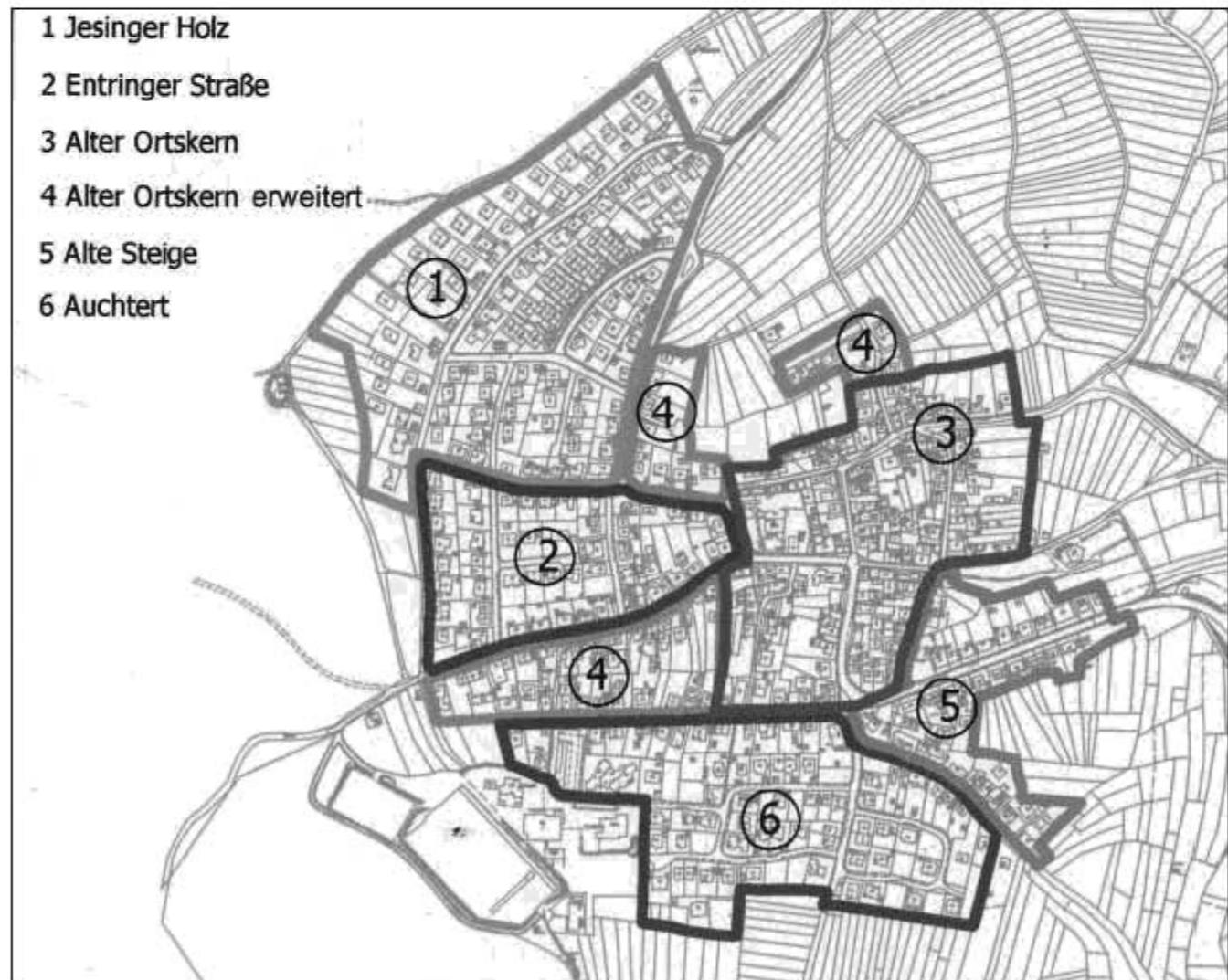




Abb. 13: Ortsdurchfahrt, Busbuchten



Abb. 14: Ortsdurchfahrt, erste Kurve

Verkehr, öffentlicher Straßenraum

Der Ort ist an die Kernstadt Tübingen über die Kreisstraße K 6914 angeschlossen. Die Straße führt weiter bis zum Ausflugsort Schloss Hohenentringen und endet dort. Über die Ebenhalde ist Hagelloch außerdem an die Naturwissenschaftlichen Institute der Universität Tübingen, die Kliniken, sowie die Nordstadt angebunden.

Die Kreisstraße ist großzügig ausgebaut. Die Verkehrsflächen sind innerhalb des Ortes, gemessen an der tatsächlich vorhandenen Verkehrsbelastung, überdimensioniert. Dies provoziert eine hohe Fahrgeschwindigkeit und erhöht damit die Unfallgefahr im Ortsbereich. Die Gestaltqualität des öffentlichen Straßenraums entspricht nicht dem Ortscharakter. Busbuchten und Parkflächen weiten den Straßenraum zusätzlich stark auf. Gebäudekanten treten in den Hindergrund. Eine räumliche Fassung durch Grünstrukturen fehlt entlang der Ortsdurchfahrt, wie auch an den Ortseingängen. Die Kreuzungsbereiche im Ortskern sind nicht dem dörflichen Maßstab entsprechend gestaltet und behindern den Fußgängerverkehr. Es fehlt eine klare Zonierung des Straßenraumes und der angrenzenden Plätze in Bereiche des fahrenden und ruhenden Verkehrs, bzw. des Aufenthalts.

Baustruktur und innerörtliche Freiflächen

In Hagelloch ist die historische Baustruktur im Ortskern noch erlebbar. Der Charakter des ehemaligen Haufendorfes mit seinen typischen Gebäudegruppen geben dem Ortskern seine Identität. Die Kirche, sowie das Rathaus bilden wichtige Merkzeichen und liegen topographisch auf einem Hochpunkt. Sie kennzeichnen die Ortsmitte. Es entstehen interessante Sichtbeziehungen zwischen den äußeren Quartieren, dem Ortskern und dem umgebenden Landschaftsraum.

Die Gebäudegruppen im alten Ortskern bilden Hofbereiche, welche teilweise von den Anwohnern gemeinsam genutzt werden. Diese Freiflächen sind für die Bewohner im dicht bebauten Ortskern sehr wichtig. Sie schaffen wichtige Freiraumqualitäten und ersetzen nicht selten einen Balkon bzw. Garten am Haus. Die Wohnqualität der historischen Bausubstanz wird dadurch deutlich erhöht und ihr Erhalt kann damit langfristig gesichert werden. Ebenso wertvoll sind die noch vorhandenen innerörtlichen Freiflächen in Form von Bauemgärten und Streuobstwiesen. (z.B. östliche des Torbogenweges und südlich der Kirche) Sie bildeten ehemals den Ortsrand und erzeugen heute im Kontrast zu der dichten Bebauung im Ortskern ein spannungsreiches Wechselspiel von Enge und Weite.

Abb. 15: Zehntscheune von 1746



Abb. 16: Hof



Abb. 17 Gebäude mit Vorgarten



Bemerkenswert sind auch einige prägende Straßenzüge (Schloßgartenstraße, Wahlhau, Am Dorfbrunnen), die gekennzeichnet sind durch klare Raumkanten. Nicht selten ist der Übergang von öffentlicher und privater Fläche fließend und stellt eine Art halböffentliche Zwischenzone dar. Sie wird genutzt als Hof oder Vorgarten zum Teil mit Obstbäumen und einer Miste. Diese gestalteten Vorbereiche sind Teil des authentischen Ortsbildes.

Die historische Baustruktur ist aber auch geprägt von einer großen Anzahl an mindergenutzten Gebäuden. Es handelt sich dabei um fast leerstehende Scheunen oder um Bauernhäuser, die nur auf einer Etage bewohnt sind. Nicht selten werden diese Gebäude abgebrochen zu Gunsten von größeren Hof- und Stellplatzflächen. Dadurch wird das städtebauliche Gefüge erheblich geschwächt. Derzeit existieren 19 Baulücken auf den Ort verteilt, die planungsrechtlich jederzeit einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Die umgebenden Quartiere wie z. B. der Bereich „Jesinger Holz/Stiegeläcker“ sind geprägt durch eine Bebauung geringer Dichte, z. B. ein- bis zweigeschossige Hanghäuser mit Flachdach.

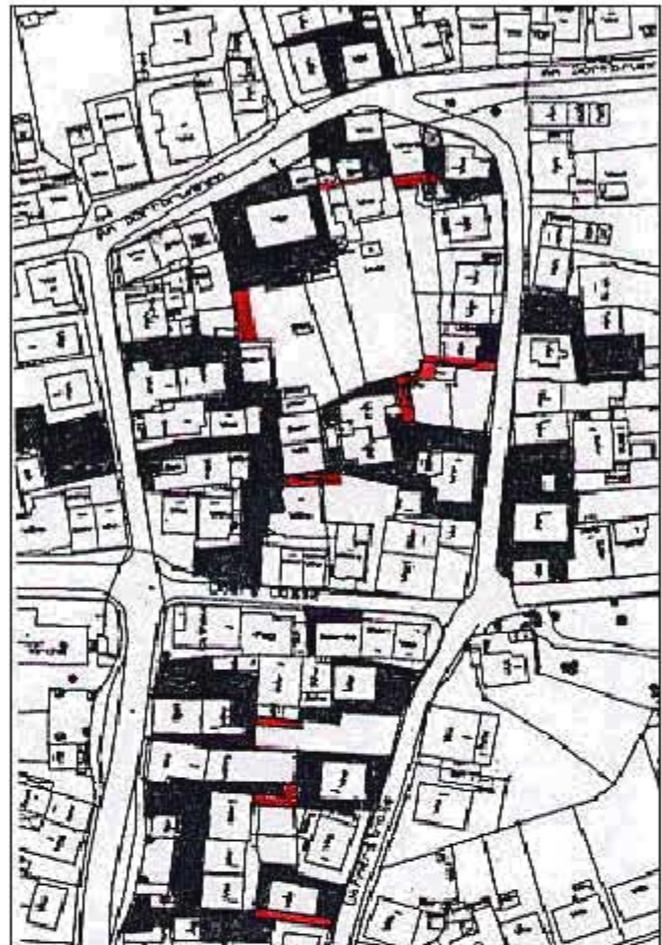


Abb. 19: Erschließungsnetz Höfe und Gassen

Abb.18: Qualitäten der Baustruktur



Gebäudegruppen und Höfe prägen das Ortsbild

Beziehungsreiche Gebäudestellungen erzeugen Raum

Erlebbarkeit von Dichte und Weite im Ortskern

Nutzungsstruktur

Im Ortskern funktioniert das störungsfreie Nebeneinander von Wohnen, Handwerksbetrieben, Landwirtschaft und öffentlichen Einrichtungen. Diese Nutzungsvielfalt knüpft an die historische Tradition an und gewährleistet den Erhalt des dörflichen Charakters. Die Existenz von landwirtschaftlichen Nutzungen ist für das Erscheinungsbild des Ortes sehr wichtig und stärkt seine Identität.

Wohnen

Der alte Ortskern mit seiner dörflichen Nutzungsmischung wird größtenteils von Allgemeinen Wohngebieten umgeben. Das Quartier „Jesinger Holz/Stiegeläcker“ ist dagegen ein Reines Wohngebiet mit geringer Nutzungsmischung.

Es fehlt ein attraktives Wohnangebot für ältere Menschen in Form von betreuten, barrierefreien Wohnungen.

Arbeiten

In Hagelloch gibt es noch landwirtschaftliche Betriebe, bis auf zwei Vollerwerbsbetriebe vorwiegend im Nebenerwerb. Sie sind v. a. im Bereich des alten Ortskerns entlang der Wahlhau angesiedelt. Außer einigen Handwerks- und Kleingewerbebetrieben gibt es keine größeren Gewerbe- oder Industriebetriebe im Ort.

Versorgung

Im Gegensatz zu anderen Teilorten in Tübingen gibt es in Hagelloch einen Dorfladen, der eine tägliche Grundversorgung gewährleisten kann. Für nicht mobile Menschen bietet der Laden außerdem einen Einkaufs- und Lieferservice an. Die meisten privaten Dienstleistungen befinden sich im Bereich um das Rathaus und die Kirche. Dazu gehören zwei Bankfilialen, der Dorfladen mit Bäckerei, Fleischwaren und einem erweiterten Sortiment sowie ein Elektrofachgeschäft. Es gibt zwei Gaststätten im Ort: „Grüner Baum“ und „Rose“, sowie zwei Vereinsgaststätten, zwei Friseure, einen Arzt, zwei Flaschner, einen Heizungsmonteur und eine Fußpflege.

Soziales Leben und öffentliche Einrichtungen

Hagelloch bietet seinen Bewohnern eine lebendige Vereinskultur (Sport, Feuerwehr, Musik,...). Diese Vereine sind für das gesellschaftliche Leben im Ort von großer Bedeutung. Das evangelische Gemeindehaus ist neben dem Vereinsheim nach wie vor ein wichtiger Treffpunkt für verschiedene Gruppen, für den CVJM und örtliche Chöre. Im Gemeindehaus existiert eine Ortsbücherei. Hagelloch verfügt heute über einen Montessori- und einen städtischen Kindergarten, eine Montessorischule, sowie die Grundschule. Für die Dorfjugend existiert ein selbstverwalteter Jungendtreff.

Abb.20: Einkauf



Abb.21: Sport



Abb.22: Landwirtschaft



Flächenbedarf für die Eigenentwicklung,

Die Einwohnerzahl Hagellochs wird entsprechend der Bevölkerungsprognose in Zukunft eher sinken. Der Eigenbedarf an neuen Wohnbauflächen, der durch die Verringerung der Belegungsdichte und den wachsenden Flächenanspruch entsteht, wird im Zeitraum bis 2009 ca. 0,1 ha betragen. Unter dem Aspekt, die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur bis 2022 zu sichern wird ein zusätzlicher Bedarf an 1,2 ha angenommen. Insgesamt beträgt also der Flächenbedarf bis 2022 1,3 ha.

Demgegenüber stehen vorhandene Flächenpotenziale in Hagelloch. Eine 1999 durchgeführte Baulückenerhebung wurde 2002 aktualisiert. Demnach existieren in Hagelloch derzeit 19 erschlossene Baulücken für ca. 35 Wohneinheiten, was einer Neubaufäche von ca. 0,9 ha entsprechen würde. Unter der Annahme, dass ein Großteil der Baulücken bebaut ist, ergibt sich für Hagelloch bis 2022 ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 0,4 ha.

Der Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 1993 weist Hagelloch weder als Siedlungsbereich noch mit „Beschränkung auf Eigenentwicklung“ aus. Somit ist der Umfang der Siedlungsentwicklung vorrangig am örtlichen Eigenbedarf und nur in geringerem Maße an Wanderungsgewinnen zu bemessen.

Abb. 23 und Abb. 24 (Folgeseite) Bestandsanalyse Plan 1 und 2
Tab. 3: Wohnflächenbedarf für die Eigenentwicklung

Flächenbedarf

Zeitraum	Parameter	Fläche
2002 - 2009	Eigenbedarf durch Rückgang der Belegungsdichte	0,1 ha
2006 - 2022	Ausnutzung der Infrastruktur, Kindergarten	1,2 ha
	Summe	1,3 ha

Flächenpotenziale

Stand 2003	19 Baulücken für ca. 35 WE	entspricht 0,9 ha Neubaufäche
------------	----------------------------	----------------------------------

Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Baulücken

2002-2022	Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Baulücken	0,4 ha
-----------	--	--------

Flächenanalyse

Flächenpotenziale im Siedlungsbereich (Plan 3)

Unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Kriterien, sowie unter Einbeziehung der Ortskenntnisse des Ortschaftsrates wurde der Siedlungsbereich auf mögliches Ergänzungspotenzial untersucht. Bewertet wurde die Lage, die Erschließungssituation, die Freiflächenfunktion und die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Sumpfweg

- Die Fläche liegt in südlicher Ortslage, ca. 5 - 10 min Fußweg von der Ortsmitte entfernt.
- Die Grundstücke sind durch den angrenzenden Sumpfweg voll erschlossen.
- Im Süden grenzt das Vogelschutzgebiet „Schönbuch“ an.
- Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert-Bangert“ und ist derzeit als private, nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.
- Planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplans.

Eine Änderung des Bebauungsplans könnte für diesen Bereich Baurecht schaffen. Eine Ausweitung der Siedlungsstruktur nach Süden ist auf Grund des Vogelschutzgebiets nicht sinnvoll.

Westlich des Torbogenweges, ca. 0,4 ha

- Die Fläche zeichnet sich durch eine ortskernaue Lage aus.
- Eine Erschließung des Bereichs ist nicht gegeben.
- Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Viehtorstraße/ Auchtertstraße/ Torbogenstraße“ und ist derzeit als private Grünfläche ausgewiesen (Gärten und Obstbäume).
- Die Gärten mit Streuobstbaumbestand verbessern die Wohnumfeldqualität.
- Sie bilden einen spannungsreichen Gegensatz zur dichten Bebauung und prägen das Ortsbild nachhaltig.
- Planungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung des Bebauungsplans.

Die Streuobstflächen sind ein Relikt des historischen Ortsrandes und sollten als solche für das Ortsbild erhalten werden. Sie haben eine wichtige Freiflächenfunktion für den Ortskern.

Abb. 25: Schwarzplan Sumpfweg



Abb. 26: Foto, westlich des Torbogenweges



Abb. 27: Schwarzplan Torbogenweg



LANDSCHAFTSANALYSE

Beschreibung, besondere Qualitäten

Ziele

1 Erdenbrunnen

Landschaft ragt in den Ort hinein, der historische Ortsrand ist erlebbar, gute Verzahnung mit der Landschaft, hoher Strukturreichtum
 Teil des Naherholungsbereichs für Hagelloch
 feuchte Bereiche im unteren Geländeteil, bedingt durch Schichtquellen, wertvoll als Lebensraum
 gute ackerbauliche Eignung im oberen Teil

Ineinandergreifen von Ort und Landschaft erhalten!
 Bebauung nur von Teilbereichen, dabei ehem. Gewässerlauf freihalten und wiederherstellen, neuen Ortsrand herstellen
 Erlebbarkeit sichern, „Einblicke“ auf den historischen Ortsrand erhalten

2 nordöstlich des Ortskerns

historischer Ortsrand erlebbar
 wichtiger Übergang in die Landschaft, den Naherholungsbereich von Hagelloch
 wichtiger Bereich für Kaltluftentstehung und -abfluss

Ineinandergreifen von Ort und Landschaft erhalten, keine Bebauung
 Erlebbarkeit der Landschaft erhalten und verbessern

3 Gässlesäcker und nördlich des Friedhofs

Blick auf den historischen Ortsrand von Hagelloch
 hoher Strukturreichtum durch Obstwiesen, Gärten und Grünland, dadurch bedeutend für das Landschaftsbild
 sehr hohe Bedeutung als Sammel- und Transportfläche für Kaltluft
 Gässlesäcker mit hoher landbaulicher Eignung

keine Bebauung
 landwirtschaftliche Nutzung erhalten
 Blick auf den historischen Ortsrand offenhalten, Ortsrandeingrünung verbessern

4 Schaibles Halde

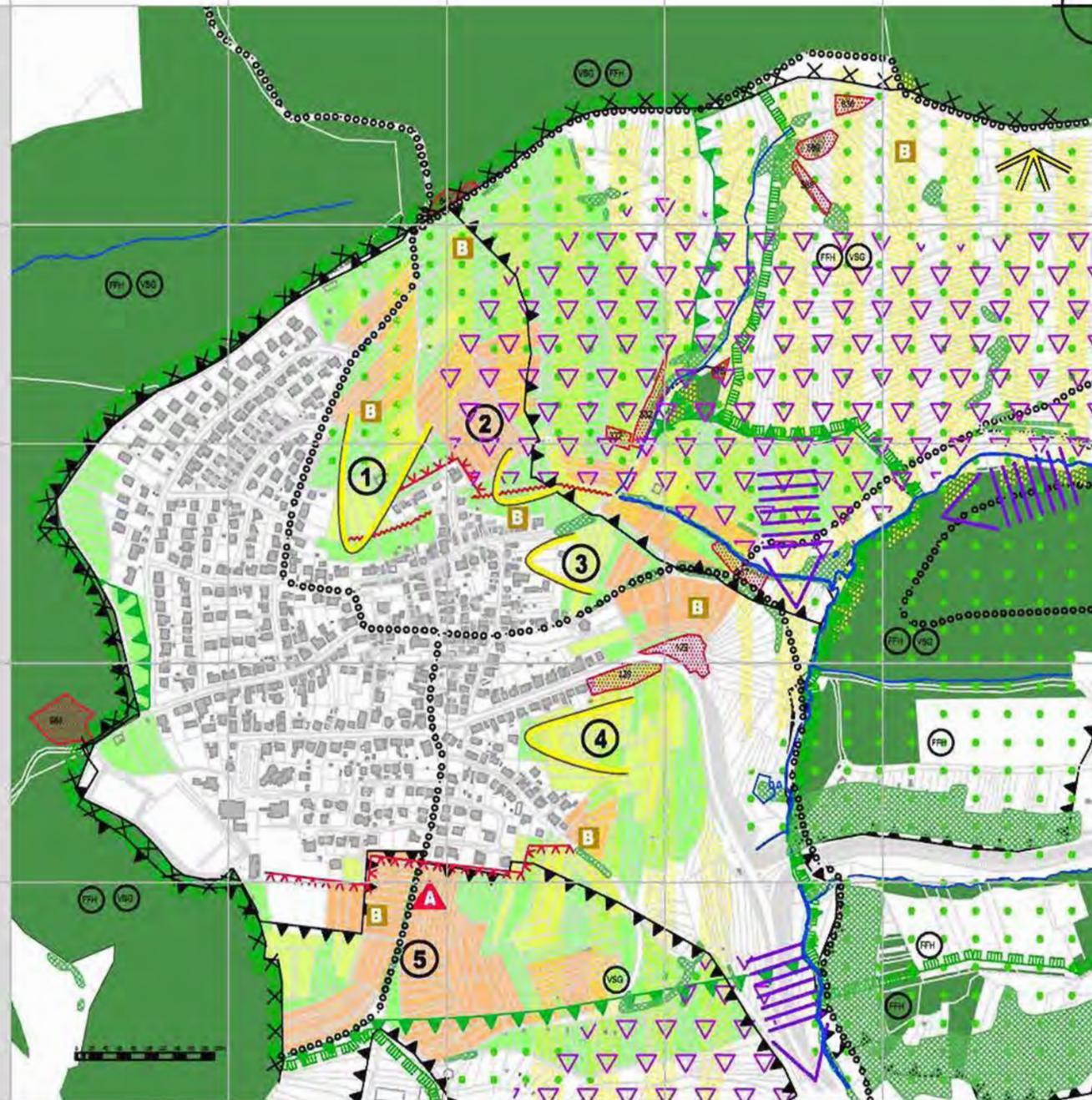
gute Verzahnung zwischen Ort und Landschaft, strukturreich und gut gegliedert
 teils hohe abflussdämpfende Wirkung (Retention) bei Stark- und Dauerregen
 Sammel- und Transportfläche für Kaltluft

Bebauung vorstellbar im Sinne eines Anknüpfens an vorhandene Bebauung, dabei Verzahnung Ort - Landschaft erhalten!
 Empfindliche Strukturen berücksichtigen, Streuobstwiesen erhalten, neuen Ortsrand herstellen

5 Geisswiesen

guter Zugang in die Landschaft, Weitblick
 hohe landbauliche Eignung der Böden, daher teilweise strukturarme Flächen
 teils hohe abflussdämpfende Wirkung (Retention) bei Stark- und Dauerregen
 schlechte landschaftliche Einbindung des Ortsrandes

Keine Bebauung möglich aufgrund der Lage innerhalb Vogelschutzgebiet; außerdem: Höhenlage
 Schwerpunkt „Landwirtschaft“ beibehalten
 Aufwertung durch zusätzliche Biotopstrukturen und Ortsrandeinbindung!



- Nutzung**
- vorwiegend Acker
 - vorw. Grünland
 - vorw. Streuobst und Gärten
 - Wald

- Sonstiges**
- wichtige Radwege
 - Aussichtspunkte
 - gute Verzahnung mit der Landschaft
 - Ablagerungen

- Schutz**
- Natura 2000
 - FFH-Gebiet
 - Vogelschutzgebiet
 - Naturpark
 - Landschaftsschutzgebiet

- Regionalplanung**
- bes. gesch. Biotop (S24a NatG)
 - Regionalplanung regionaler Grünzug

- Defizite**
- mangelnde Ortseinbindung
 - ausgeräumte Ackerfläche
 - naturferne / verdolte Gewässer

- Bedeutung hoch bis sehr hoch**
- Arten und Biotop
 - Boden: gute landbauliche Eignung
 - Wasser: Fließgewässer
 - Klima/Luft: Kaltluftentstehung und -abfluss
 - Erholung/Landschaftsbild

Städtebaulicher Rahmenplan Hagelloch
Bestandsanalyse
Ziele-Landschaft

Datum: 01.03.2005



19 Baulücken

- Insgesamt existieren 31 mindergenutzte Grundstücke, davon 19 voll erschlossene Baulücken.
- Durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen könnten weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Sie liegen im gesamten Ortsbereich, sechs davon zusammenhängend, östlich der Garmerstraße.
- Sie schwächen die umgebende Baustruktur.

Die Mehrzahl der Grundstücke liegt im Bereich eines Bebauungsplanes. Hier ist eine Bebauung jederzeit möglich.

Ergänzungspotenzial

im „Jesinger Holz/Stiegeläcker“, Fläche ca. 8 ha

- Das Quartier befindet sich in nördlicher Ortslage, 5-10 Minuten Fußweg vom Ortskern entfernt.
- Etliche Grundstücke weisen eine sehr niedrige Bebauungsdichte auf.
- Die Flächen sind voll erschlossen.
- Das geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes setzt eine niedrige GRZ/GFZ fest.
- Nach städtebaulichen Gesichtspunkten bietet sich dieser Bereich für ergänzende Baumaßnahmen durch Aufstockung oder bauliche Erweiterungen an.
- Auf Grund der Bevölkerungsstruktur ist in den nächsten Jahren vermehrt mit einem Eigentumswechsel und damit einem Veränderungspotenzial zu rechnen.
- Planungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung des Bebauungsplans.

Ein Bebauungsplanänderungsverfahren ist notwendig um das bauliche Ergänzungspotenzial aufzuzeigen.

Ergänzungspotenzial im Ortskern

- Der Ortskern ist gekennzeichnet durch eine geringe Bevölkerungsdichte. Es existieren viele mindergenutzte Gebäude, die voll erschlossen sind.
- Die Umnutzung von Bauernhäusern und Nebengebäuden birgt ein hohes Erneuerungspotenzial.
- Die historische Bausubstanz ist für das Ortsbild wichtig und prägend.
- Dieses Potenzial ist nicht zu quantifizieren.

Auf Grund der Bevölkerungsstruktur in der Ortsmitte, ist hier in den nächsten Jahren mit einem Veränderungs- und Erneuerungsprozess zu rechnen. Die alte Bausubstanz sollte unter Wahrung der historischen Baustruktur mit neuen Nutzungen belegt und damit langfristig für das Ortsbild erhalten werden.



Abb. 28: Plan „mindergenutzte Grundstücke“

Abb. 29: Plan „Quartier Jesinger Holz“



Flächenpotenziale an den Siedlungsändern

Parallel zu den Untersuchungen im Innenbereich wurde die Gemarkung Hagelloch, insbesondere an den Ortsrändern auf mögliche Siedlungserweiterungen hin untersucht. Dabei wurden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien herangezogen: Lage, Erschließungssituation, Freiflächenfunktion und die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Schaibles Halde

- Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand zwischen der Hagenloher Straße und der Alten Steige.
- Die Geländetopographie als auch die Lage zwischen den vorhandenen Bauzeilen erschwert eine Erschließung.
- Die heutige Erschließung und Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke gestaltet sich aus den gleichen Gründen schwierig.
- Die Landschaft ragt wie ein grüner Finger in die Siedlungsstruktur hinein.
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig.

Unter Berücksichtigung der Landschaftsverzahnung und einer guten Vernetzung mit dem Bestand ist eine Bebauung vorstellbar.

Erdenbrunnen

- Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand mit Blick auf den historischen Ortskern von Hagelloch.
- Der Ortskern wird in 5-10 Minuten Fußweg erreicht.
- Eine ausreichende Erschließung des Bereichs ist nicht vorhanden.
- Ein Quellgebiet mit oberflächennahem Grundwasserspiegel schränkt die Bebaubarkeit der Fläche erheblich ein (vgl. hydrogeologisches Gutachten S. XX).
- Die Verzahnung zwischen der Bebauung und dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum hat eine hohe landschaftsplanerische Bedeutung für den Ort.
- Der Blick auf den historischen Ortskern/Ortsrand mit seiner ruhigen Dachlandschaft stellt eine besondere Qualität dar.
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig.

Die Schließung der vorhandenen baulichen Lücken im Bestand (südlich der Straße Erdenbrunnen) wäre möglich. Dadurch könnte an dieser Stelle ein ablesbarer Ortsrand ausgebildet werden. Eine eingeschränkte bzw. kostenintensive Bauweise muss jedoch berücksichtigt werden. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche in Richtung Norden würde die Blickbeziehung zur Ortsmitte, sowie die Verzahnung mit der Landschaft beeinträchtigen. Besonders grundwassernahe Standorte sollten erhalten und ehemalige Gewässerläufe naturnah wiederhergestellt werden. Aus landschaftsplanerischer, und städtebaulicher Sicht ist es deshalb nicht sinnvoll, eine größere Fläche im Erdenbrunnen zu bebauen.

Abb. 30: Schwarzplan Schaibles Halde

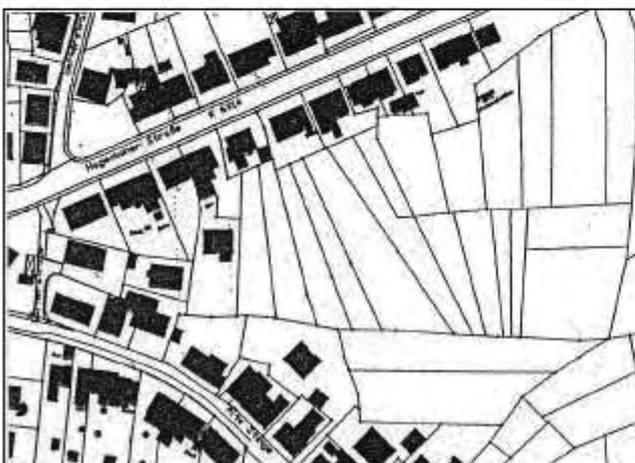
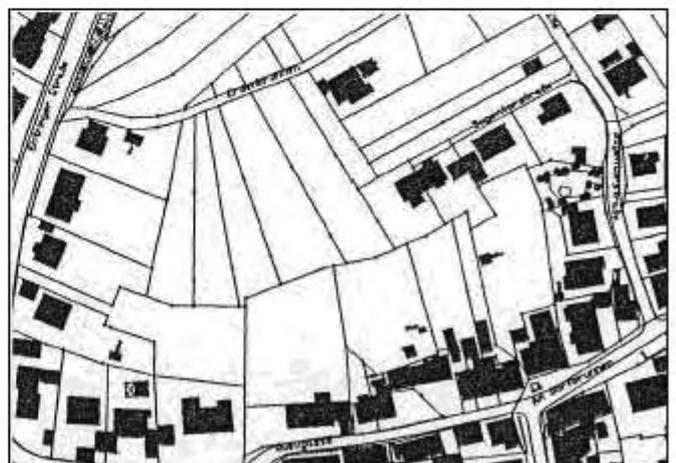


Abb. 31: Schwarzplan Erdenbrunnen

Abb. 32: (Folgeseite) Flächenanalyse Plan 3



FLÄCHENPOTENZIALE IM SIEDLUNGSBEREICH

FLÄCHENPOTENZIALE AN DEN SIEDLUNGSRÄNDERN

1. Ergänzungspotenzial im Jesinger Holz/Stiegläcker Fläche

- Das Quartier befindet sich in nördlicher Ortslage, 5-10 min Fußweg vom Ortskern entfernt.
- Etliche Grundstücke weisen eine sehr niedrige Bebauungsdichte auf.
- Die Flächen sind voll erschlossen.
- Das geltende Planungsrecht setzt eine niedrige GRZ/GFZ fest.
- Es besteht ein hohes Ergänzungspotenzial. Auf Grund der Bevölkerungsstruktur ist in den nächsten Jahren vermehrt mit einem Eigentumswechsel zu rechnen. Nach städtebaulichen Gesichtspunkten bietet sich dieser Bereich für ergänzende Baumaßnahmen durch Aufstockung oder bauliche Erweiterungen an.
- Planungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung des Bebauungsplans.

Ein Bebauungspländerungsverfahren ist notwendig um das Ergänzungspotenzial aufzuzeigen.

2. 19 Baulücken

- Insgesamt existieren 31 mindergenutzte Grundstücke davon 19 voll erschlossene Baulücken.
- Durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen könnten weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.
- Sie liegen im gesamten Ortsbereich, sechs davon zusammenhängend, östlich der Gartenstraße

Die Mehrzahl der Grundstücke liegt im Bereich eines Bebauungsplanes. Hier ist eine Bebauung jederzeit möglich.

3. Ergänzungspotenzial im Ortskern

- Der Ortskern ist durch eine geringe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet. Es existieren viele minder genutzte Gebäude, welche voll erschlossen sind.
- Die Umnutzung von Nebengebäuden und Bauernhäusern birgt ein hohes Erneuerungspotenzial.
- Die historische Bausubstanz ist für das Ortsbild wichtig und prägend.
- Dieses Potenzial ist nicht sofort verfügbar und schwer schätzbar.

Durch einen schrittweisen Eigentumswechsel ist in den nächsten Jahren ein stetiger Erneuerungsprozess zu erwarten. Die alte Bausubstanz sollte, unter Wahrung der historischen Struktur mit neuen Nutzungen belegt und damit langfristig für das Ortsbild erhalten werden.

4. Sumpfweg

- Die Fläche liegt in südlicher Ortslage, ca. 5-10 min Fußweg von der Ortsmitte entfernt.
- Die Grundstücke sind durch den angrenzenden Sumpfweg voll erschlossen.
- Im Süden grenzt das Vogelschutzgebiet „Schörbuch“ an.
- Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Auchtort-/Bangerter und ist derzeit als private nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.
- Planungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung des Bebauungsplans.

Eine Änderung des Bebauungsplans könnte für diesen Bereich Baurecht schaffen. Eine Ausweitung der Siedlungsstruktur nach Süden ist auf Grund des Vogelschutzgebietes nicht sinnvoll.

5. Westlich des Torbogenweges

- Die Fläche zeichnet sich durch eine gute ortskernnahe Wohnlage aus.
- Eine Erschließung des Bereichs ist nicht vorhanden.
- Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Viehtrstraße/ Auchtortstraße/ Torbogenstraße und ist als private Grünfläche ausgewiesen (Gärten und Obstbäume).
- Die Gärten mit Streuobstbaumbestand verbessern die Wohnumfeldqualität.
- Sie bilden einen spannungsreichen Gegensatz zur dichten Bebauung und prägen das Ortsbild nachhaltig.
- Planungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung des Bebauungsplans.

Die Streuobstflächen sind ein Relikt des historischen Ortsrandes und sollten als solche für das Ortsbild erhalten werden. Sie haben eine wichtige Freiflächenfunktion für den Ortskern.



6. Erdenbrunnen

- Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand mit Blick auf den historischen Ortskern von Hageloch.
- Der Ortskern wird in 5-10 Minuten Fußweg erreicht.
- Eine ausreichende Erschließung des Bereichs ist nicht vorhanden.
- Ein Quellgebiet mit oberflächennahem Grundwasserspiegel schränkt die Bebaubarkeit der Fläche erheblich ein (vgl. hydrogeologisches Gutachten).
- Die Verzahnung zwischen der Bebauung und des nördlich angrenzende Landschaftsraums hat eine hohe landschaftsplanerische Bedeutung für den Ort.
- Der Blick auf den historischen Ortskern/Ortsrand mit seiner ruhigen Dachlandschaft stellt eine besondere Qualität dar.
- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig.

Die Schließung der vorhandenen baulichen Lücke im Bestand (südlich der Straße Erdenbrunnen) ist denkbar. Dadurch könnte an dieser Stelle ein ablesbarer Ortsrand ausgebildet werden. Eine eingeschränkte bzw. kostenintensive Bauweise muss jedoch berücksichtigt werden. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche würde die Blickbeziehung zur Ortsmitte, sowie die Verzahnung mit der Landschaft beeinträchtigen. Besonders grundwasserernahe Standorte sollten erhalten und ehemalige Gewässerläufe naturnah wiederhergestellt werden. Aus landschaftsplanerischer, und städtebaulicher Sicht ist es deshalb nicht sinnvoll, eine größere Fläche im Erdenbrunnen zu bebauen.

7. Schaibles Halde

- Die Geländetopographie, als auch die Lage zwischen den vorhandenen Bauzellen erschwert die Erschließung einer Bebauung.
- Die heutige Erschließung und Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke gestaltet sich aus den gleichen Gründen schwierig.
- Die Landschaft ragt wie ein grüner Finger in die Siedlungsstruktur hinein und verzahnt sie.
- Planungsrechtliche Voraussetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der Landschaftsverzahnung und einer guten Vernetzung mit dem Bestand ist eine Bebauung vorstellbar.

2002-2009:	Eigenbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte	0,1 ha	Flächenpotenziale:	19 Baulücken für 35 WE	ca. 0,9 ha
2006-2022:	Ausnutzung der Infrastruktur	1,2 ha	Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Baulücken:		0,4 ha
Summe:		1,3 ha			

Städtebaulicher Rahmenplan Hageloch
Flächenpotenziale

Datum: 01.03.2005



Stadtplanungsamt

Plan 3

Städtebauliches Leitbild

Entwicklung im Siedlungsbereich (Plan 4)

Verkehr

Die Ortsdurchfahrt ist im gegenwärtigen Ausbauzustand einer Kreisstraße überdimensioniert, da sie in nordwestlicher Richtung ausschließlich zum Ausflugsort Hohenentringen führt und dort endet. Es zweigen keine Straßen von überörtlicher Bedeutung ab. Um langfristig eine Zone 30 auf der Ortsdurchfahrt einrichten zu können ist die Abstufung zur Gemeindestraße sinnvoll. Parallel dazu sollte im Ortskern der Rückbau der Verkehrsflächen erfolgen.

Ortseingang

Die Ortseingänge sollen klarer definiert werden. Dies kann erzielt werden durch eine räumliche Stärkung der Ortseinfahrt z.B. mit straßenbegleitendem Grün in Form von Bäumen. Eine Verengung der Fahrbahn durch abwechselnde Baum- und Parkbuchten kann außerdem die Geschwindigkeit deutlich reduzieren.

Gestaltung des öffentlichen Straßenraums

Die Ortsdurchfahrt soll im Ortskern um die Kirche und das Rathaus als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Dazu gehört ein konsequenter Rückbau der Verkehrsflächen, eine klare Aufteilung und Zonierung der Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr, sowie die Bildung von Raumkanten, welche den Verkehr leiten und bremsen. Besonderes Augenmerk sollte auf die Gestaltung der Kreuzungs- und Kurvenbereiche gelegt werden. Hier ist durch gestalterische Maßnahmen ein sicheres Queren für Fußgänger zu gewährleisten.

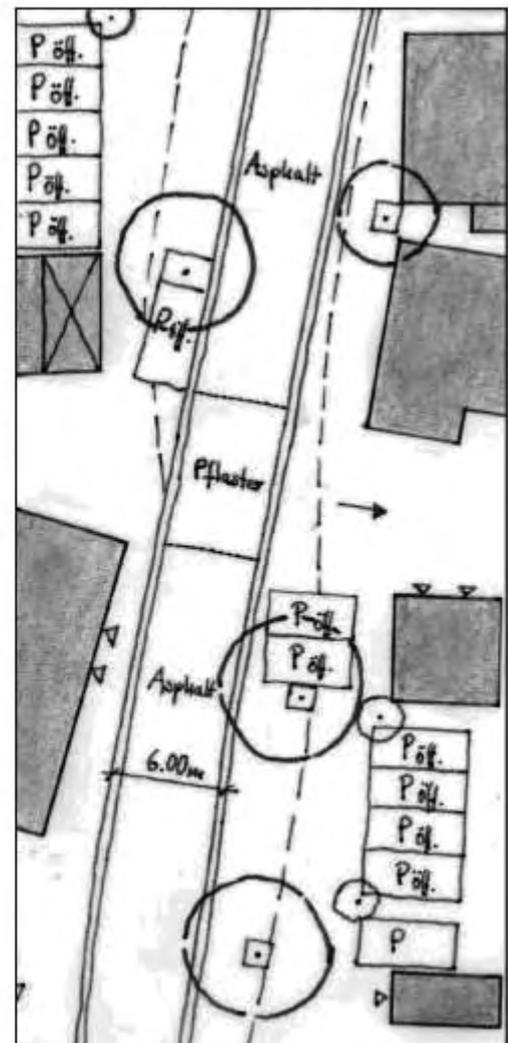
Der Testentwurf „Ortsmitte“ erläutert diese Ziele im Plan. Es wird vorgeschlagen die Straßenbreite auf ein ausreichendes Maß von 6 m zurückzubauen. Der Übergang zwischen Fahrbahn und Fußgängerbereich wird ohne Niveausprung und in Form einer gepflasterten Rinne vorgesehen. An Stellen mit hohem Querungsbedarf wird die asphaltierte Fahrbahn durch gepflasterte Bereiche unterbrochen. Durch die reduzierte Fahrbahnbreite kann eine begrenzte Anzahl an öffentlichen Stellplätzen dazugewonnen werden. Die vorgeschlagenen Baumstandorte rhythmisieren die Ortsdurchfahrt und verbessern die Raumbildung.

Bauliche Struktur

Die historische Baustruktur prägt das Ortsbild von Haggeloch und gibt ihm sein unverwechselbares Gesicht. Ziel ist, diese Strukturen zu erhalten und bei den privaten Eigentümern für Sanierungen und Umnutzungen der Gebäude zu werben.

Besonderes in der Ortsmitte ist eine Stärkung des Ortsbildes erstrebenswert, um dem historischen Dorfmittelpunkt mit Kirche und Rathaus gerecht zu werden. Dies kann erreicht werden durch die Neugestaltung der öffentlichen Fläche, sowie durch Erhalt bzw. Sanierung der angrenzenden Gebäude.

Abb. 33: Testentwurf „Ortsdurchfahrt“



Freiflächen und öffentliche Räume

Neben der Neugestaltung der Verkehrsflächen sollen vor allem die Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte erhöht werden. In zentraler Lage kann ein Dorfplatz entstehen, der die Bereiche um die Kirche und das Rathaus zusammenfasst.

Der Entwurf „Platzgestaltung Ortsmitte“ schlägt einen Rückbau der Verkehrsflächen in der Ortsmitte vor. Der Kirchenvorplatz wird erweitert und verbindet sich mit dem Vorbereich des Rathauses. Die Straße wird an dieser Stelle gepflastert. Der Platz nördlich des Rathauses wird neu gegliedert in Bereiche des Aufenthalts und des Parkens. Eine rechteckig abgegrenzte Fläche wird in Pflaster oder als wassergebundene Decke ausgeführt und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Durch die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen erhält der Platz seine räumliche Fassung ohne den angrenzenden Gebäuden zu viel Licht zu nehmen. Die Zu- und Ausfahrt zur Feuerwehr bzw. zum Laden ist gewährleistet. Neben der Nutzung des Platzes als zentralem Treffpunkt in der Ortsmitte sind auch temporäre Nutzungen wünschenswert z. B. die Einrichtung eines kleinen Wochenmarktes (Fischauto, örtliche Produkte,...) oder die Ausrichtung von Dorffesten.

Eine Besonderheit im alten Ortskern stellen die Hofbereiche historischer Gebäudegruppen dar. Zum Teil sind diese Höfe untereinander vernetzt. Während sie früher als feines Erschließungsnetz oder als Nutzgärten dienten, übernehmen heute diese Flächen mit ihren fließenden Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen für die Bewohner wichtige, hausnahe Freiraumfunktionen, nicht selten auch in gemeinschaftlicher Nutzung. Ziel ist, diese Hofbereiche und damit die Wohnumfeldqualität im Ortskern zu erhalten. Störfaktoren wie z. B. die Umnutzung der Höfe für Stellplätze oder die Abgrenzung der Grundstücke durch Zäune sollen vermieden werden. Die historische Baustruktur, z.B. Scheunen sollen erhalten werden bzw. gegebenenfalls umgenutzt werden (z.B. als Carport oder zu Wohnzwecken). Die Funktion des informellen Erschließungsnetzes soll bewahrt werden. Neue Quartiere sollen auch zukünftig fußwegig mit der Ortsmitte verbunden werden. Damit wird das vorhandene Erschließungsnetz ergänzt und gestärkt.

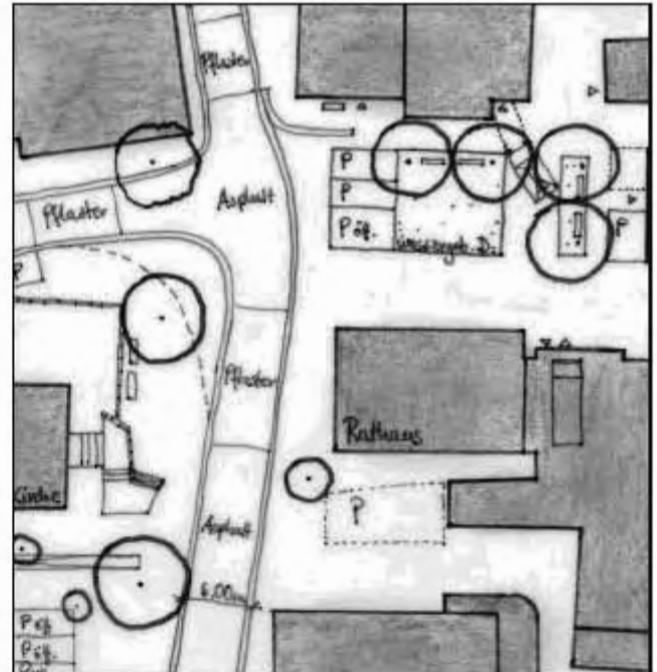


Abb. 34: Testentwurf „Rathausplatz“

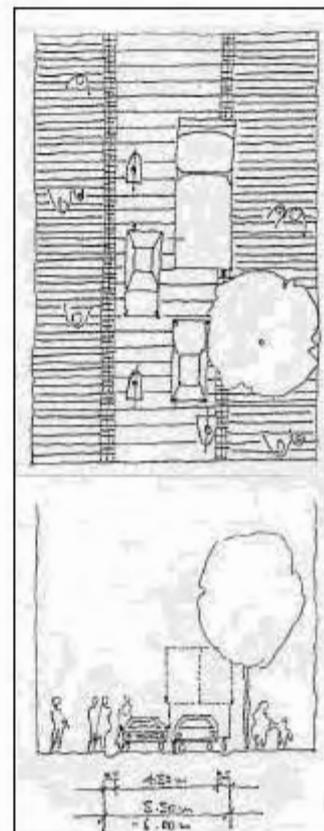


Abb. 35: Straßenquerschnitt und Grundriss

Gestaltungsvorschlag Dorfbrunnen

In unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte befindet sich der Platz „Am Dorfbrunnen“. Die Brunnengestaltung in Waschbeton stammt aus den 70er Jahren und fügt sich schlecht ins dörfliche Ortsbild ein.

Ziel ist, die Aufenthaltsqualität durch eine dem Ortsbild und der Nutzung gerechten Gestaltung zu verbessern.

Der Platz soll folgenden Funktionen gerecht werden:

- Ein Ort zum Verweilen für Jung und Alt.
- Ein Platz, der das Thema Brunnen und Wasser im Dorf aufzeigt.
- Ein Platz, der die Funktion als Wasserentnahmestelle für Landwirte und Feuerwehr zulässt.

Das Konzept sieht vor:

- Die Flächen neu zu gliedern durch abwechselnd asphaltierte und gepflasterte Bereiche.
- Der alte Brunnen soll z.B. durch eine Sandsteintränke oder einen Gußmetallbrunnen ersetzt werden.
- Die Pflanzung eines kleinkronigen Baumes soll die Blickbeziehung von der Ortsmitte stärken.
- Sitzmöglichkeiten sollen zum Verweilen einladen.



Abb. 36 und 37: Fotos „Am Dorfbrunnen“

Abb. 38: Gestaltungsvorschlag „Dorfbrunnen“



Ziele

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Fotos als Treffpunkt stärken
- Gestaltung des Gesamtbereiches
- Stärkung der Blickachse zur Ortsmitte

Rahmenbedingungen

- Nutzung durch Feuerwehr und Landwirte (Tank, Standrohr, Wasserentnahme)
- Starke Quelle
- Bestehender Brunnen passt nicht ins Ortsbild

Neue Gestaltungselemente

- Neuer (ev. gebrauchter) Brunnen (Gusseisen, Sandstein)
- Blume (kleinkronig z.B. Vogelkirsche)
- Bänke (mit und ohne Lehne)
- Neuer Belag (Kombination aus Granitpflaster, Asphalt u. wassergeb. Decke)



Abb. 39 und 40: Fotos „Kneippgarten“

Gestaltungsvorschlag Kneippgarten

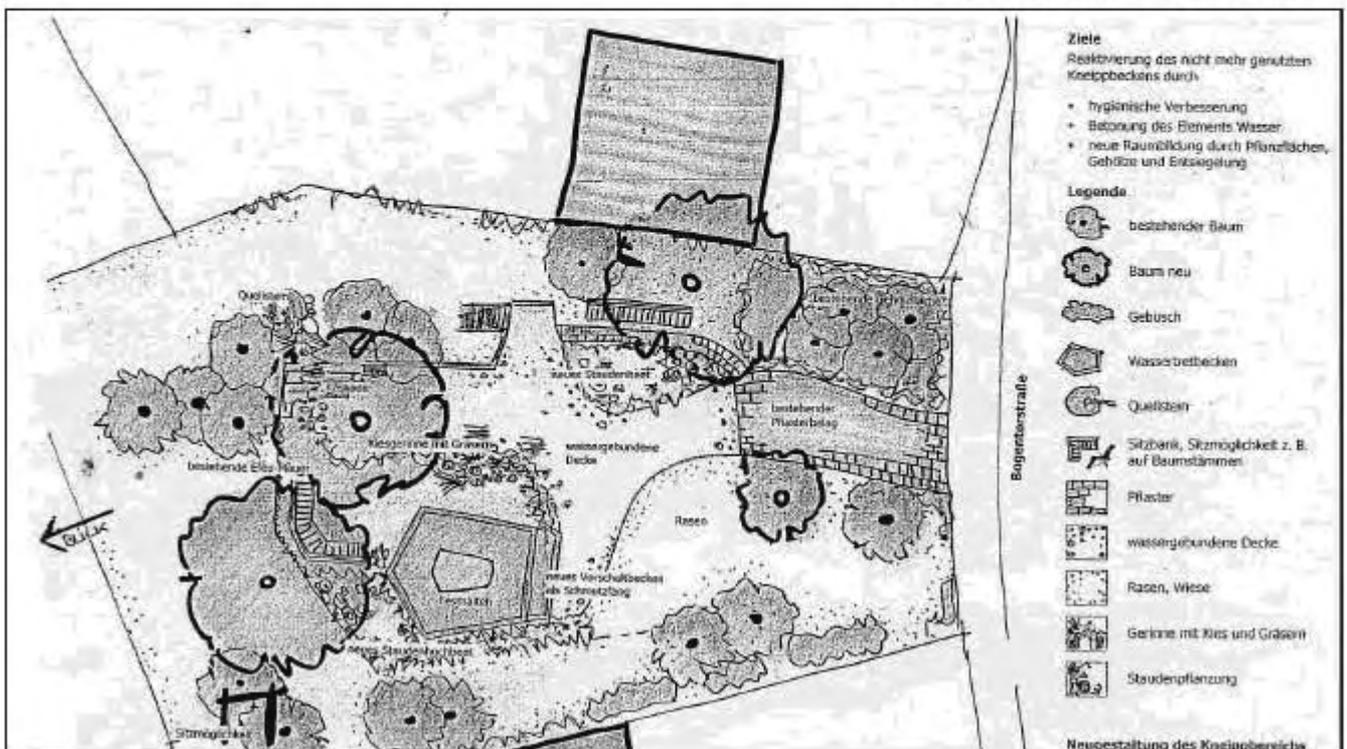
Der Bereich um das Kneippbecken westlich der Bogentorstraße wirkt uneinladend und soll durch eine Umgestaltung mit mehr Aufenthaltsqualität ausgestattet werden.

Die Umgestaltung sieht vor:

- Das Becken zu sanieren und mit einem Vorschaltbecken als Schmutzfang auszustatten.
- Der Gartenbereich wird durch zusätzliche Bäume und Staudenbeete neu gegliedert und gefasst, so entstehen geschützte, ruhige Bereiche die zum Verweilen einladen.
- Im Bereich des heutigen Ziehbrunnens kann ein Quellstein den Quellaustritt zeigen. Das Wasser wird dann über Kaskaden und eine offene Rinne zum Kneippbecken geführt.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit den Kneippgarten in einen Kleinkindspielplatz umzugestalten. Wesentliche Gestaltungselemente sind dann der Sand-Matsch Bereich mit Zufluss von der Quelle und Abfluss im Bereich des heutigen Kneippbeckens. Der Geländeversprung kann für einen Kletter- und Rutschberg genutzt werden. Der Belag wird durch Rindenmulch als Fallschutz ausgetauscht. Durch die Ergänzung eines Baumes wird der Bereich neu gegliedert und gefasst. Ergänzende Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein.

Abb. 41: Gestaltungsvorschlag „Kneippgarten“



Versorgung und öffentliche Einrichtungen

Besonders für ältere Menschen sollte das Versorgungsangebot vor Ort ausgebaut werden. Es besteht beispielsweise Bedarf an einem Pflegedienst, sowie weiteren Angeboten für ältere Menschen, z. B. Krankengymnastik.

Die Einrichtung eines Wochenmarktes mit Obst und Gemüse kann zusätzlich eine Ergänzung des täglichen Grundbedarfs an Lebensmitteln bringen.

Nutzungsstruktur

Arbeiten

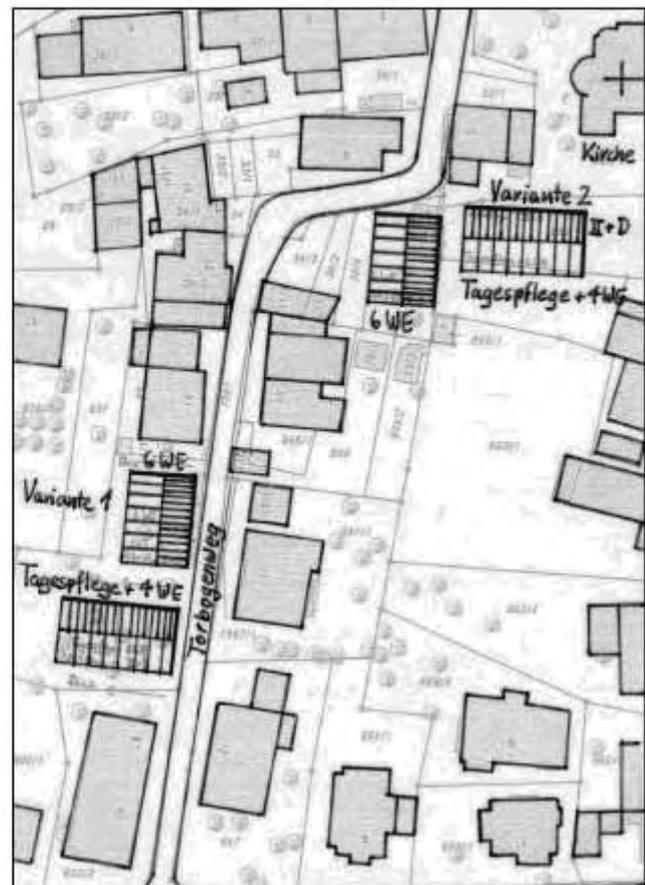
Die Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen in Hagelloch soll entsprechend der dörflichen Tradition erhalten und gestärkt werden. Im diesem Sinne soll die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe unterstützt werden. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Pflege und Erhalt der Kulturlandschaft. Parallel zum Städtebaulichen Rahmenplan wurde ein Schuppengebiet im Bereich „Weiher“ umgesetzt.

Eine Nutzungsmischung in den einzelnen Quartieren soll gestärkt werden. Beispielsweise soll verstärkt auf die Möglichkeit hingewiesen werden, dass nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen auch in „Allgemeine Wohngebiete“ integrierbar sind. Eine Bebauungsplanänderung vom „Reinen Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Bereich „Jesinger Holz“ sollte angestrebt werden.

Betreutes Wohnen

In Hagelloch werden verstärkt Wohnraumangebote für ältere Menschen sowie Familien nachgefragt. Ein möglicher Standort für „Betreutes Wohnen“ sollte ortskernnah liegen. Vorgeschlagen werden zwei Standorte am Torbogenweg, auf denen ca. 10 Wohneinheiten mit je 50-60 m² Fläche und 160 m² Tagespflege realisiert werden könnten. Im weiteren Verfahren wäre die Grundstücksverfügbarkeit zu prüfen.

Abb. 42: Standortvorschlag „Betreutes Wohnen“



Bauliche Ergänzungen im Innenbereich

Sumpfweg

Die Fläche umfasst ca. 0,12 ha. Dies entspricht etwa sieben Bauplätzen.

Die Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplanes „Auchtert/Bangert“ und sind derzeit als Garten und private Grünflächen ausgewiesen. Für bauliche Ergänzungen muss das geltende Planungsrecht geändert werden. Die Erschließung ist gewährleistet. Am südlichen Siedlungsrand grenzt das Vogelschutzgebiet "Schönbuch" an. Eine umfassende ornithologische Untersuchung müsste die Wertigkeit des Gebietes für die Vogelwelt untersuchen. Erst dann könnte darüber Auskunft gegeben werden, ob eine Bebauung gemessen den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes verträglich oder nicht verträglich und damit unzulässig wäre. Von einer weiteren Arrondierung wurde deshalb hier Abstand genommen.

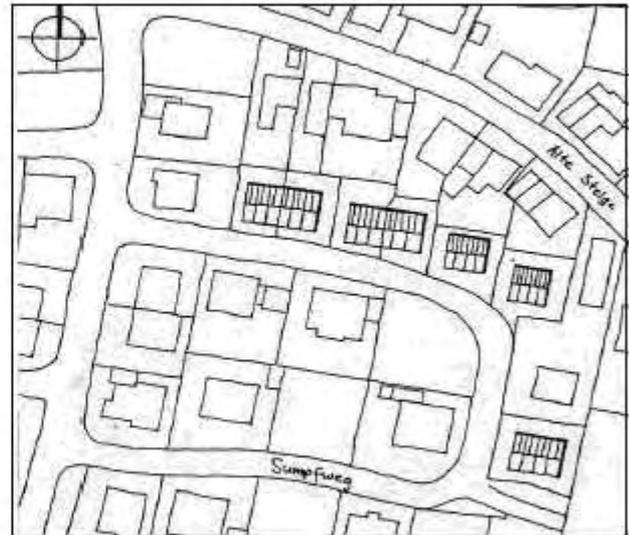


Abb. 43: Testentwurf „Sumpfweg“

Baulücken und mindergenutzte Grundstücke

(z.B. östliche Garnerstraße)

Es handelt sich um 19 voll erschlossene Baulücken und ca. 12 mindergenutzte Grundstücke im Ort. Auch wenn die Verfügbarkeit dieser Flächen eingeschränkt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sie nach und nach für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

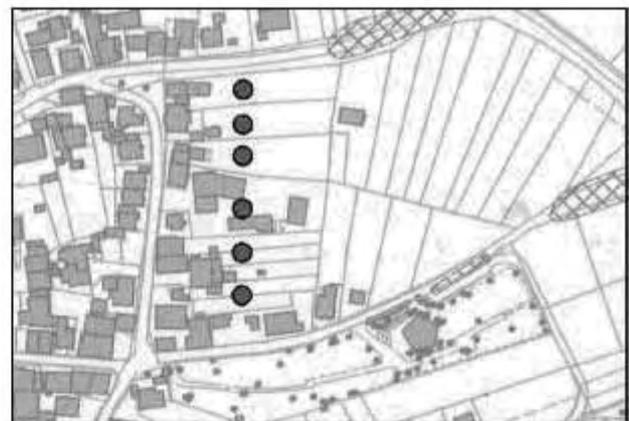


Abb. 44: Baumöglichkeiten in der Garnerstraße

Ergänzungsmöglichkeiten im

Bereich Jesinger Holz/Stiegeläcker

Auf Grund der demographischen Entwicklung der Bewohnerstruktur wird in den nächsten Jahren ein Erneuerungspotenzial zu erwarten sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den bevorstehenden Eigentumswechsel die Nachfrage nach Ergänzungsbauten in Form von Anbauten, Aufstockungen und Neubauten deutlich erhöht sein wird. Dem sollte gemäß städtebaulichen Gesichtspunkten planungsrechtlich bzw. im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen werden.

Umnutzung mindergenutzter Gebäude

Vor allem im alten Ortskern ist auf Grund der Altersstruktur in den nächsten Jahren mit einem vermehrten Eigentumswechsel zu rechnen. Durch Umnutzung und Ausbau alter Bausubstanz wird hier ein beträchtliches Maß an Erneuerungspotenzial aktivierbar.

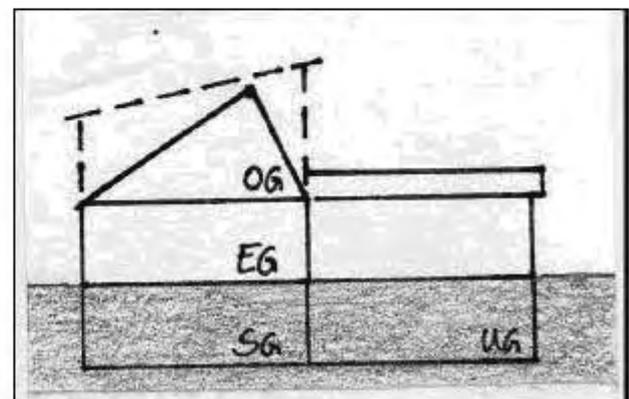


Abb. 45: Aufstockung, Anbau im Jesinger Holz

Entwicklung an den Siedlungsändern

Erdenbrunnen

Die Untersuchung und Erörterung im laufenden Rahmenplanverfahren führte zu dem Ergebnis, dass von einer Bebauung im Erdenbrunnen abgesehen wird, da sie nur unter landschaftsplanerischen, städtebaulich sowie wirtschaftlich ungünstigen Bedingungen erfolgen kann.

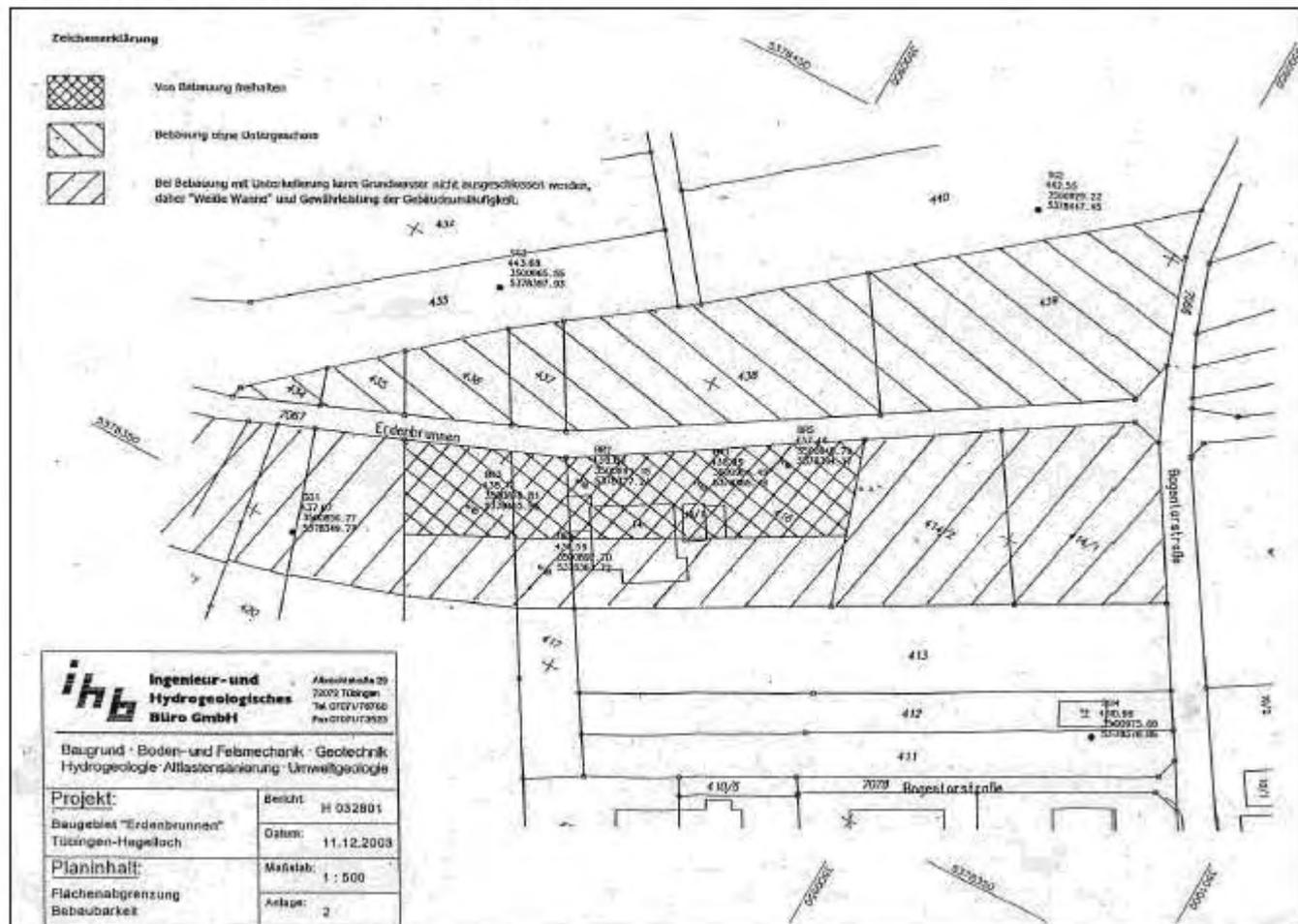
Im Bereich Erdenbrunnen ist die enge Verzahnung von Ort und Landschaft deutlich erlebbar und ermöglicht einen freien Blick von Norden auf den historischen Ortsrand und seine ruhige Dachlandschaft. Diese Qualität soll bewahrt werden.

Ein hydrogeologische Gutachten zeigt zudem Beschränkungen bei einer möglichen Bebauung dieser Bereiche auf. Zum Schutz der vorhandenen Quellschüttung werden Bereiche definiert, in denen eine Bebauung nur unter kostspieligen, erschwerten Baubedingungen (Weiße Wanne, Hebeanlagen) möglich, aber nicht sinnvoll, wäre.



Abb. 46: Blick auf den Erdenbrunnen

Abb. 47: Gutachten zu den Quellhorizonten Erdenbrunnen



Schaibles Halde

Nach Erörterung einer Vielzahl unterschiedlicher Varianten im Rahmenplanverfahren, wird eine Arrondierungsfläche am östlichen Ortsrand/Ortseingang vorgeschlagen. Sie umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha und sieht eine lockere Bebauung in gemischter Bauweise vor. So entstehen ca. 28 Bauplätze, davon z.B. sechs Reihenhäuser, zwölf Doppelhäuser und zehn Einfamilienhäuser.

Die Baudichte entspricht etwa einer GFZ von 0,4, das entspricht ca. 65 E/ha. Die Gebietserschließung erfolgt vom Ortseingang her über die Kreisstraße. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen mit gekennzeichneten Parkzonen. Den Abschluss bildet ein räumlich gefasster Platz mit Wendefunktion.

Wichtiger Entwurfsansatz ist die Einbindung der Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft, sowie deren Vernetzung mit dem Bestand. Ein grüner Finger reicht in die neue Baustruktur hinein, um die Verzahnung mit der Landschaft dauerhaft zu erhalten.

Der neue Siedlungskörper wird dadurch vom südlich angrenzenden Gebäudebestand, an der Alten Steige, deutlich abgesetzt. Die Abgrenzung der Siedlungsfläche erfolgt durch die Geländetopographie, und berücksichtigt die bestehenden Grundstücksgrenzen. Ein Wirtschaftsweg im Süden gewährleistet die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftliche Grundstücke. Als Übergang zur freien Landschaft und als Teil des Ausgleichskonzeptes wird im Süden die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese vorgesehen. Der Ortseingang wird gestaltet durch die Pflanzung von Obstbäumen und Sträuchern entlang der neuen Erschließungsstraße. Zum Schutz des historischen Ortsbildes wird auf eine unmittelbare Bebauung am Ortseingang verzichtet. Damit soll die Einbindung in den freien Landschaftsraum möglichst schonend erfolgen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Bedeutung der Fläche als Sammel- und Transportfläche für Kaltluft. Breite Querriegel und große versiegelte Bereiche werden vermieden.

Abb. 48: Testentwurf „Schaibles Halde“



Leitbild zur Landschaftsentwicklung

Schutz und Erhaltung wertvoller Bereiche

Um den besonderen Wert der Hagellocher Landschaft als Erholungsraum für den Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten, muss sie durch Pflege oder Nutzung offengehalten werden. Durch die oben beschriebene Ausweisung eines Schuppengebiets soll dies unterstützt werden. Um die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Landschaft zu erhalten sollen Wiesen und Obstbaumwiesen der freien Landschaft nicht eingezäunt werden.

Die bestehenden Rad- und Fußwegverbindungen sollen erhalten und in Teilbereichen aufgewertet werden, z. B. durch begleitende Baumreihen, Hecken und blühende Säume.

Die Offenhaltung der Landschaft ist auch Voraussetzung dafür, dass ihre Funktion für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss innerhalb des Ausgleichssystem des Ammertales und seiner Seitentäler gesichert werden kann. Außerdem muss die Einrichtung von Querriegeln, die den Abfluss der Kaltluft behindern können, vermieden werden. Bei der Inanspruchnahme klimatisch wichtiger Flächen für die Siedlungsentwicklung wie z. B. bei der "Schaibles Halde" bestehen erhöhte Anforderungen an die städtebauliche und grünplanerische Ausgestaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Abb. 52: Landschaft um Hagelloch



Landschaftliche Entwicklung

Die landwirtschaftlich Umgebung von Hagelloch ist durch eine große Vielfalt und hohe Wertigkeit geprägt. In den flächenmäßig untergeordneten ackerbaulich genutzten Bereichen wie den Geisswiesen und im südlichen oder nördlichen Erdenbrunnen können neue Ausgleichsbiotope die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren verbessern. Es können Säume, Hecken und/oder Baumreihen entlang von Wegen oder Geländekanten angelegt werden. Die Verbindung zu bestehenden Biotopen soll hergestellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung ist dabei nicht in Frage gestellt.

Am südlichen Ortsrand können neue Baumreihen, Heckenabschnitte, aber auch neu anzulegende Streuobstwiesen für eine verbesserte landschaftliche Einbindung sorgen. Der Ort soll dabei nicht hinter „grüne Mauern“ verschwinden, sondern einen Übergang in die Landschaft erhalten. Bestehende Einblicke auf den historischen Ortsrand sollen berücksichtigt werden.

An den Gewässern generell und besonders entlang des Weilersbaches sollen, sofern noch nicht vorhanden, Gewässerrandstreifen eingerichtet werden. Im Erdenbrunnen und unterhalb des Wassertretbeckens soll die Möglichkeit überprüft werden, den verdolten Bach wieder zu öffnen und für eine permanente Wasserführung den Zufluss aus den Schichtquellen des Erdenbrunnen (Überreich) zu nutzen. Dies könnte im Rahmen der Eingriffsregelung eine wirksame Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Siedlungserweiterung darstellen.

Grünland im Nahbereich von Gewässern soll einer extensiven Nutzung zugeführt werden.

Die Kleingarten- und Gartenhausgebiete um Hagelloch unterliegen dem Bestandsschutz. Die vorhandene Nutzung ist dadurch langfristig möglich. Größere Erweiterungen sind nicht wünschenswert. In einer nächsten Planungsphase ist die Gartennutzung weiter zu untersuchen.

Eingriffsvermeidung, Kompensationsmaßnahmen

Die vorliegenden Planungen tragen dem hochwertigen und empfindlichen Landschaftspotenzial um Hagelloch Rechnung. Es wird nur eine sehr maßvolle Entwicklung nach außen angestrebt, der Schwerpunkt liegt auf der Nutzung vorhandener Potenziale im Inneren.

Damit wird dem Vermeidungsgebot des Naturschutzgesetzes bereits mit der städtebaulichen Rahmensezung weitgehend Rechnung getragen.

Durch die Planungen im Bereich Schaibles Halde werden die bestehenden Streuobstwiesen großteils geschont. Die Verzahnung von Ort und Landschaft bleibt, wenn auch eingeschränkt, erlebbar. Die klimatischen Aspekte einer Bebauung, wie die Vermeidung von Querriegeln oder großen, sich aufheizenden Flächen, müssen im Rahmen der nachfolgenden Planungsverfahren genauer behandelt werden.

Im weiteren Planungsverfahren werden die Eingriffsfolgen und der Umfang der nötigen Kompensationsmaßnahmen noch genauer zu ermitteln sein (Eingriffsregelung). Dabei kann auf die bereits beschriebenen Maßnahmvorschläge zurückgegriffen werden, die ausreichende Möglichkeiten enthalten, um den erforderlichen Ausgleich zu leisten. Es bieten sich vor allem die Maßnahmen zur „Landschaftlichen Entwicklung“ an.



Abb. 53 und 54: Landschaft um Hagelloch
Abb. 55: (Folgeside) Rahmenplan Leitbild, Plan 4

Umsetzungsmöglichkeiten

Aspekte der Realisierung bei der Innenentwicklung

Der Rahmenplan Hagelloch ist als Gesamtkonzept angelegt für einen Zeithorizont von 20 Jahren. Er beinhaltet viele unterschiedliche Einzelmaßnahmen, welche zeitlich unabhängig voneinander geplant und realisiert werden können. Inhaltlich sind sie aufeinander abgestimmt und verfolgen ein gemeinsames Ziel.

Neugestaltung der Ortsdurchfahrt und der Ortsmitte

Angestrebt wird ein Rückbau der Verkehrsflächen entlang der Ortsdurchfahrt. Eine Abstufung der Kreisstraße zur Gemeindestraße ist dabei sinnvoll. Die dadurch frei werdenden Flächen sollen neu gegliedert werden in Flächen des fahrenden und ruhenden Verkehrs, sowie mit einer ortsbildgerechten Oberflächengestaltung ausgestattet werden. Ziel ist es die Aufenthaltsqualitäten im Ortskern zu steigern. Auf Grund der gegenwärtigen Haushaltslage ist eine Umsetzung nur über mehrere Jahre und in kleinen Schritten vorstellbar. Ein erster Schritt kann die Gestaltung des Bereiches um den Dorfbrunnen sein. Hier soll ein Treffpunkt für die Bevölkerung entstehen, ein Platz der das Thema Wasser und Brunnen mit seiner historische Bedeutung für den Ort wieder erlebbar macht. Nächste Stufen können sein die Gestaltung des Dorfplatzes im Bereich Rathaus/Kirche, sowie die Gestaltung und Begrünung der Ortsdurchfahrt.

Schutz des historischen Ortsbildes

Der Rahmenplan möchte aufmerksam machen auf die besondere Bedeutung der historischen Baustruktur für die Identität des Ortes. Durch die bestehende Ortsbildsatzung ist ein gewisser Schutz des Ortsbildes gewährleistet. Jedoch ist es wichtig die Eigentümer und Bewohner immer wieder neu auf die besondere Bedeutung für ihren Ort aufmerksam zu machen. Sinnvoll ist es durch Testentwürfe und Umbaubeispiele für ein Erhalt historischer Bausubstanz (alte Bauernhäuser und Scheunen) bei den Eigentümern zu werben. Dadurch können auch historische Raumstrukturen (Höfe und Gassen) erhalten werden.

Nutzung vorhandener Baulücken

Im Rahmenplan werden alle innerörtlichen Baulücken (ca. 19 Stück) benannt. Ziel ist, diese Baulücken für den örtlichen Bedarf zu nutzen. Sie sind durch die vorhandenen

Infrastruktur gut erschlossen und stehen einer Bebauung jederzeit zur Verfügung. Im Sumpfweg könnten durch die Änderung des Bebauungsplans weitere 7 Baugrundstücke hinzugewonnen werden. Entlang der Garmerstraße sind gemäß § 34 BauGB weitere 6 Baumöglichkeiten in zweiter Reihe denkbar.

Überarbeitung vorhandener Bebauungspläne

Schrittweise sollen die Festsetzungen der Bebauungspläne überprüft und gegebenenfalls geändert werden. Auch Befreiungen sind denkbar. Dadurch können sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Quartieren planungsrechtlich abgesichert werden (z.B. im Jesinger Holz).

Ergänzung der Infrastruktur für ältere Menschen

Vorgeschlagen wird die Schaffung von Betreuten Wohnungen mit einem Tagespflegebereich für ältere Menschen. Hierzu bieten sich zwei Standorte im Ortskern im Bereich des Torbogenwegs an. In einem nächsten Schritt sollte die Verfügbarkeit der Grundstücke geklärt werden.

Aspekte der Realisierung bei der Außenentwicklung

Hagelloch hat für den Zeitraum des Rahmenplans lediglich einen geringen Flächenbedarf für die Eigenentwicklung, der weitgehend durch innerörtliche Potenziale abgedeckt ist. Trotzdem sollte im Sinne einer gewissen Flexibilität eine mögliche Siedlungsentwicklung im Außenbereich vorgehalten werden.

Schaibles Halde

Bei Bedarf besteht hier die Möglichkeit eine kleine Wohnbaufläche von 1,17 ha zu entwickeln. Dazu ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig wodurch ca. 28 Bauplätze entstehen können.

Schuppengebiet

Parallel zum Rahmenplanverfahren wurde auf Grund großer Nachfrage eine Fläche im Bereich „Weiher“ als Schuppengebiet für nichtprivilegierte Landwirte eingerichtet. Auf der Fläche können drei Gebäude (ca. 10m*18m) entstehen. Zwei Gebäude sind bereits auf mehrere Landwirte aufgeteilt. Das Grundstück ist in städtischer Hand und wird an die Nutzer verpachtet. Um Missbrauch auszuschließen wurden zusätzlich Nutzungsbedingungen vertraglich festgehalten.

Flächenbilanz

Gemäß der Bedarfsberechnung (vgl. Seite 16) hat Hagelloch bis zum Jahr 2022 einen Flächenbedarf von 0,4 ha. Demnach beträgt die Überschreitung des Flächenangebots ca. 0,9 ha (siehe Tabelle unten). Sie wird mit dem Wunsch begründet, auf den tatsächlichen Bedarf jederzeit flexibel reagieren zu können. Dies wäre mit den vorhandenen Potenzialen im Sumpfweg (eine Bebauungsplanänderung wäre notwendig) und in der Garmerstraße (Bebauung in zweiter Reihe, gemäß § 34 BauGB) nicht zu gewährleisten.

Tab. 4: Flächenbilanz

Gebiet	Nutzung	Fläche	Bauplätze
Sumpfweg	Allgemeines Wohngebiet	0,12 ha	ca. 7 Bauplätze
Schaibles Halde	Allgemeines Wohngebiet	1,17 ha	ca. 28 Bauplätze
Garmerstraße	Gemäß §34 BauGB, Wohnen	0,20 ha	ca. 6 Bauplätze
Schuppengebiet Weiher	Sondergebiet	0,30 ha	3 Gebäude
	Summe	1,29 ha	
	Bedarf	0,40 ha	
	Überschreitung	0,90 ha ca.	

Planungsablauf mit Themenschwerpunkt

- 17.07.02 Ortschaftsrat
Vorstellung der Bestandsanalyse
- 12.03.03 Ortschaftsrat
Vorstellung des Konzeptes Rahmenplan
- 11.11.03 Ortschaftsrat
Vorstellung des Konzeptes Innenentwicklung
- 29.05.04 Ortschaftsrat
Beschlussvorlage
Vorstellung des Entwurfes Rahmenplan
- 10.05.04 Planungsausschuß
Beschlussvorlage
Vorstellung des Entwurfes Rahmenplan
- 19.05.04 Bürgerbeteiligung ca. 120 Bürger,
30 Stellungnahmen
- 08.06.04 Behördenbeteiligung,
9 Stellungnahmen
- 07.12.04 Ortschaftsrat, Berichtsvorlage
Vorstellung der Auswertung der Beteiligung
der Öffentlichkeit, der Behörden sowie des
überarbeiteten Rahmenplanentwurfs
- 01.02.05 Ortschaftsrat
Vorstellung des überarbeiteten Testentwurfs
„Schaibles Halde“ sowie des Entwurfs
Platzgestaltung „Dorfbrunnen“
- 12.04.05 Ortschaftsrat
Beschlussvorlage „Städtebaulicher Rahmen-
plan“ Entwurf, Erläuterungsbericht
- 25.04.05 Planungsausschuß
Beschlussvorlage „Städtebaulicher Rahmenplan
Hagelloch“, Erläuterungsbericht
- 09.05.05 Gemeinderat
Verabschiedung des
„Städtebaulichen Rahmenplans Hagelloch“

Literaturhinweis

Landschaftsplan 1997

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen:
einschließlich Änderungen nach Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange und der Verbandsgemeinden, ge-
mäß Beschluss vom 17.09.1998

Regionalplan 1993

Regionalverband Neckar-Alb:
Regionalplan für die Region Neckar-Alb,
zuletzt geändert 1995

Flächennutzungsplan 1997

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen:
78. Flächennutzungsplanänderung wirksam ab 18.07.2003

Hagelloch, Ortsgeschichte 2002

herausgegeben von der Stadt Tübingen

Bausteine zur Stadtentwicklung

1. Grundsatzprogramm Wohnen, 1995
2. Städtbaubericht, 1995
3. Vorträge über Grundlagen des Verkehrs, 1995
4. Verkehrsforum Tübingen, 1996
5. Zentren- und Märktekonzept, 1999
6. Ortsbildsatzungen Lustnau, Hagelloch, 2000
7. Bevölkerungsentwicklung und Flächenausweisung, 2000
8. Gewerbe, 2000
9. Innerörtliche Baulandpotenziale, 2000
10. Städtebaulicher Rahmenplan Weststadt, 2000
11. Workshop zum Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide, 2001
12. Tübingen 2030 - Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung/
Grundlagen für den Leitlinienprozess, 2001
13. Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide
Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Rahmenplan, 2003
14. Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung, 2003
15. Planungswerkstatt Nordstadt, 2004
16. Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf, 2004
17. Städtebaulicher Rahmenplan Unterjesingen, 2004
18. Städtebaulicher Rahmenplan Hirschau, 2005
19. Städtebaulicher Rahmenplan Hagelloch, 2005

