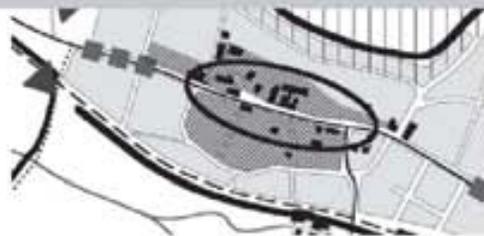


Inhalt

1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Der Ort Unterjesingen	4
2.1 Historischer Rückblick	4
2.2 Regionale und kommunale Vorgaben	5
3 Bestand und Analyse	6
3.1 Siedlung und Bevölkerung	6
3.2 Ortsbild	8
3.3 Nutzung	10
3.4 Landschaft	11
3.5 Verkehr	12
4 Leitbild	14
4.1 Innenentwicklung	14
4.2 Außenentwicklung	15
4.3 Wohnbauflächenbedarf	16
5 Innenentwicklung	17
5.1 Potenziale	17
5.2 Neuordnungsvorschläge	18
6 Öffentlicher Straßenraum und Nahverkehr	20
7 Gemeinbedarf	22
8 Außenentwicklung	24
8.1 Städtebauliche Flächenbewertung	24
8.2 Landschaftsplanerische Flächenbewertung	25
8.3 FFH-Verträglichkeit	26
8.4 Auswahl der Erweiterungsflächen	27
8.5 Flächenberechnungen	29
8.6 Umweltverträglichkeit	30
9 Entwurfsvorschläge zur Außenentwicklung	31
9.1 Jesinger Loch	32
9.2 Dörnle I	33
9.3 Bilanzierung	34
9.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	34
9.5 Kompensation von Eingriffen	34
9.6 Ausgleichskonzeption	35
10 Schlussbemerkung	36

Städtebaulicher Rahmenplan
Unterjesingen

Bausteine zur Stadtentwicklung



17



Tübingen
Universitätsstadt

2004

Impressum

Städtebaulicher Rahmenplan
Unterjesingen

Herausgeber:
Universitätsstadt Tübingen

Autoren:
Stadtplanungsamt Universitätsstadt Tübingen
Krisch+Partner, Freie Architekten BDA, Freie Stadtplaner SRL, Tübingen

Fotos:
Universitätsstadt Tübingen
Krisch+Partner, Tübingen

Städtebaulicher Entwurf:
Krisch+Partner, Freie Architekten BDA, Freie Stadtplaner SRL, Tübingen
H. Krisch, N.Bornschein
Mitarbeit: A. Gandbhir

Druck: Reprint / Hausdruckerei

Inhalt

1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Der Ort Unterjesingen	4
2.1 Historischer Rückblick	4
2.2 Regionale und kommunale Vorgaben	5
3 Bestand und Analyse	6
3.1 Siedlung und Bevölkerung	6
3.2 Ortsbild	8
3.3 Nutzung	10
3.4 Landschaft	11
3.5 Verkehr	12
4 Leitbild	14
4.1 Innenentwicklung	14
4.2 Außenentwicklung	15
4.3 Wohnbauflächenbedarf	16
5 Innenentwicklung	17
5.1 Potenziale	17
5.2 Neuordnungsvorschläge	18
6 Öffentlicher Straßenraum und Nahverkehr	20
7 Gemeinbedarf	22
8 Außenentwicklung	24
8.1 Städtebauliche Flächenbewertung	24
8.2 Landschaftsplanerische Flächenbewertung	25
8.3 FFH-Verträglichkeit	26
8.4 Auswahl der Erweiterungsflächen	27
8.5 Flächenberechnungen	29
8.6 Umweltverträglichkeit	30
9 Entwurfsvorschläge zur Außenentwicklung	31
9.1 Jesinger Loch	32
9.2 Dörnle I	33
9.3 Bilanzierung	34
9.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	34
9.5 Kompensation von Eingriffen	34
9.6 Ausgleichskonzeption	35
10 Schlussbemerkung	36

1. Anlass und Aufgabenstellung

Bereits im Jahr 1982 wurde mit Arbeiten zu einem städtebaulichen Rahmenplan für Unterjesingen begonnen, die jedoch nicht weiterverfolgt wurden. Die seither eingetretene Entwicklung des Teilortes führte dazu, die Planung unter neuen städtebaulichen, landschaftsplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten wieder aufzunehmen.

Mit einem Zeithorizont von 20 Jahren soll der städtebauliche Rahmenplan, aufbauend auf Bestandsbeschreibungen und Analysen, in übersichtlicher und anschaulicher Form die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl in quantitativer als auch und vor allem in

qualitativer Hinsicht darstellen. In einer Gesamtschau für den Ort sollen Bedingungen, Art und Dringlichkeit für Veränderung aufgezeigt werden. Die Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes sollen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt werden.

Als Vorstufe für Bebauungsplanungen und gestalterisch wirksame Fachplanungen steht der Rahmenplan systematisch zwischen dem Flächennutzungsplan – vorbereitender Bauleitplan – und dem Bebauungsplan – verbindlicher Bauleitplan. Er soll Vorbedingungen und Folgen, Chancen, Hindernisse und Konflikte von Planungsentscheidungen sicht-

bar und nachvollziehbar darstellen, um auf die Erfordernisse der Ortsentwicklungen in ihrer gegenseitigen Abhängigkeit und Verflechtung eingehen und – ggfs. flexibel – reagieren zu können, und zwar fachlich unabhängig und abseits vordergründiger, meist kurzlebiger Sachfragen und möglichst abseits politischer Konstellationen und den daraus folgenden Mechanismen.

Abb. 1: Auszug aus der Kreiskarte Tübingen



2. Der Ort Unterjesingen

2.1 Historischer Rückblick

Unterjesingen liegt westlich der Kernstadt von Tübingen im Ammertal und an dem von dort zum Schönbuch ansteigenden Südhang. Der Ort, eine der ältesten Siedlungen im Ammertal, wurde Ende des 11. Jhds. erstmals urkundlich erwähnt. Nach der ursprünglichen Ortsherrschaft der Pfalzgrafen von Tübingen wechselten im Lauf der Jahrhunderte mehrfach die Besitzverhältnisse. 1807 kam der Ort zum Oberamt Tübingen, 1810–1937 zum Oberamt Herrenberg, danach wieder zum Landkreis Tübingen. Seit der Gemeindereform 1971 ist Unterjesingen ein Teilort von Tübingen.



Abb. 2: Historische Ansicht von Unterjesingen



Abb. 3: Luftbild von Unterjesingen



Abb. 4: Baustruktur von Unterjesingen

2.2 Regionale und kommunale Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Tübingen, somit auch Unterjesingen, dem Verdichtungsraum zugeordnet.

In der **Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb** sind weitere Aussagen enthalten:

- Regionaler Grünzug im Ammertal und im Enzbachtal.
- Vorrangbereich für die Landwirtschaft.
- Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist Unterjesingen im Bestand nördlich entlang der Jesinger Hauptstraße (B 28) sowie zwischen dieser und der Bahnlinie als Mischbaufläche, ansonsten als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisungen entsprechen den jeweils vorherrschenden Nutzungen. Geplante Bauflächen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Der FNP wird zur Zeit fortgeschrieben.

Im **Landschaftsplan** des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen

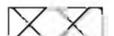
werden die Aussagen weiter vertieft:

- Die Hanglagen zum Schönbuch als Bereich mit prägender Bedeutung für das Landschaftsbild, als historische Kulturlandschaft hoher Bedeutung und als Naherholungsbereich.
- Die Hanglagen zum Schönbuch sowie die Auenlandschaft zwischen Ammer und Mühlkanal bzw. Bahnlinie als Bereich mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Wohnbaufläche



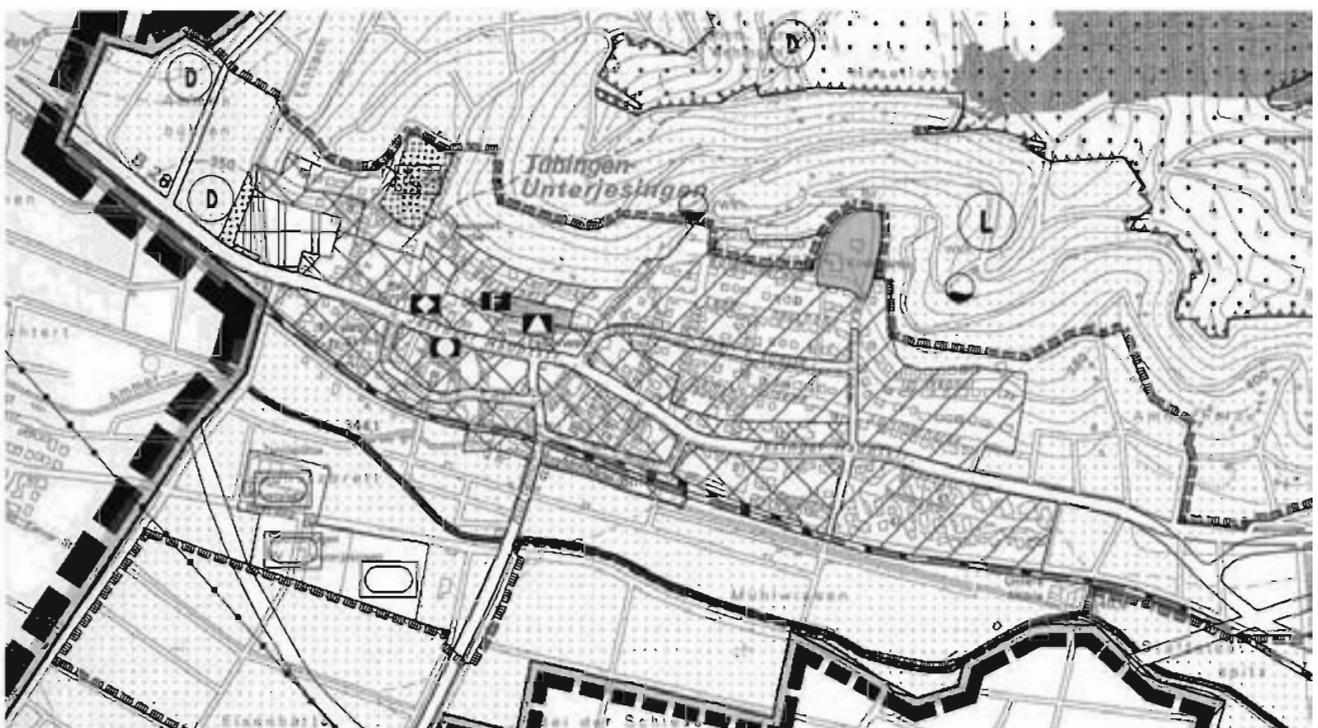
Mischbaufläche



Gewerbebaufläche



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Tübingen



Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes wird u.a. die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes, die Durchführung retentionsfördernder Maßnahmen und die Entwicklung eines möglichst naturnahen Zustands der Ammer und des Mühlkanals angesprochen bzw. gefordert. Diese und weitere landschaftsplanerische Aussagen für die Gemarkung Unterjesingen sind nebenstehend aufgeführt. Weitere Ziele sind (ohne Karteneinschrieb):

- Erhalt und Entwicklung des Landschaftsbildes durch Offenhalten der Landschaft.
- Erhalt der Naherholungsfunktion und Förderung landschaftsgebundener Erholungsnutzung.
- Nachhaltige Nutzung, d.h. ressourcenschonende Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie Erhalt und Sicherung des ökologischen Potenzials.

Bei der Ortslage von Unterjesingen

-  Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder, hier außerdem: Erhalt und Entwicklung großflächiger Streuobstwiesen im Ortsrandbereich, Nachpflanzen und Verdichtung lückenhafter Bestände
-  Erhalt und Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft, hier vor allem in Richtung Schönbuch und Enzbachtal
-  Langfristiger Siedlungsentwicklungsbereich im Osten der Ortslage (Abrundung)
-  Grünzäsur zwischen westlichem Ortsrand und Enzbachtal

Täler von Ammer, Enzbach und Himbach

-  Entwicklung eines möglichst naturnahen Zustands aller Fließgewässersysteme hinsichtlich morphologischen Zustands und Gewässergüte, Entwicklung von Biotopverbundstrukturen zwischen den Bachtälern und dem Ammertal
-  Renaturierung v. Fließgewässerabschnitten, Entfernen von Verbau an der Ammer
-  Festsetzung von Überschwemmungsbereichen und Durchführung von retentionsfördernden Maßnahmen an Ammer und Ammerkanal; punktuelle Rückführung von Teilen der Aue in überschwemmtes Grünland, d.h. Rücknahme und/oder Extensivierung auf den angrenzenden Flächen
-  Erhalt und Pflege von Feuchtwiesen und Quellhorizonten
-  Entwicklung von Biotopvernetzungsstrukturen, Anlage von Struktur- und Verbundelementen (Einzelbaumgruppen, Feldgehölze, Feldraine, Ackerrandstreifen, Altgrasinseln)
-  Erhalt und Sicherung der Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen im Ammertal, Enzbachtal und Himbachtal
-  Amphibienschutzmaßnahmen entlang der L 372 nach Wurmlingen
-  Extensivierung der Landwirtschaft, dadurch Minimierung der negativen Wirkungen wie Barrierewirkung, toxische Wirkung, Artenverarmung

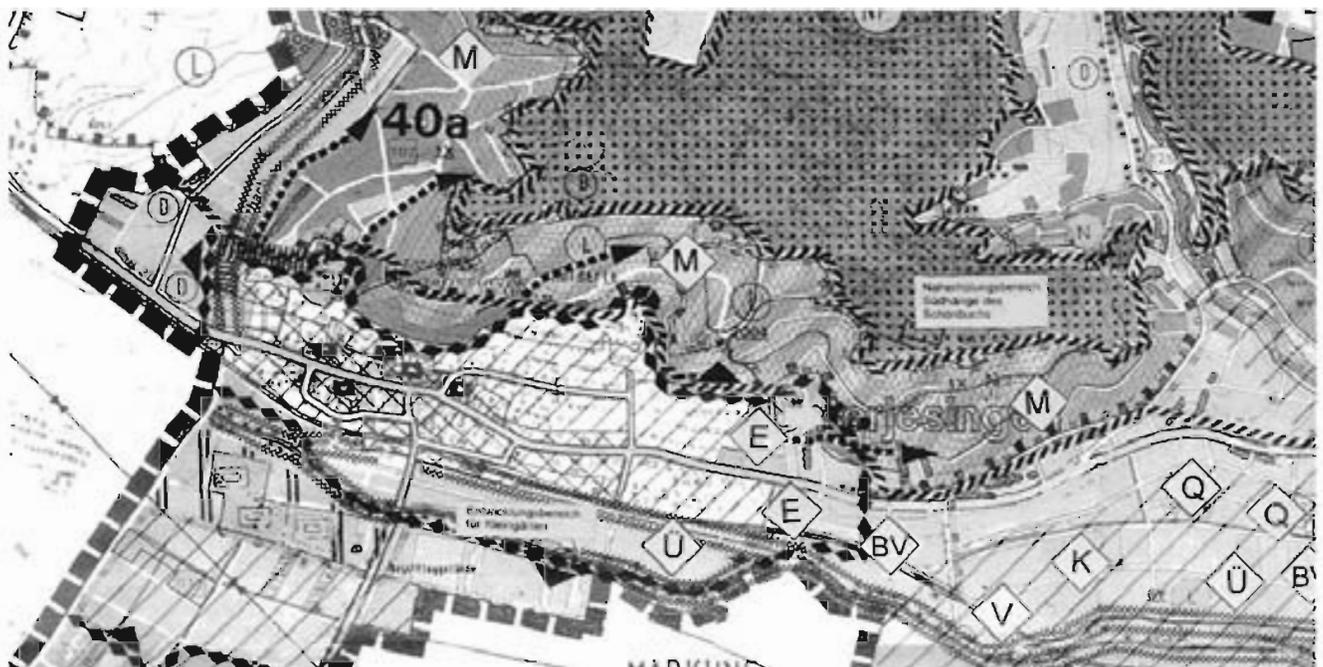
An den Südhängen des Schönbuch

-  Erhalt, Pflege und Entwicklung von Magerrasen und Trockenbiotopen

nachrichtlich:

-  Regionaler Grünzug

Abb. 6: Auszug aus dem Landschaftsplan



3. Bestand und Analyse

3.1 Siedlung und Bevölkerung

Nach den frühen Katasterkarten erstreckt sich die dörfliche Ortslage im 19. Jhd. zwischen Brunnenhalde, Kirchhalde im Westen und Rottenburger Straße, Arnoldgasse, Weinsteige im Osten vor allem südlich der Durchgangsstraße, der heutigen B 28, zum Mühlkanal bzw. zur späteren Bahnlinie hin. An der Nordseite der Hauptstraße befanden sich neben der Gebäudegruppe um die Kirche („Oberdorf“) weitere vier große geschlossene Hofanlagen.

Damals – 1840 – hatte Unterjesingen 1194 Einwohner. 1853 zählte man 192 Wohnhäuser und 104 Nebengebäude. Bis 1960 wuchs die Bevölkerung auf 1568 Personen. Danach setzte eine stärkere Entwicklung ein, die nach 1996 wieder etwas abflachte.



Abb. 7: Historische Flurkarte von Unterjesingen, um 1815

	Unterjesingen		Gesamtstadt	
1960	1568		58155	
1970	1982	+26,4 %	66211	+13,9 %
1990	2445	+29,9 %	82719	+24,9 %
2003	2778	+13,6 %	84302	+ 1,9 %

Tab. 1: Einwohnerentwicklung von Unterjesingen

Der Einwohnerzuwachs Unterjesingens seit 1960 führte neben einem Flächenwachstum nach Westen in Richtung Enzbachtal zu einem starken Wachstum nach Osten und nach Norden in die, bis dahin unbebauten, Weinberghänge.

Die Ost-West-Ausdehnung des Dorfes vervierfachte sich gegenüber dem Zustand im 19. Jhd., die freie Hanglage zwischen Straße und Schönbuchrand verringerte sich in Teilbereichen auf weniger als die Hälfte.



Abb. 8: Hofanlagen nördlich der B 28

3.2 Ortsbild

Das Ortsbild Unterjesingens wird durch mehrere Faktoren bestimmt. Die auf einer Geländekuppe im Schönbuchhang gelegene Kirche mit der sie umgebenden Gebäudegruppe ist vor allem im Fernblick dominant. Der historische Ortskern wirkt durch seine Gebäudedichte, die in der Landkreisbeschreibung 1972 so beschrieben wird:

„Von den übrigen Teilen des Ortes unterscheidet sich der Dorfkern durch eine ungleich dichtere Bebauung. Die Anordnung der einzelnen Wohn- und Wirtschaftsgebäude lässt auf alte Gehöftformen schließen; vor allem sind heute im ältesten Teil des Ortes noch Hakenhoffformen, daneben aber auch alte Dreiseithöfe zu finden. Zwischen diesen gehöftähnli-

chen Anlagen kommen zahlreiche innere Haustypen vor, die im Laufe der Jahre zur weiteren Siedlungsverdichtung beitragen ... durch die Hauptstraße vom alten Dorfkern abgesetzt, lässt sich im Norden eine jüngere Ausbautzone vermuten. Als Mittelpunkt dieses ‚Oberdorfes‘ kann etwa die erhöht stehende Kirche angenommen werden. Auffallend sind vier große geschlossene Hofanlagen an der Nordseite der Hauptstraße ... Die einheitliche Form dieser Höfe weicht von den übrigen Gehöften des Ortes ab und hat wohl auch im gesamten übrigen Kreisgebiet nicht ihresgleichen. Durch das traufseitig zur Straße gelegene Wohnhaus führt eine Toreinfahrt in einen Innenhof, der auf den übrigen Seiten von Wirtschaftsgebäuden umrahmt ist.“

Abb. 9: Unterjesingen vom Ammertal aus gesehen



3.3 Nutzung

Der eng bebaute Ortskern und seine etwas weniger verdichteten Erweiterungen sind, auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude keine Rolle mehr spielt, als gemischt genutzt zu beschreiben. Bis in die 60er Jahre des 20. Jhds. hielt sich die Relation Einwohner/Fläche in Grenzen. Das danach einsetzende Bevölkerungswachstum führte zu Wohngebieten, deren geringe Dichte zu einer außerordentlich hohen Flächenbeanspruchung führte. Lediglich im Osten, südlich der Ortsdurchfahrt, wurde verdichtete Wohnbebauung realisiert. Im Westen ist seit Längerem ein Bebauungsplanentwurf „Am Enzbach“ im Verfahren, der an der Jesinger Hauptstraße und am Westrand eingeschränktes Gewerbegebiet und im übrigen Mischgebiet vorsieht.

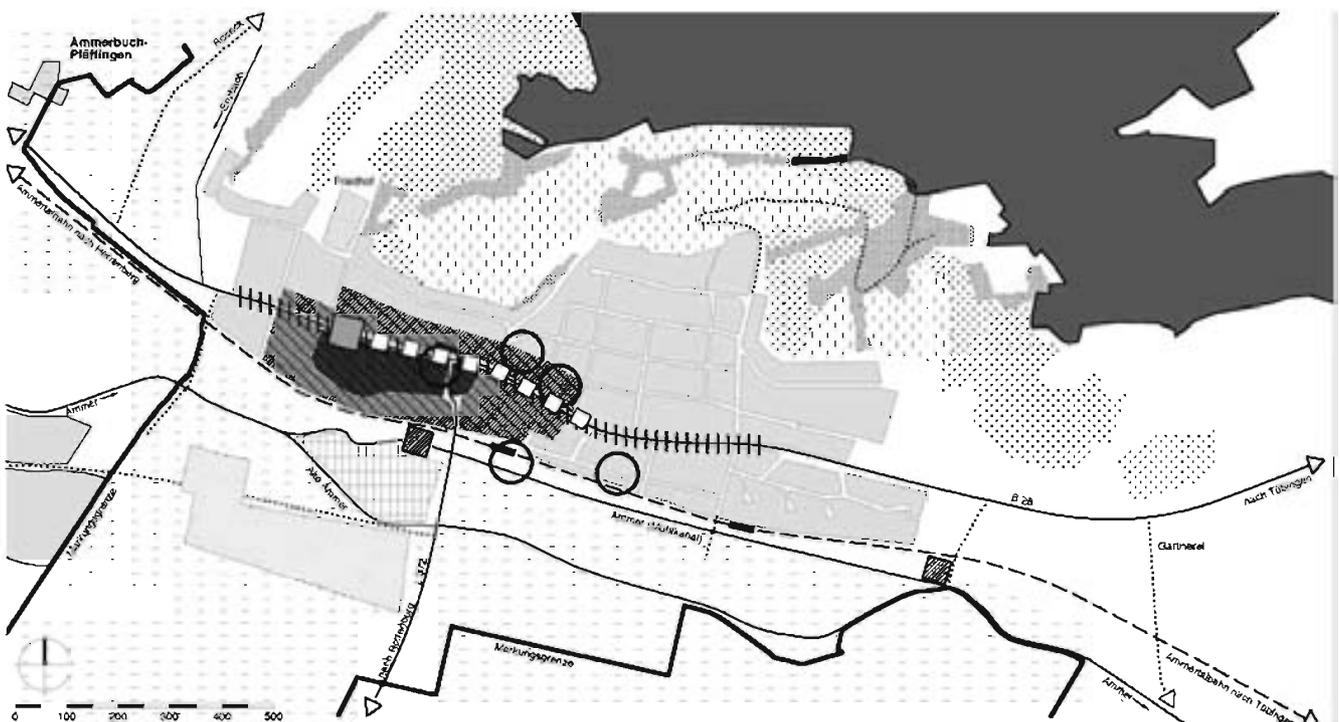
in seiner Funktion beeinträchtigt, das Angebot an Dienstleistungen und vor allem an Einkaufsmöglichkeiten ist nur schwach ausgebildet. Einzelne Bereiche im Inneren des Ortes sind unzureichend genutzt, es finden sich Leerstände, Brachflächen und zahlreiche Baulücken.

Zu erwähnen sind einige archäologische Fundstellen sowie einige Altlaststandorte.

In den Außenbereichen ist die Talau der Ammer überwiegend als Acker- und Grünland genutzt. Westlich der Rottenburger Straße befinden sich die Sportanlagen. Die vor dem Schönbuchrand verbleibenden Hanglagen sind mit Weinbergen – teils brachliegend – und Streuobstwiesen besetzt. Beide Bereiche – Ammerau und Schönbuchhänge – sind für die Naherholung nicht nur Unterjesingers, sondern auch der weiteren Umgebung von Bedeutung.



Abb. 12: Analyse der Nutzungen im Stadtteil



3.4 Landschaft

Die Besonderheit der Siedlungsanlage Unterjesingens erschließt sich bei Betrachtung der Einbindung des Ortes in die Landschaft zwischen dem Ammertal und den Weinberghängen vor dem Schönbuch. Das Gesamtbild ist, abgesehen von einigen Ausnahmen – dies vor allem wegen der weit den Hang hinaufreichenden neuen Wohnbebauung – hinreichend intakt und in die Landschaft eingebunden. Vor allem im Süden wird der Ortsrand durch die Baumgruppen und -reihen entlang Ammer und Mühlkanal überzeugend markiert.

Landschaftlich und ökologisch begründete deutliche Grenzen für weitere Flächeninanspruchnahmen sind erkennbar. Im Norden ist dies der Rand der heute bestehenden Bebauung, im Süden die Bahnlinie bzw. der Mühlkanal.

Dies entspricht auch den Aussagen im Landschaftsplan, wonach

- die offenen Hanglagen vor dem Wald im Interesse des Arten- und Biotopschutzes nicht weiter eingegrenzt werden sollen,
- im Ammertal die Naherholungsfunktionen und
- die klimatisch wichtigen Kaltluftabflussbahnen erhalten werden müssen.



Abb. 13: Analyse des Landschaftsbezuges



Die Beschränkungen durch Schutzgebiet sind beträchtlich:

- Der Naturpark Schönbuch beginnt am Waldrand nördlich von Unterjesingen.
- Das Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“ reicht großenteils hangabwärts bis an die gegenwärtige Bebauungsgrenze; die Gebäudegruppe am Burgunderweg liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet.
- Das FFH-Gebiet Nr. 7420-301 reicht im Westen an die bestehende Bebauung und in das Tal des Enzbaches hinein, im Osten hangabwärts bis an die Verlängerung der Straße Im Wägner. (ausgewiesen durch Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU, Teil des europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000).
- Die Grenze des Vogelschutzgebietes „Schönbuch“ Nr. 7420-401

hat etwa den gleichen Verlauf, im Osten biegt die Grenze nach Süden in Richtung der unteren Mühle (Vogelschutz-Richtlinie der EU, ebenfalls Teil von Natura 2000).

- Ein geplantes Naturschutzgebiet überlagert mit seiner vorgesehenen Begrenzung großenteils die Grenzen der o.g. Schutzgebiete
- Das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Ammertal“ reicht im Ammertal von Süden her bis an das Sportplatzgelände bzw. an den Lauf der Ammer.
- Ferner sind einige Biotop gemäß §24a NatSchG des Landes Baden-Württemberg zu beachten (danach sind Biotop wie z.B. Streuwiesen, Magerrasen, Gebüsch oder Trockenmauern mit bestimmter ökologischer Ausprägung besonders geschützt).

3.5 Verkehr

Der entscheidende strukturelle Mangel ist die Durchschneidung des Ortes auf seiner ganzen Länge von 1500 m durch die B 28, über die auch der Verkehr von und zur Anschlussstelle Herrenberg der A 81 sowie über die mitten im Ort abzweigende L 372 nach Rottenburg führt. Die Straße ist mit 21 000 bis 22 000 Kfz pro Tag überlastet, sie teilt den Ort und beeinträchtigt die Lebensqualität und die Nutzungsqualität im Ortskern erheblich. Der Aufenthalt im Straßenbereich ist stark eingeschränkt und die Verknüpfungen zu den Wohngebieten sind behindert.

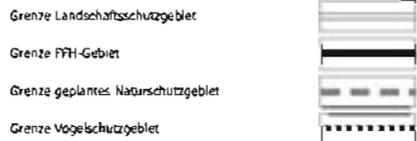


Abb. 14: Beschränkungen durch Natur- und Landschaftsschutz



Für eine Süd-Umgehung Unterjesingens im Zuge der B 28 im Ammertal sind von der Straßenbauverwaltung mehrere Varianten untersucht worden. Eine Trassenführung im Süden beeinträchtigt die Ammertalniederung, zumal die Straße wegen des Grundwasserstandes und wegen Überschwemmungen auf einem Damm verlaufen wird und zum Ort hin mit baulichen Lärmschutzmaßnahmen gerechnet werden muss. Von drei untersuchten Trassen verursacht die ortsnahe Führung die stärkste Lärmbelastung, die ortsferne Trasse würde die Talniederung in einer aus landschaftsplanerischer Sicht nicht zu vertretenden Weise durchschneiden. Die Mitteltrasse tangiert das Sportgelände leicht im Südwesten, verläuft in einem noch vertretbaren Abstand zur Bebauung und

könnte wohl am ehesten durch landschaftsgestalterische Maßnahmen verträglich in die Ammertalniederung integriert werden. Der Ortschaftsrat hat sich am 23.3.1988 für diese Mitteltrasse ausgesprochen.

Die wieder in Betrieb genommene Ammertalbahn Tübingen-Herrenberg hat sich als wichtige und gern frequentierte Nahverkehrsverbindung etabliert. In Unterjesingen hat sie zwei Haltepunkte, in Herrenberg vermittelt sie den Anschluss an das S-Bahn-Netz Stuttgart.

In den Randbereichen, von den Weinberghängen in den Schönbuch sowie im Ammertal ist ein attraktives Wegenetz vorhanden, das als Wanderwegenetz ausbaubar ist. Radwege im Tal ergänzen das Angebot.

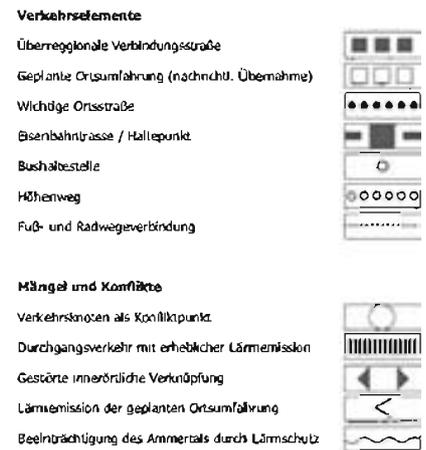
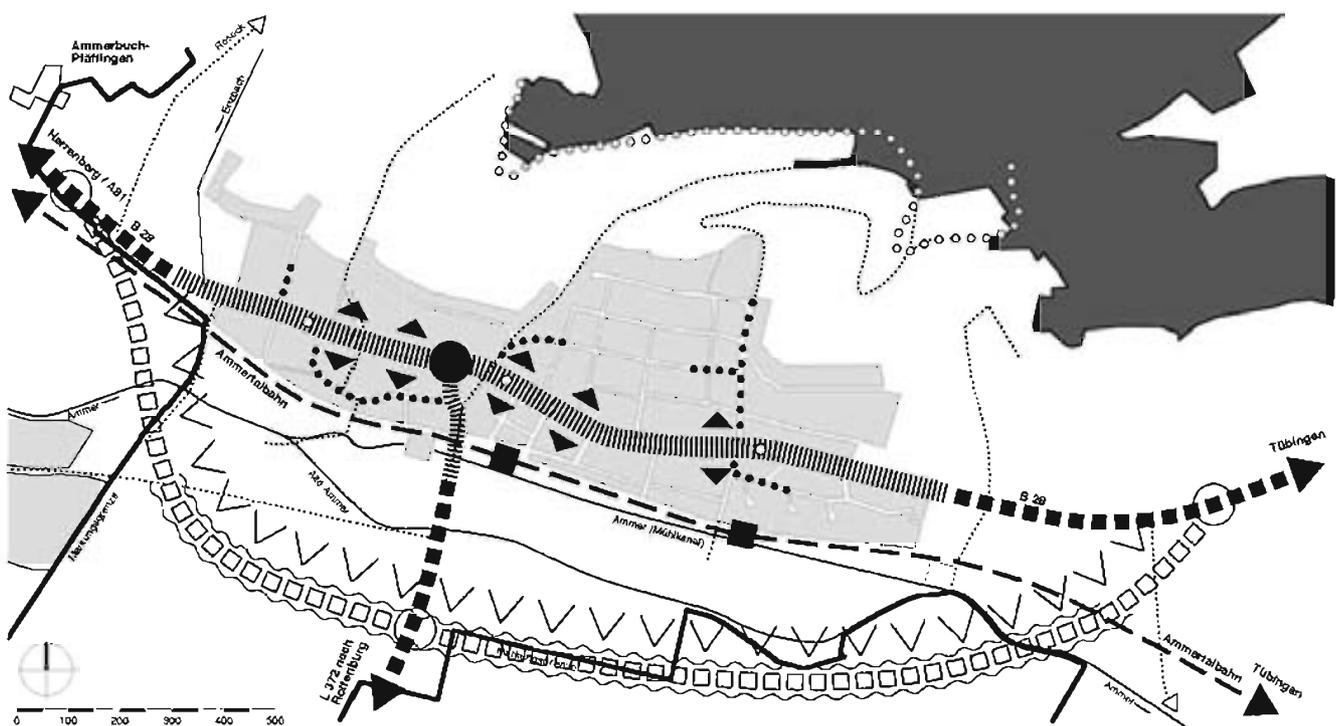


Abb. 15: Analyse der verkehrlichen Situation



4. Leitbild

Aus den Zustandsbeschreibungen und Analysen ergeben sich in mehrfacher Hinsicht zusammenhängende Kriterien, die zur Entwicklung Unterjesingens für alle in die Zukunft weisenden Planungsabsichten wichtig sind. Dies gilt für die Innenbereiche wie für die Außenbereiche.

4.1 Innenentwicklung

Von Bedeutung sind zunächst die Aussagen zu den bestehenden Ortslagen:

- Umnutzung, Revitalisierung und Neuordnung von Quartieren mit Baulücken, Leerständen und Fehlnutzungen, in denen liegenschaftliche/bodenordnende Vor-

aussetzungen entweder bereits erkennbar sind oder geschaffen werden sollten.

- Nachverdichtung in Bereichen, in denen größere Baulücken und Freiflächen vorhanden sind. Dies hängt von der Schaffung der liegenschaftlichen Voraussetzungen sowie vom Problembewußtsein und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab.
- Gestaltungsmaßnahmen im ganzen Verlauf der Ortsdurchfahrt mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität zu verbessern, die Ansiedlung von Dienstleistungen, Läden usw. zu stimulieren und vor allem den Verkehrsfluss zu verlangsamen und zu disziplinieren, um

u.a. auch die Unfallhäufigkeit zu verringern.

- Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer und zum Erreichen einer Bremswirkung durch entsprechende Gestaltungselemente.

Zur Revitalisierung und Neuordnung von Quartieren sind im Einzelnen anzusprechen:

- Der Bereich um das Rathaus sowie die heute noch erkennbaren ehemaligen Hofanlagen nördlich der Ortsdurchfahrt
- Das Quartier zwischen Rottenburger Straße, Untere Straße und Ob der Ammer
- Der Bereich zwischen Weinsteige und Saarstraße
- Der Bahnhofsbereich

sowie ferner die Bereiche

- Zwischen Weinsteige und Mehrzweckhalle
- Zwischen Bergstraße und Klemmenstraße
- Beidseits der Hauptstraße westlich des Mönchhüttenweges

Abb. 16: Revitalisierung und Neuordnung

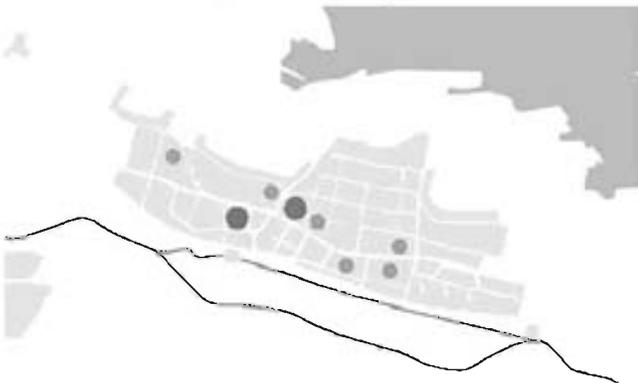


Abb. 17: Gestaltungsmaßnahmen an der Ortsdurchfahrt



4.2 Außenentwicklung

Für eine Entwicklung nach außen sollen als allgemeine Gesichtspunkte gelten:

- Maßvolle Siedlungserweiterungen nach Osten und Westen.
- Möglichst weitgehende Schonung der Flächen im Ammertal.
- Erhaltung der Siedlungszäsur zu Pfäffingen.
- Schonung der typischen Weinberghänge im Norden des Ortes.

Stärker differenzierte Gesichtspunkte im Rand- und Außenbereich

- Die Ergänzung der regionalen Grünzüge durch örtlich sicherzustellende Grünverbindungen z.B. entlang des Mühlkanals und in der leichten Talmulde zwischen Jesinger Loch und Ammerhalde in Richtung Schönbuch.
- Die Ergänzung des Wegenetzes, z.B. auch über den Ammerkanal und die alte Ammer zum Sport- und Freizeitgelände als direkte Verbindung vom Ortskern her, sowie entlang der Ammer in Richtung Tübingen.
- Der weitere Ausbau des Sport- und Freizeitgeländes, verbunden mit Gestaltungsmaßnahmen an der Ammer, Schaffung von Retentionsflächen u.a.

Die Themen sind im Gesamtplan „Leitbild“ übersichtlich und anschaulich zusammengefasst und zu Einzelthemen und Einzelbereichen ergänzt durch Hinweise, mit denen Maßnahmen aufgezeigt werden, die zu

jeweils gegebener Zeit und Anlass bzw. Möglichkeit realisiert werden können, um schließlich zu einer schlüssigen Gesamtgestalt und Gesamtnutzung des Ortes zu führen.

Abb. 18: Erweiterungen und freizuhaltende Bereiche

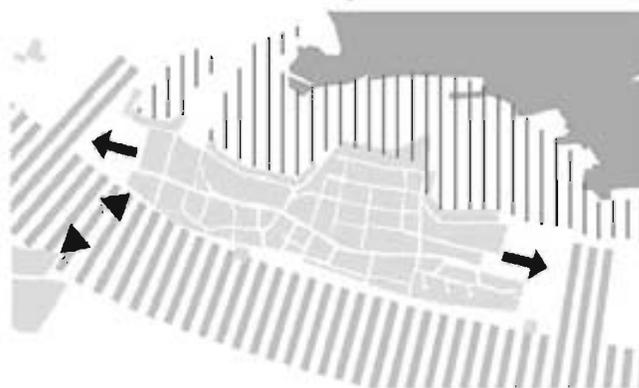


Abb. 19: Grünkonzept

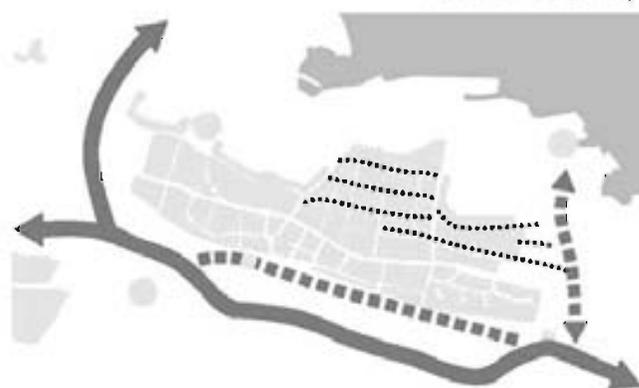
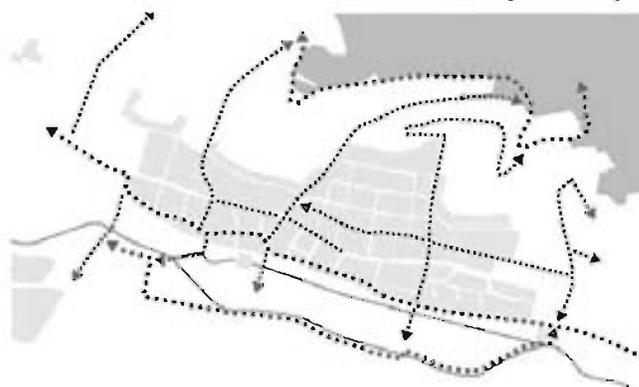


Abb. 20: Wegebeziehungen



4.3 Wohnbauflächenbedarf

Im Regionalplan Neckar-Alb ist Unterjesingen weder als „Siedlungsbereich“ noch mit „Beschränkung auf Eigenentwicklung“ ausgewiesen. Somit ist der Umfang der Siedlungsentwicklung vorrangig am örtlichen Eigenbedarf, und nur in geringerem Maße an Wanderungsgewinnen zu bemessen.

Da in Unterjesingen – ausgehend vom jetzigen Bevölkerungsstand – mit einer Abnahme der Einwohnerzahl auf etwa 2700 im Jahr 2022 zu rechnen ist, speist sich der ermittelte Eigenbedarf fast ausschließlich aus der Verringerung der Belegungsdichte (Anzahl der Bewohner in einer Wohnung). Die Verringerung der Belegungsdichte bewirkt, dass für die gleiche Anzahl von Bewohnern eine größere Baufläche notwendig wird. Die bereits eingetretene und voraussehbare Verringerung der Belegungsdichte ist bei der Ermittlung des künftigen Wohnbauflächenbedarfes eingerechnet: im Jahr 2000 1,98 Bewohner/Wohnung, im Jahr 2022 1,77 Bewohner/Wohnung. Ebenfalls in die Berechnung eingeflossen sind die innerörtlichen Potenziale in Form von Baulücken und der Aspekt der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Schule und Kindergarten).

1. Flächenbedarf

Zeitraum	Parameter	Bruttofläche
2002 - 2022	Eigenbedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsrückgang) und der Verringerung der Belegungsdichte	3,0 ha
2009 - 2022	zusätzlicher Bedarf für die Auslastung der Infrastruktur (Maximalwert)	1,8 ha
	Summe	4,8 ha

2. Flächenpotenziale

Stand 2002	42 Baulücken für ca. 97–148 WE	entspricht 2,5 ha Neubaufäche
------------	--------------------------------	----------------------------------

3. Flächenbedarf (unter Berücksichtigung der Flächenpotenziale)

2002–2022	Flächenbedarf abzüglich der Flächenpotenziale Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass im Planungszeitraum nur ein Teil dieser Baulücken verfügbar sein wird.	2,3 ha
-----------	---	--------

Tab. 2: Flächenbedarfsberechnung für Wohnbau



Grünverbindung Enzbachtal

- Deutliche Zäsur zwischen Unterjesingen und Präffingen unter Einbezug einer naturnahen Gestaltung des Enzbaches
- Fuß- und Radwegverbindung zum Schloß Roseck

Rathaus / Kirche

- Gestalterische Zusammenfassung des Spannungsfeldes zwischen Rathaus und Kirche als historischen Kern
- Vereinfachung der Straßenüberquerung

Einnüdnung L372-B28

- Optische Aufweitung des Straßenraumes für mehr Großzügigkeit
- Markierung der Situation durch Bepflanzung, Möblierung und Blickführung
- Gestalterische Einbindung des Feuerwehrvorplatzes und des Zugangs zur Mehrzweckhalle

Ecke Weinsteige / Saarstraße

- Z.B. Neubau einer Wohnanlage mit angeschlossener Altenpflegeeinrichtung
- Hanglage bietet Möglichkeit einen SB-Markt zu integrieren
- Bezug zur Jesinger Hauptstraße herstellen
- Evtl. Erweiterung und Neuordnung Richtung Osten

Wegeverbindung

- Erhalt und Ausbau von Fußwegebeziehungen in den Erholungsraum Schönbuch
- Höhengleiche Wegeverbindung aus den Neubaugebieten ins Zentrum bzw. zur Schule

Siedlungsränder

- Schaffung von Landschaftsverträglichen Ortsrändern durch Eingrünung mit Hecken und Streuobstbäumen

Wohngebiete in den Hanglagen

- Strukturierung der Ortsaufsicht mit hangparallelen Baumreihen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Wohnstraßen durch Oberflächengestaltung der Kreuzungen zur Kennzeichnung der 30er-Zonen
- Schaffung von grünen Wegen in die Weinberge
- Baulückenschließung zur Ergänzung

Ortseingang

- Erhöhung der Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer durch auffällige Gestaltungselemente
- Schaffung einer Bremswirkung für den Verkehr mit geänderter Fahrbahnführung
- Baumpflanzungen

Ortseingang

- Erhöhung der Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer durch auffällige Gestaltungselemente
- Schaffung einer Bremswirkung für den Verkehr mit geänderter Fahrbahnführung
- Baumpflanzungen

Erholung am Sportgelände

- Freizeittflächen unter Einbindung der Alten Ammer
- Aufstauen des Flußlaufes zur Schaffung von Wasserflächen und Retentionszonen
- Ergänzung des Freizeitangebots mit Grillstellen, Spielplatz, Modellachtfahrt, ...
- Fußwegverbindung zur Unteren Straße

Ortsmitte

- Sanierung und Umnutzung der ortstypischen Kernbebauung
- Ausbildung einer lebendigen Ortsmitte mit kleinen Hofbildungen und differenziertem Nutzungsangebot
- Marktplatz, Aufenthalt, Einkaufen, Gastronomie, Wohnen, Ausstellungsräume, ...

Kernzone Ortsdurchfahrt

- Gestaltung der seitlichen Straßenräume mit neuen Oberflächenmaterialien und Möblierung
- Rhythmisierung durch kleine Platzsituationen in den Bereichen der Straßen- und Weganschlüsse
- Straßenbegleitendes Grün

Bahnhofsviertel

- Verkehrsberuhigter Bereich zwischen Ortsdurchfahrt, Bahnhofstraße, Rottenburger Straße zur Lindenstraße
- Entsprechende Ausführung der Straßenbeläge und Fahrbahnrande zur Reduktion der Verkehrsgeschwindigkeit und Vermeidung von Schleichverkehr
- Freiraumgestaltung mit Grün
- Schaffung von PR-Parkplätzen

Erholungsraum Ammer

- Fuß- und Radweg entlang der Ammer als Pendant zum Höhenrandweg
- Verbindungen zur und über die Ammer stärken
- Erhalt und Ausbau naturnaher Gewässerrandbereiche
- Neuordnung der Kleingarten- und Lagernutzungen
- Sitzbänke, Hinweisschilder, Erläuterungstafeln

Kreuzung

- Neubebauung, Bepflanzung und Gestaltung der Fahrbahnrande um den Straßenraum zu ordnen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch neue Oberflächenmaterialien und -gestaltung

Grünverbindung Schönbuch - Ammertal

- Aufenthaltszonen und Spielflächen für quartiersnahe Erholungsmöglichkeit
- naturnahe Gestaltung mit Streuobstbäumen, Wiesenflächen, Trockenmauern und Retentionsgräben der Wohngebiete

Markungsgrenze		Grünzug		Quartiere mit bes. Entwicklungsmöglichkeiten		Geplante Ortsumfahrung	
Landschaftsschutzgebiet		Grünverbindung		Bereiche mit Ergänzungsmöglichkeiten		Haupterschließung	
Gepl. Naturschutzgebiet		Grüngliederung im Neubaugebiet in Hanglage		Gestaltung des Ortseingangs		Innerörtliche Erschließung	
Wasserflächen / Feuchtgebiet		Hauptwegeverbindung		Gestaltung der Knotenpunkte		Ammertalbach mit Haltestelle	
Waldfläche		Wichtige Wegeverbindung		Intensive Gestaltung wichtiger Bereiche		ÖPNV-Haltestelle	
Grünfläche				Rythmisierung durch kleine Platzsituationen		Sichtbeziehung ins Ammertal	
Sport- und Freizeittfläche				Neugestaltung Straßenraum			

**Universitätsstadt Tübingen
Städtebaulicher Rahmenplan
Unterjesingen**

Leitbild

Krisch+Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

Reudlinger Straße 4
72072 Tübingen
T: 07141 - 9148 9
F: 07141 - 9148 30

info@krisch-partner.de
www.krisch-partner.de

Tübingen, 2. April 2004

5. Innenentwicklung

5.1 Potenziale

Um, wie bereits mehrfach erwähnt, der Inanspruchnahme freier Landschaftsflächen durch neue Bauflächen Einhalt zu gebieten, ist im Rahmenplan der Entwicklung und Neuordnung im Innenbereich des Ortes besonderes Augenmerk gewidmet. Es handelt sich dabei um drei Themenkreise:

Revitalisierung und Neuordnung von Quartieren

- Der Bereich um das Rathaus sowie die auch heute noch erkennbaren ehemaligen Hofanlagen nördlich der Ortsdurchfahrt
- Das Quartier Rottenburger Straße/Untere Straße/Ob der Ammer
- Der Bereich Weinsteige/Saarstraße
- Der Bahnhofsbereich.

Ergänzung und Nachverdichtung

- Zwischen Weinsteige und Mehrzweckhalle
- Zwischen Bergstraße und Klemmenstraße
- Beidseits der Hauptstraße westlich des Mönchhüttenweges.

Baulücken

Nach einer Erhebung des Stadtplanungsamtes können in bestehenden Baulücken 100 bis 140 Wohneinheiten realisiert werden. Diese Bebauung von Baulücken, deren Realisierung sich z.Zt. regelnden Einflüssen entzieht, kann allerdings nicht in voller Höhe als tatsächliche Reserve in Prognoserechnungen eingebracht werden.

Diese „Entwicklungen nach Innen“ müssen mit großer Konsequenz betrieben werden, da die Möglichkeiten zur Entwicklung im Außenbereich in absehbarer Zeit ausgeschöpft sein werden und weiterer Flächenverbrauch nicht verantwortbar ist.

Abb. 24: Übersichtsplan Innenentwicklung



Abb. 25: Übersichtsplan Baulandpotenziale



5.2 Neuordnungsvorschläge

Zum erstgenannten Themenkreis „Revitalisierung und Neuordnung in der Ortsmitte“, in denen mittelfristig eine solche Neuordnung möglich sein könnte, wurden beispielhaft Vorschläge erarbeitet.

Im Quartier zwischen der Jesinger Hauptstraße, der Rottenburger Straße und Ob der Ammer, in denen die Stadt über eigenen Grundbesitz verfügt, sollen die unter Denkmal-

schutz stehenden oder sonst ortsbildprägenden Gebäude erhalten bleiben und saniert werden. Mit ergänzender Neubebauung kann ein für Investoren interessantes Ensemble mit Nutzungen wie Wohnen, auch Betreutem Wohnen, Dienstleistungen, Altenpflegeeinrichtung oder Läden usw. entstehen und gleichzeitig ein Marktplatz und weitere halböffentliche oder private Platzformen geschaffen werden, die für die Bürger attraktiv sind.

Abb. 26: Testentwurf Ortsmitte Variante 1

Platzsituation um die denkmalgeschützten Gebäude mit neuem Nutzungsangebot. Neustrukturierung des Bestandes mit Neubebauung, Wohnhöfen und Durchwegbarkeit.

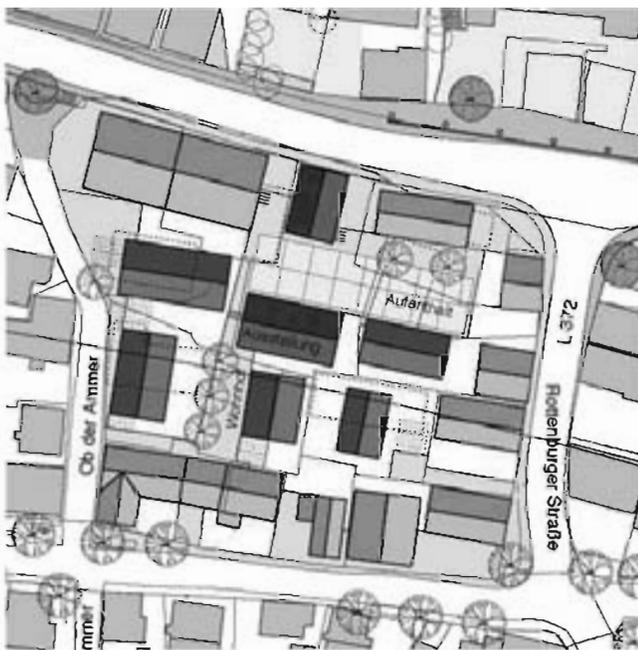
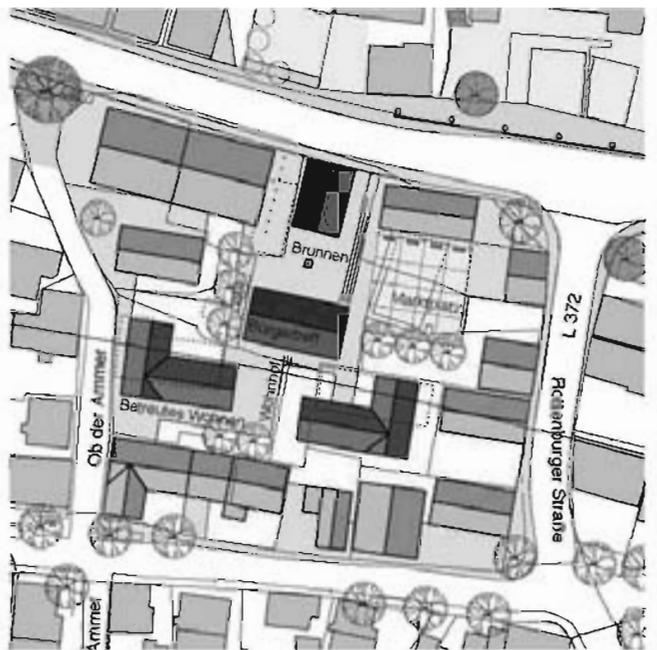


Abb. 27: Testentwurf Ortsmitte Variante 2

Die Kulturdenkmale gruppieren sich um den großen Dorfplatz. Differenzierte Gestaltung der Plätze für unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten.



Im Zusammenhang mit einer Aufwertung des Ortskerns muss auch das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gesehen werden. Insbesondere fehlt in Unterjesingen ein Angebot für ein Lebensmittel-Vollsortiment, um der Bevölkerung nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten zu eröffnen und die Kaufkraft nicht in Großmärkte abfließen zu lassen. Für die Einrichtung eines mittleren SB-Marktes bietet sich mit dem Quartier Weinsteige/Saarstraße – auch hier größtenteils auf städtischem Grundei-

gentum – ein außerordentlich günstiger Standort an. Der Testentwurf zeigt, dass hier ein Ensemble mit zusätzlich weiteren ortsnahen Wohnungen und Dienstleistungen sowie eine Tiefgarage entstehen kann, deren Stellplätze übrigens auch für die nahegelegene Mehrzweckhalle zur Verfügung stehen würde. Der ebenfalls besser nutzbare Bereich an der bzw. um die Kreissparkasse könnte in die Überlegungen zur Neuordnung einbezogen werden.

Abb. 28: Testentwurf Weinsteige/Saarstraße Variante 1

Wohnbebauung mit angeschlossener Altenpflegeeinrichtung. Gestaltung mit vielen Kommunikationszonen und Freibereichen. Die Parkierung erfolgt in der Tiefgarage.

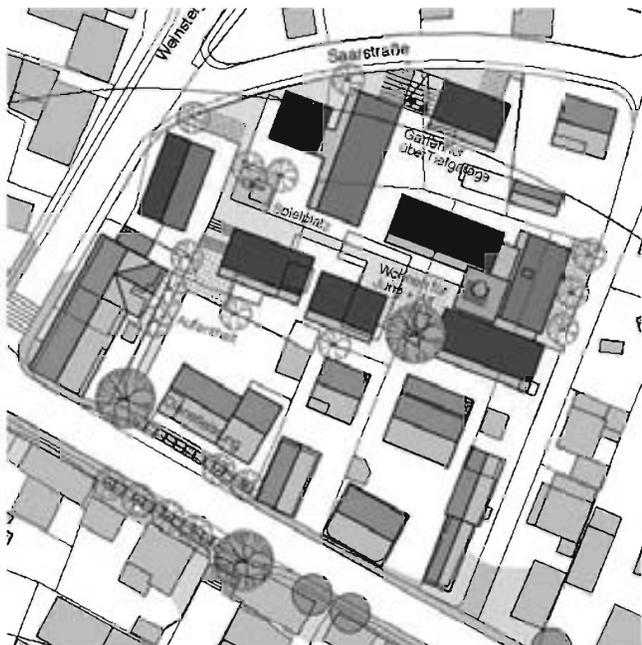
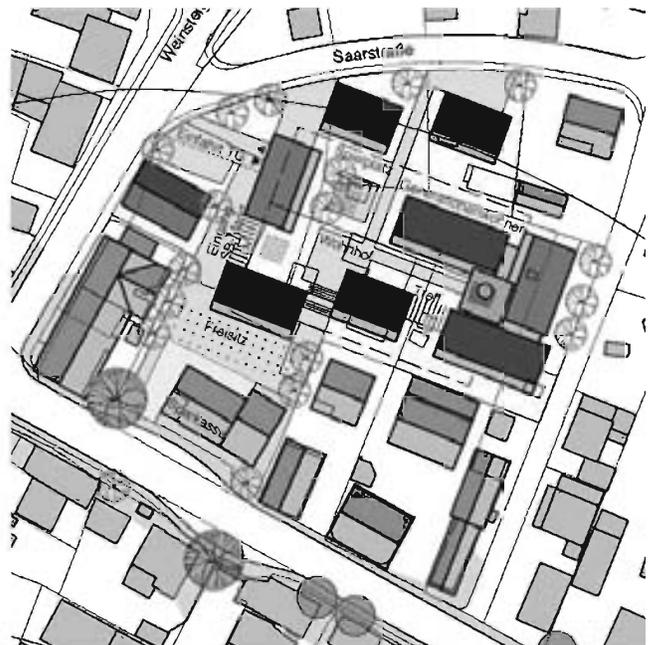


Abb. 29: Testentwurf Weinsteige/Saarstraße Variante 2

SB-Markt und Ladenzone mit darüberliegender Wohnnutzung. Möglichkeit eines Marktplatzes hinter der Sparkasse. Die Stellplätze sind für die Mehrzweckhalle mit nutzbar.



6. Öffentlicher Straßenraum und Nahverkehr

Auch wenn – oder gerade weil – ein Zeithorizont für die Realisierung einer Umgehungsstraße z.Zt. nicht absehbar ist, können bereits jetzt mit verhältnismäßig geringem Aufwand Maßnahmen getroffen werden, um die Ortsdurchfahrt in ihrer Gestaltung zu verbessern und den Grad der Belästigung und die trennende Wirkung der Straße zu mindern.



Abb. 30: Gestaltungsvorschlag östlicher Ortseingang

Durch kleine Platzgestaltungen können räumlich erlebbare Abschnitte im Straßenverlauf geschaffen werden, wie z.B. an der Kreuzung Sandackerstraße und Mönchhüttenweg, nördlich der Tankstelle, an den Einmündungen der Klemmenstraße und der Bergstraße in die Jesinger Hauptstraße. Zumindest ab der Weinsteige bis zur Brunnenhäde sollten die beidseitigen Fußwegbereiche einen besonderen innerörtlichen Charakter erhalten.

Vor allem an der Nordseite können die günstigen Platzverhältnisse eine optische Verbesserung bewirken, deren Gestaltungsthema bis in den Bereich um die Kirche und Kelter hineingeführt werden kann.

Auf der Südseite der Straße können durch Hervorhebung kleinerer vorhandener Raumaufweitungen gestalterische Gegenstücke zur Nordseite geplant werden, so an der, an die B 28 nicht angeschlossenen, Zeppelinstraße und Arnoldgasse.

Baumpflanzungen und Pflasterungen der Gehwege und sonstigen Freiräume, mindestens im eigentlichen Ortskern, können die räumliche Gestaltungsabsicht unterstreichen, die den Autofahrer zu einem angemessenen Fahrverhalten beeinflussen soll. Möglichkeiten zum Anpflanzen von Straßenbäumen sind vorhanden und sollten genutzt werden. Ziel ist ein Aneinanderreihen von Raumfolgen anstelle der jetzigen Monotonie in der Ortsdurchfahrt.

Abb. 31: Ausschnitt aus der Gestaltungsplanung zur Ortsdurchfahrt



Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal ist auch die Art der Straßenbeleuchtung. Die zur Zeit vorhandenen Überspannungen sollten zumindest in der Kernzone des Ortes durch eine Kandelaberbeleuchtung ersetzt werden, was sowohl eine differenzierende Wirkung auf den Fahrverkehr als auch eine höhere Attraktivität für den Fußgänger zur Folge hat.

Ferner wird vorgeschlagen, weitere Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen: Winzerstraße, Arnoldgasse und Zeppelinstraße sowie Teile der Ammertalbahnstraße u.a. zur Vermeidung von Schleichverkehr.

Die beiden Haltepunkte der Ammertalbahn liegen nur für den östlichen und mittleren Bereich Unterjesingens in zumutbarer Entfernung für die Bahn-Nutzer. Deshalb wird für den westlichen Bereich ein weiterer Haltepunkt vorgeschlagen.

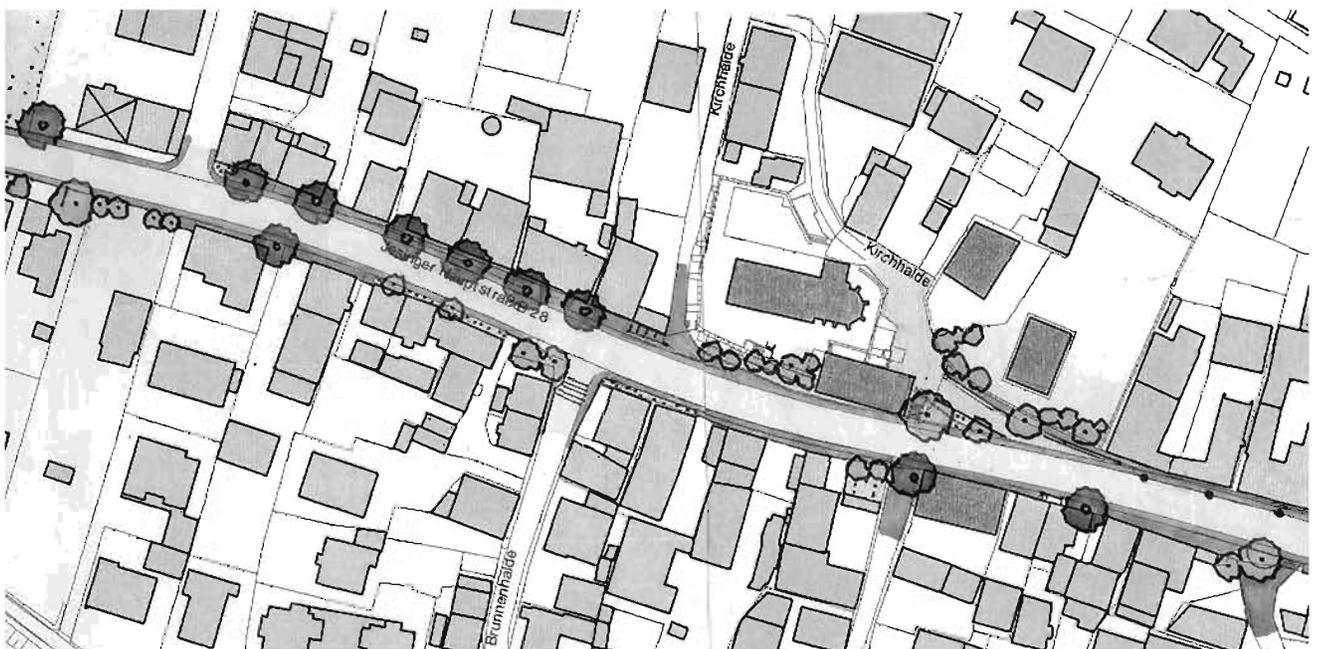


Abb. 32: Gestaltungsvorschlag Kreuzung B28/Rottenburger Straße



Abb. 33: Gestaltungsvorschlag westlicher Ortseingang

Abb. 34: Ausschnitt aus der Gestaltungsplanung zur Ortsdurchfahrt



7. Gemeinbedarf

Im Leitbild werden zur Naherholung und Freizeit der Ausbau des Sportgeländes und weitere Gestaltungsmaßnahmen entlang der Ammer thematisiert.

- **Sportgelände**
Im Rahmenplan sind die Erweiterung und die bessere landschaftliche Einbindung der Sport- und Tennisplätze dargestellt. Dieser Bereich kann in die Uferzonen der Ammer integriert werden.
- **Wasserfläche/Retention**
Im Zusammenhang mit dem Gewässerentwicklungskonzept wäre zu prüfen, ob der Bachlauf zur Schaffung von einer Wasserfläche als Retentionszone im Erholungsraum aufgeweitet werden kann.
- **Erlebnisraum Ammertal**
Zusammen mit weiteren naturnahen Maßnahmen im Gewässerrandbereich sowie einem bachbe-

gleitenden Fuß- und Radweg kann das Ammertal neue Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

- **Erreichbarkeit vom Ortskern**
Die Wegebeziehungen zum Ort hin können, insbesondere mit einem direktem Fuß- und Radweg zwischen den Sportflächen und der unteren Straße, verbessert werden.
- **Höhenrandweg**
Die Höhenwege und Aussichtspunkte am Schönbuchrand und in den Weinbergen sind hinreichend ausgebaut und ein fester Bestandteil des Naherholungsangebotes um Unterjesingen.

Abb. 35: Naherholung am Sportgelände, Auszug aus dem Rahmenplan



Nach den im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten wird die schulische Versorgung – Grundschule unter Berücksichtigung zusätzlichen Raumbedarfs für die verlässliche Grundschule gesichert sein, da in der 2-zügig angelegten Grundschule entsprechende zur Zeit nicht belegte Räume vorhanden sind. Hinsichtlich der Kindertageseinrichtungen wird sich kurz- und mittelfristig kein Handlungsbedarf einstellen, da ein entsprechend vielfältiges Angebot an Betreuungsplätzen vorhanden ist:

- 82 Kindergartenplätze
- 12 Ganztagesplätze
für 3- bis 6-Jährige
- 6 Krippenplätze
- 8 Hortplätze
- 20 Plätze für Schüler im Rahmen
der verlässlichen Grundschule

Auch die geplante Aufstockung des Angebotes für unter 3-jährige Kinder wird zur Zeit umgesetzt. In den Kindertageseinrichtungen werden dann in fünf Gruppen insgesamt 112 Plätze angeboten.

Insgesamt ist der Versorgungsgrad hinsichtlich Schule und Kinderbetreuung, für die Entwicklung im Planungszeitraum, als ausreichend zu bezeichnen. Nach wie vor wird die Realisierung des bereits geplanten Hallenanbaus an das Mehrzweckgebäude bei der Schule angestrebt.

Die Belange älterer Menschen müssen aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung der Bevölkerung stärkere Berücksichtigung finden. Die Schaffung von altengerechten Wohnungen in Verbindung mit ambulanten Beratungs-

Betreuungs- und Pflegediensten, dezentralisiert und auf die Bedürfnisse des Stadtteils bezogen, sollte weniger in den peripheren Neubaugebieten als vielmehr im Ortskern bedacht werden. Möglichkeiten hierzu können in den bereits vorgestellten Neuordnungsvorschlägen an der Rottenburger Straße und an der Weinsteige gesehen werden.

8. Außenentwicklung

8.1 Städtebauliche Flächenbewertung

Um Erweiterungsflächen, die für die Entwicklung Unterjesingen zweifellos notwendig sind, sinnvoll in das Leitbild einzufügen, wurden sämtliche an die zur Zeit bebaute Ortslage anschließenden Flächen – insgesamt zwölf Bereiche – nach den Kriterien

- Nutzungseignung
- Wohnlage und Erschließung
- Gestaltungsaspekte
- landschaftsgestalterische Aspekte
- sonstige positive oder negative Folgen

untersucht und bewertet.

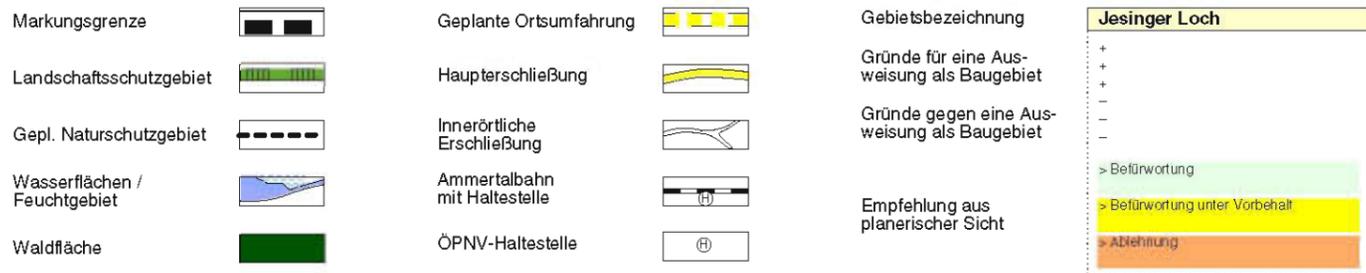
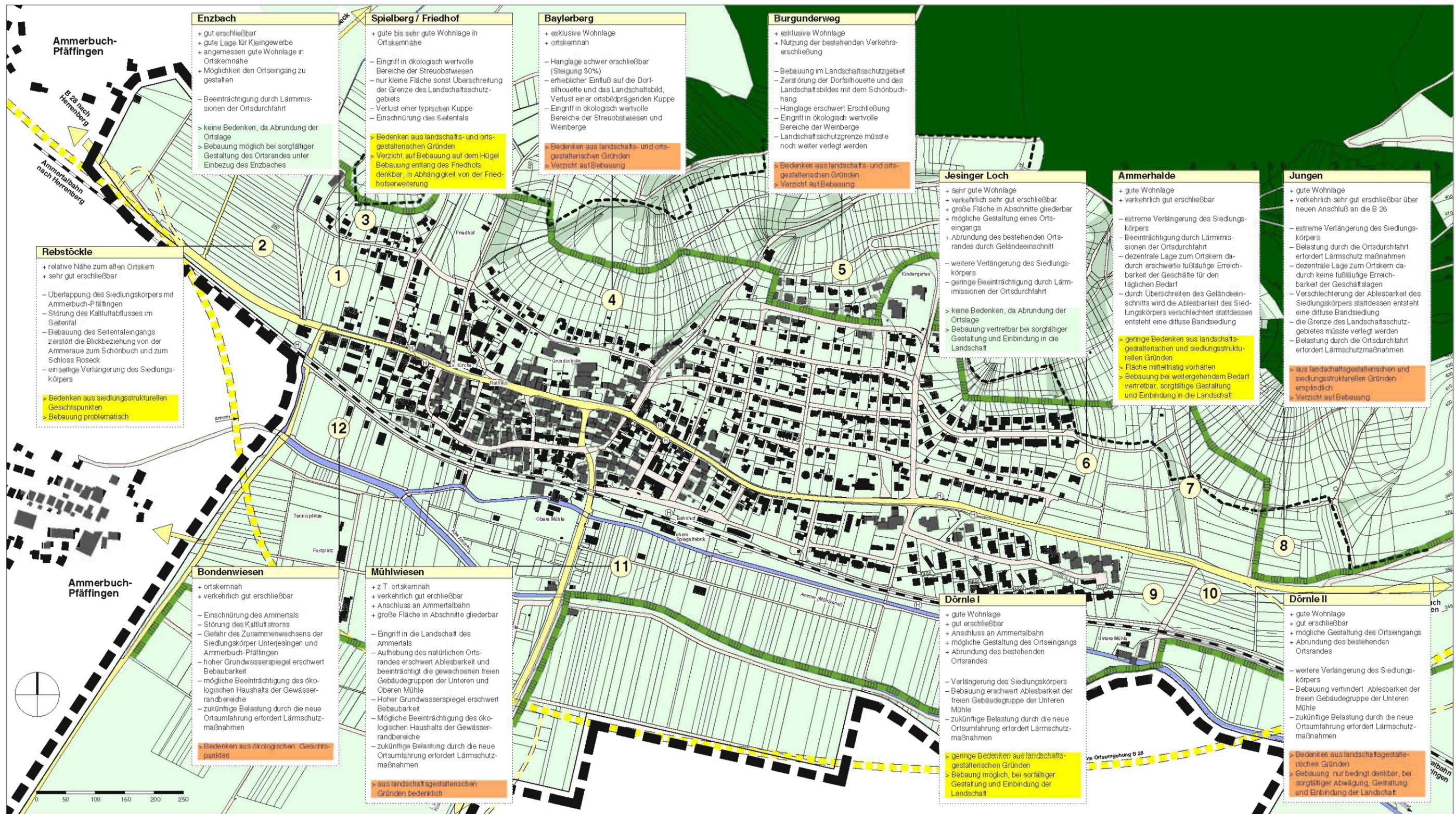
Es handelt sich dabei um folgende Bereiche:

- 1 Enzbach
- 2 Rebstöckle
- 3 Spielberg/ Friedhof
- 4 Bayler Berg
- 5 Burgunderweg
- 6 Jesinger Loch
- 7 Ammerhalde
- 8 Jungen
- 9 Dörnle I
- 10 Dörnle II
- 11 Mühlwiesen
- 12 Bondenwiesen

Die Bewertung nach positiven und negativen Merkmalen ergab, dass die Bereiche 1 Enzbach und 6 Jesinger Loch positiv beurteilt wurden. Eine Erschließung der Bereiche 2 Rebstöckle, 7 Ammerhalde und 9 Dörnle I wurde, unter bestimmten Voraussetzungen, als möglich erachtet.

Abb. 36: (Folgeside) Städtebauliche Flächenbewertung
 Abb. 37: Übersichtsplan der untersuchten Gebiete





Gebietsnummer 4

**Universitätsstadt Tübingen
Städtebaulicher Rahmenplan
Unterjesingen**

Städtebauliche
Flächenbewertung

Krisch+Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL
Reudinger Straße 4
72072 Tübingen
T: 07141 - 9148 9
F: 07141 - 9148 30
info@krisch-partner.de
www.krisch-partner.de

Tübingen, 2. April 2004

8.2 Landschaftsplanerische Flächenbewertung

Parallel zur städtebaulichen Flächenbewertung erfolgte eine landschaftsplanerische Untersuchung. Dadurch soll die neue Flächeninanspruchnahme so verträglich wie möglich gestaltet werden – ein wichtiger Arbeitsschritt, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten. Die gesetzliche Verpflichtung resultiert hierzu aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 18ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), konkretisiert durch die §§ 10 bis 12 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG)).

Neben der Auswertung der planerischen Vorgaben wurden vor allem

die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild in ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit im Bezug auf die geplanten Erweiterungen eingeschätzt. Die Untersuchung mündet in die „naturschutzfachliche Einschätzung“, die konkrete Empfehlungen für jede Fläche formuliert.

Die Untersuchung der Nutzungsträgigkeit führte zu weitgehend gleichen Ergebnissen, wie sie weiter oben aus städtebaulicher Sicht geschildert wurden. Die nachstehenden Gebiete sind aus landschaftsökologischer Sicht vertretbar für eine Siedlungsentwicklung:

Nr. 1 Enzbach,
Nr. 6 Jesinger Loch im unteren Teil,
Nr. 9 Dörnle I.

Als bedenklich werden folgende Gebiete eingeschätzt:
Nr. 7 Ammerhalde/unterer Teil,
Nr. 10 Dörnle II,
Nr. 11 Mühlwiesen und
Nr. 12 Bondenwiesen.

Als nicht vertretbar aus landschaftsökologischer Sicht werden folgende Flächen bezeichnet:

Nr. 2 Rebstöckle,
Nr. 5 Burgunderweg,
Nr. 6 Jesinger Loch, oberer Teil und
Nr. 7 Ammerhalde im oberen Teil.

Bereits im Vorfeld wurden aus ortsgestalterischen und landschaftsplanerischen Gründen folgende Gebiete ausgeschieden:

Nr. 3 Spielberg/Friedhof,
Nr. 4 Baylerberg,
Nr. 8 Jungen.

Abb. 38: Planungsfläche Jesinger Loch vor FFH-Untersuchung

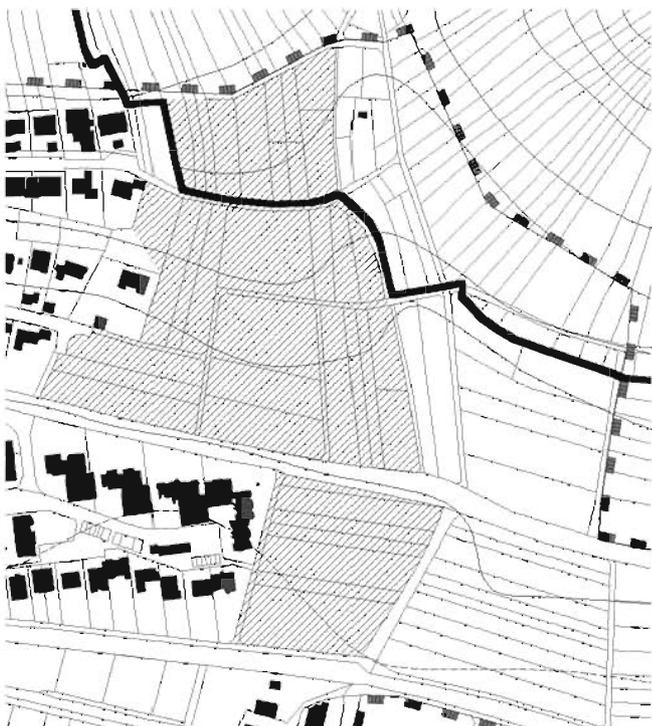
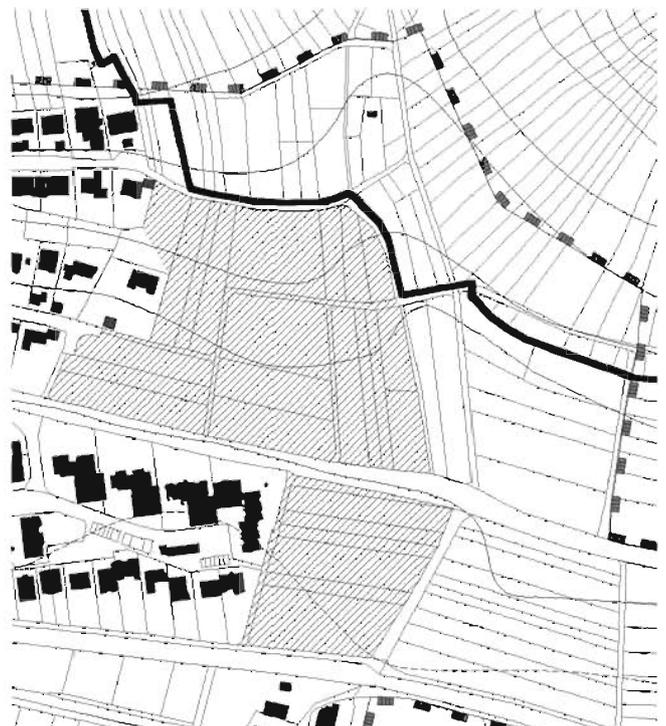


Abb. 39: Planungsfläche Jesinger Loch an FFH-Grenze angepasst



8.3 FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der im März 2001 im Rahmen von Natura 2000 erfolgten Meldung von Teilen des Hanggeländes vor dem Schönbuch als FFH-Gebiet Nr. 7420-301 (nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU) sowie als besonderes Schutzgebiet Nr. 7420-401 nach der Vogelschutzrichtlinie wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für die Gebiete Jesinger Loch und Dörnle durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass der nördliche Teil der Gebiete Ammerhalde und Jesinger Loch gegenüber den ursprünglichen Planungsvorstellungen deutlich verkleinert und eine entsprechende „Pufferzone“ zur FFH-Grenze eingehalten werden musste, weil sonst der weitgehende Verlust der vorhandenen Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen zu

befürchten gewesen wäre. Dies hätte eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bzw. seiner Erhaltungsziele bedeutet. Lage und Dimensionierung des puffernden Abstandes wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

8.4 Auswahl der Erweiterungsflächen

Planungsvorschlag

Nach Abschluss der geschilderten Planungsüberlegungen wurde vorgeschlagen, für die Außenentwicklung Unterjesingens folgende Gebiete vorzusehen:

- Enzbach als Mischgebiet und Gewerbegebiet
- Jesinger Loch als Allgemeines Wohngebiet
- Dörnle I als Allgemeines Wohngebiet.

- Landwirtschaftliches Schuppengebiet am Spielberg

Für das Gebiet Enzbach liegt seit längerem ein Bebauungsplanentwurf vor, der die Verlegung des z.Zt. naturfern ausgebauten Enzbachs nach Westen und eine Grünzone entlang des neuen Bachlaufes vorsieht. Diese Inhalte des Bebauungsplans werden in den Rahmenplan übernommen.

Abb. 40: (Folgesseite) Nutzungsverträglichkeitsuntersuchung
 Abb. 41: Planungsvorschlag



Bereich 2: Rebstöckle

Konfliktschwerpunkte:

- Landschaftsbild: gesamtes Enzachtal mit sehr hoher Eignung und Empfindlichkeit; wichtige siedlungsgliedernde Funktion; Sichtachse zum Schloss Roseck; weiteres Zusammenwachsen mit den Siedlungsfächern von Ammerbuch, damit weitere Zersiedelung des Ammertales (s. a.: Regionaler Grünzug)
- Luft/Klima: Siedlungsfäche liegt mitten im Kaltluftentstehungs- und -transportsystem des Enzachtalles.
- Grundwasser: hohe Empfindlichkeit

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung nicht vertretbar, da sonst die Siedlungsziele von Ammerbuch und Unterjesingen sowie die Sichtachse zum Roseck häufiger würden; außerdem wichtige klimatische Funktion; Widerspruch zu den Zielen des Regionalen Grünzuges

Bereich 1: Enzbach

Konfliktschwerpunkte:

- Landschaftsbild: weiteres Zusammenwachsen mit den Siedlungsfächern von Ammerbuch, damit weitere Zersiedelung des Ammertales (s. a.: Regionaler Grünzug)
- Luft/Klima: Die Siedlungsfäche greift in das Kaltluftentstehungs- und -transportsystem des Enzachtalles ein, allerdings nur auf geringer Breite.
- Grundwasser: hohe Empfindlichkeit

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung vertretbar in Verbindung mit der Verlegung und Aufwertung des Enzbaches; Siedlungsabschluß bildet keine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Westen, vor allem aus Gründen des Landschaftsbildes und des Klimaschutzes

Bereich 5: Burgundenweg

Konfliktschwerpunkte:

- Boden: hohe Bedeutung und Empfindlichkeit
- Oberflächenwasser: hohe abflußdämpfende Wirkung
- Arten und Biotope: Landschaftsschutzgebiet und besonders geschützter Biotop; hohe Bedeutung
- Landschaftsbild: Historische Kulturlandschaft, hohe bis sehr hohe Bedeutung und hohe Empfindlichkeit

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung nicht vertretbar, da weiterer Eingriff in die v. a. aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes wertvolle Hanglandschaft; Lage im LSG und im besonders geschützten Biotop nach 24a NatSchG

Bereich 6: Jesinger Loch, oberer Teil

Konfliktschwerpunkte:

- Natura 2000 / gepl. NSG
- Arten und Biotope: hohe bis sehr hohe Bedeutung
- Landschaftsbild: hohe Bedeutung

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung nicht vertretbar, gegen weitergehende Überplanungen sprechen insbes. folgende Gründe: Europäisches Naturschutzrecht, gepl. NSG, sehr hohe Bedeutung für Arten und Biotope sowie hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Bereich 6: Jesinger Loch, unterer Teil

Konfliktschwerpunkte:

- Landschaftsbild: hohe Bedeutung

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung nur in diesem Teilbereich vertretbar. Um eine weitere Streckung des Siedlungskörpers zu vermeiden, sollte mit dem Jesinger Loch ein Ende der Siedlungstätigkeit erreicht werden. Der östlich angrenzende Geländeprung bietet sich als Ortsabschluß und zur Ortsbindung an.

Bereich 7: Ammerhalde oberer Teil

Konfliktschwerpunkte:

- Natura 2000 / gepl. NSG
- Arten und Biotope: hohe bis sehr hohe Bedeutung
- Landschaftsbild: hohe Bedeutung

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung nicht vertretbar, gegen weitergehende Überplanungen sprechen insbes. folgende Gründe: Europäisches Naturschutzrecht, gepl. NSG, sehr hohe Bedeutung für Arten und Biotope sowie hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Bereich 7: Ammerhalde unterer Teil

Konfliktschwerpunkte:

- Landschaftsbild: hohe Bedeutung

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung bedenklich; auch in diesem Teilbereich sollte eine weitere Bebauung unterbleiben, um den Siedlungskörper von Unterjesingen nicht noch weiter zu strecken; außerdem würde - bedingt durch die Zerteilung des Schönbuchhanges - eine neue Hangseite "aufgeschlossen". Der westlich angrenzende Geländeprung sollte als Ortsabschluß und zur Ortsbindung genutzt werden.

Bereich 12: Bondenwiesen

Konfliktschwerpunkte:

- Grundwasser: hohe Eignung und Empfindlichkeit
- Klima/Luft: hohe bis sehr hohe Bedeutung und Empfindlichkeit innerhalb des Kaltluftsammler- und -transportsystems des Ammertales (für Tübingen);

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung bedenklich wegen der hohen, zum Teil sehr hohen Bedeutung/ Empfindlichkeit für die o.g. Schutzgüter; außerdem: Durch die Inanspruchnahme dieser Seite des Ammerkanals würde ein neuer, bislang nicht angeschnittener Landschaftsraum angeschnitten und voraussichtlich sukzessive verbraucht werden. Positive Aspekte evtl. durch eine Verlegung bisher zerstreut liegender Schuppen in dieses Gebiet hinein.

Bereich 11: Mühlwiesen

Konfliktschwerpunkte:

- Grundwasser: hohe Eignung und Empfindlichkeit
- Klima/Luft: hohe bis sehr hohe Bedeutung und Empfindlichkeit innerhalb des Kaltluftsammler- und -transportsystems des Ammertales (für Tübingen);
- Landschaftsbild: hohe Bedeutung und Empfindlichkeit

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung bedenklich wegen der hohen, zum Teil sehr hohen Bedeutung/ Empfindlichkeit für die o.g. Schutzgüter; außerdem: Durch die Inanspruchnahme dieser Seite des Ammerkanals würde ein neuer, bislang nicht angeschnittener Landschaftsraum angeschnitten und voraussichtlich sukzessive verbraucht werden.

Bereich 9: Dörmle I

Konfliktschwerpunkte:

- Boden: Bereich mit hoher landbaulicher Eignung
- Grundwasser: hohe Eignung und Empfindlichkeit

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung vertretbar, insbes. in Verbindung mit der östlich vorgesehenen Grünfläche, die einen neuen Ortsabschluß schaffen kann.

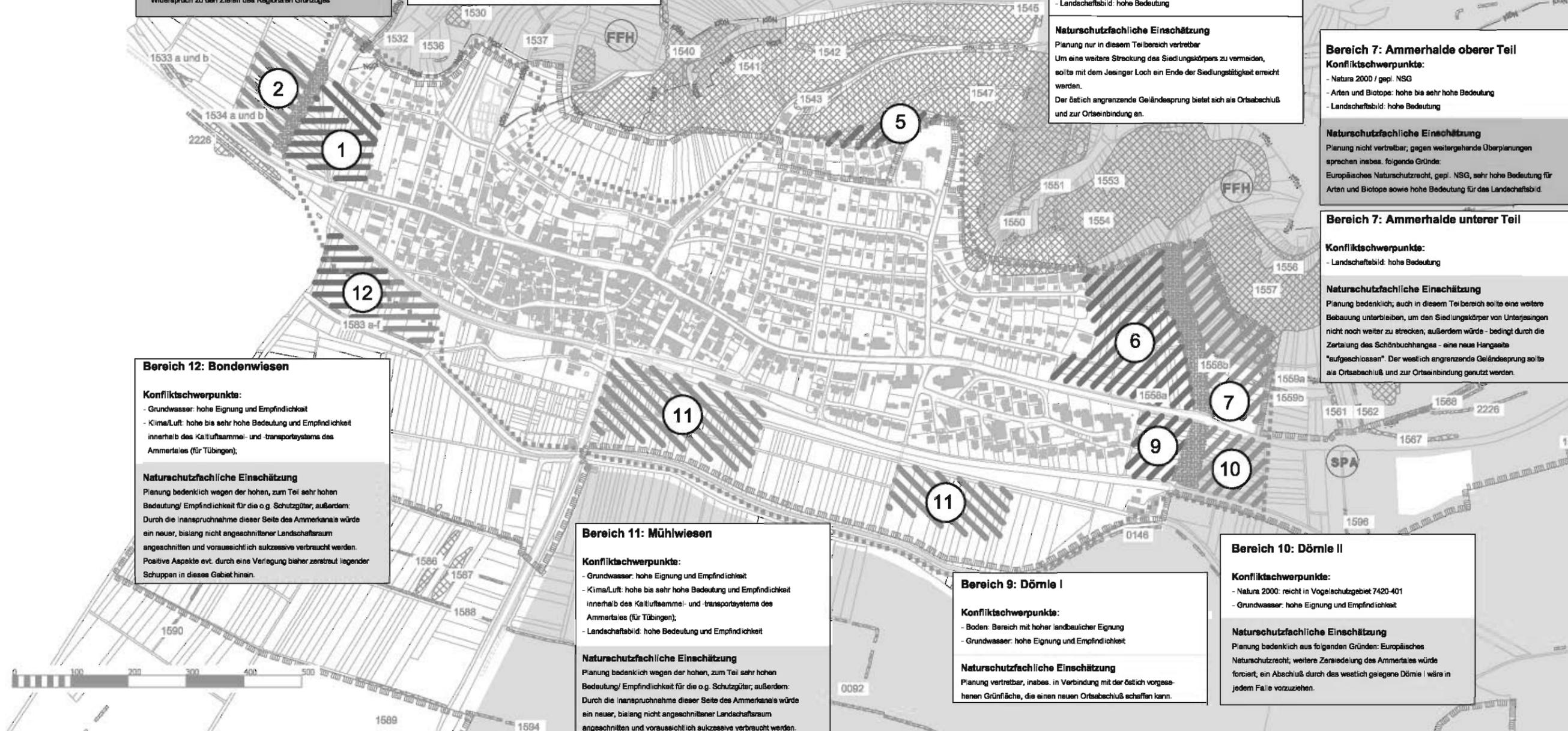
Bereich 10: Dörmle II

Konfliktschwerpunkte:

- Natura 2000: reicht in Vogelschutzgebiet 7420-401
- Grundwasser: hohe Eignung und Empfindlichkeit

Naturschutzfachliche Einschätzung

Planung bedenklich aus folgenden Gründen: Europäisches Naturschutzrecht; weitere Zersiedelung des Ammertales würde forciert; ein Abschluß durch das westlich gelegene Dörmle I wäre in jedem Falle vorzuziehen.



Legende

PLANUNG

- 1. Stufe: [Symbol] Wohngebiet
- 2. Stufe: [Symbol] Mischgebiet
- [Symbol] Gewerbegebiet
- [Symbol] Grünfläche

5

Nr. der Fläche (Beschreibung s. Text)

NATURSCHUTZFACHLICHE EINSCHÄTZUNG

- [Symbol] Gebietsbezeichnung und -nummer
- [Symbol] Beschreibung der Konfliktschwerpunkte
- [Symbol] naturschutzfachl. Einschätzung
- [Symbol] Planung vertretbar
- [Symbol] Planung bedenklich
- [Symbol] Planung nicht vertretbar

GESCHÜTZTE FLÄCHEN UND OBJEKTE

- [Symbol] Natura 2000 - Vogelschutz (SPA) und FFH-Gebiet
- [Symbol] geplantes Naturschutzgebiet
- [Symbol] Landschaftsschutzgebiet
- [Symbol] bes. gesch. Biotope (§24a NatG)
- [Symbol] Biotopnummer

REGIONALPLAN

- [Symbol] regionaler Grünzug



Stadt Tübingen
Stadtplanungsamt

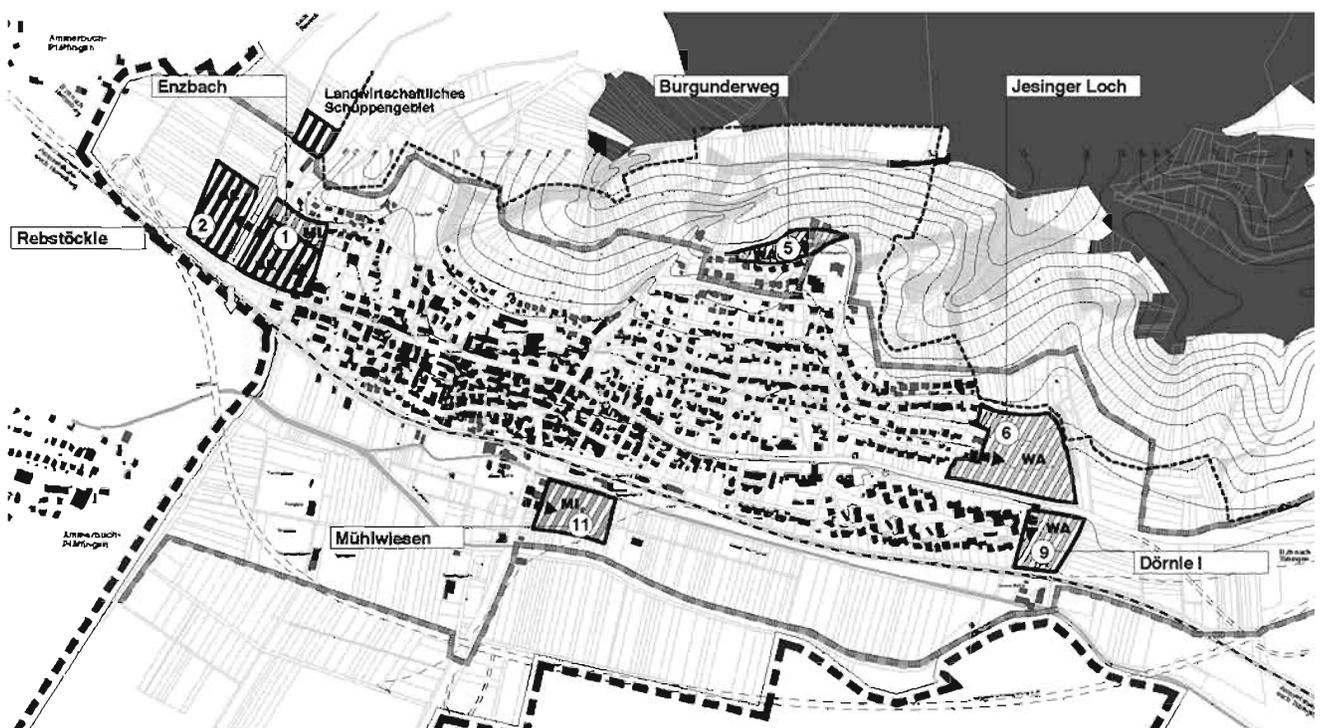
RAHMENPLAN UNTERJESINGEN

Landschaftsplanerische Voruntersuchung - NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEIT

**Ergänzung durch den
Ortschaftsrat**

Nach langer Diskussion beschloss der Ortschaftsrat, zusätzlich die Gebiete Rebstöckle, Burgunderweg und Mühlwiesen sowie ein Schuppengebiet am Spielberg in den Rahmenplan aufzunehmen. In dieser Form wurde der Rahmenplan in der Behördenanhörung den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Abb. 42: Beschluss des Ortschaftsrates



Ergebnis der Behördenanhörung

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, deren Hinweise zum Teil berücksichtigt werden konnten, wurde die Ausweisung der Gebiete Enzbach, Jesinger Loch und Dörnle I befürwortet. Wesentliche Bedenken wurden jedoch gegen die Gebiete Rebstöckle, Burgunderweg und Mühlwiesen vorgetragen:

Rebstöckle (Nr. 2)

- Regionalverband
Die Ausweisung als Siedlungsbereich wird als problematisch eingestuft, da die Fläche in einem regionalen Grünzug liegt. Die Ausweisung widerspricht regionalplanerischen Zielen.
- Landratsamt
Aus siedlungsstrukturellen Gründen wird eine Bebauung kritisch bewertet; auf die naturschutzfachliche Einschätzung der Voruntersuchung wird verwiesen.
- Landesdenkmalamt
In den Bereichen der Flurstücke Flst.-Nr. 4468 bis 4476 sind Fundstellen der vor- und frühgeschichtlichen Archäologie, vermutlich ein römischer Gutshof, bekannt. Die genaue Ausdehnung ist nicht bekannt. Aus archäologischer Sicht kann das Gebiet überplant werden, hierfür ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig.

Burgunderweg (Nr. 5)

- Landratsamt
Als Folge einer weiteren Bebauung am Burgunderweg wird eine drastische Veränderung des Landschaftscharakters prognostiziert. Bereits zwei Häuserzeilen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Durch eine dritte Häuserzeile würde sich die mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes unvereinbare Entwicklung verfestigen. Eine den Hang weiter hinaufwachsende Bebauung zerstört darüber hinaus den Panoramablick von dem hangparallelen Feldweg, außerdem wird auf eine aufwändige Erschließung in Hanglage hingewiesen. Verfahrensrechtlich ist ein Teilaufhebungsverfahren der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes notwendig, bei dem die Naturschutzverbände und sonstige Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind.

Mühlwiesen (Nr. 11)

- Gewässerdirektion
Gegen eine Überplanung des Gebietes bestehen erhebliche Bedenken, da der Bereich „Mühlwiesen“ vermutlich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ammer liegt. Eine Abgrenzung für ein HQ 100 (100-jährliche theoretische Wiederkehr) liegt nicht vor.
- Landesdenkmalamt
Durch eine Überbauung der Mühlwiesen würde der historische Ortsrand, gebildet durch die denkmalgeschützte Bahnlinie, in einem städtebaulichen sensiblen Bereich zwischen den Mühlen aufgelöst. Es bestehen erhebliche Bedenken.
- Landratsamt
Eine Bebauung im Ammertal wird kritisch bewertet, aufgrund des Hochwasserschutzes und des geringen Grundwasserflurabstandes.
- Regionalverband
Das Gebiet Mühlwiesen tangiert den ausgewiesenen regionalen Grünzug, sowie einen schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft. Eine geringe Arrondierung der bestehenden Bebauung wäre aus regionalplanerischer Sicht zu vertreten.

Beschlussfassung im Planungsausschuss

Nach Auswertung und Abwägung der Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Planungsausschuss der Stadt Tübingen am 6.10.2003 beschlossen, das Gebiet Rebstöckle im städtebaulichen Rahmenplan zu belassen, die Gebiete Mühlwiesen und Burgunderweg jedoch nicht auszuweisen. Das Schuppengebiet wurde auf eine Fläche von ca. 0,4 ha festgelegt, um damit die Chancen zu Umbau und für Umnutzung von Scheunen im Ortskern zu vergrößern.

Die Aufnahme des Gebietes Rebstöckle in den FNP wird wegen der Lage in einem regionalen Grünzug von dem Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens abhängig sein.

8.5 Flächenberechnungen

Im städtebaulichen Rahmenplan Unterjesingen sind somit die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Erweiterungsflächen enthalten.

Die Überschreitung des errechneten Flächenbedarfs ist zu begründen durch die Notwendigkeit, auch Mischbauflächen und Gewerbebauflächen anzubieten. Damit wird eine im Realisierungsprozess durchaus wünschbare Flexibilität erreicht.

Jesinger Loch	Allgem. Wohngebiet	2,86 ha	3,94 ha
Dörnle I	Allgem. Wohngebiet	1,08 ha	
Enzbach (*)	Mischgebiet	0,33 ha	3,38 ha
	Gewerbegebiet	1,62 ha	
Rebstöckle	Gewerbegebiet	1,43 ha	3,38 ha
Schuppengebiet	Sondergebiet	0,40 ha	0,40 ha
			7,72 ha

(*) soweit noch nicht überbaut

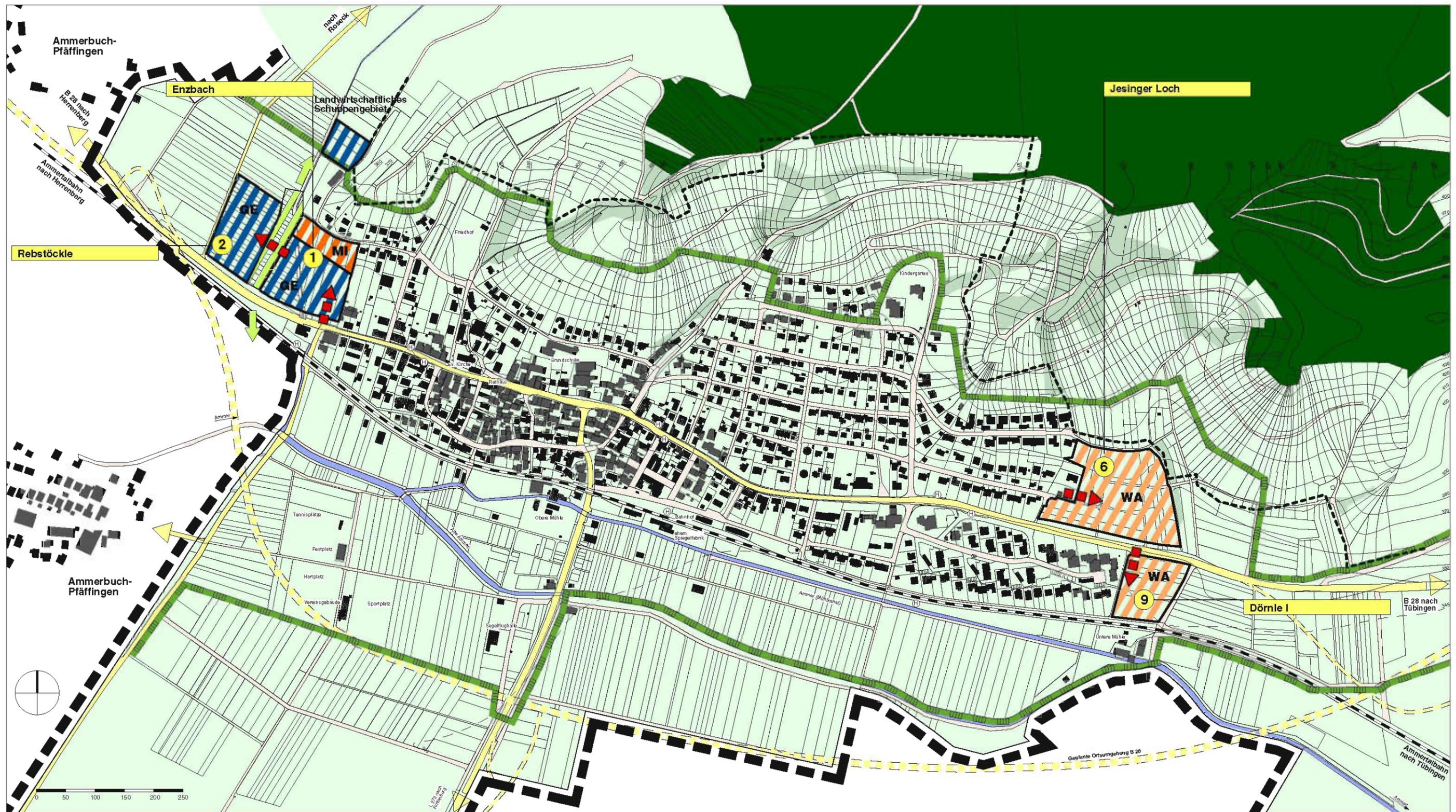
Tab. 3: Flächen der geplanten Erweiterungen

8.6 Umweltverträglichkeit

Wenn der städtebauliche Rahmenplan sukzessive umgesetzt wird und Bebauungspläne für die einzelnen Gebiete erarbeitet werden, muss geprüft werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Gesetzliche Grundlage hierfür sind § 3a und § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit Nr. 18.7. der Anlage 1 UVPG. Hiernach ist ab einem Schwellenwert von 2 ha zulässiger Grundfläche eine „allgemeine Vorprüfung“ (Screening) erforderlich. Mit dieser soll im Einzelfall festgestellt werden, ob eine UVP nötig wird. Kriterien für diese überschlägige Einschätzung sind (nach Anl. 2 UVPG) die Merkmale des Projektes, der Standort des Projektes und die Merkmale der potenziellen Auswirkungen.

Die zukünftigen Erweiterungsflächen, die im Rahmenplan dargestellt werden, liegen allesamt unter der Prüfgrenze von 2 ha zulässiger Grundfläche.



Markungsgrenze		WA Allgemeines Wohngebiet		Geplante Ortsumfahrung	
Landschaftsschutzgebiet		MI Mischgebiet		Haupterschließung	
Gepl. Naturschutzgebiet		GE Gewerbegebiet		Innerörtliche Erschließung	
Wasserflächen / Feuchtgebiet		Grünfläche		Ammertalbahnhof mit Haltestelle	
Waldfläche		Erschließungsrichtung		ÖPNV-Haltestelle	

Gebietsbezeichnung	
Gebietsnummer	

**Universitätsstadt Tübingen
Städtebaulicher Rahmenplan
Unterjesingen**

Außenentwicklung
Beschluss des
Planungsausschuss

Krisch+Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL
Friedlinger Straße 4
72072 Tübingen
T: 07141 - 9148 0
F: 07141 - 9148 30
info@krisch-partner.de
www.krisch-partner.de

Tübingen, 2. April 2004

9. Entwurfsvorschläge zur Außenentwicklung

Für die Erschließung von Baugelände wurden Testentwürfe in mehreren Varianten als Vorstufe zu späteren Bebauungsplänen und zu Maßnahmen der Bodenordnung erarbeitet.

Damit soll gezeigt werden, in welcher Bauweise, Erschließungssystematik und Grünordnung eine Einwohnerdichte von 60–70 EW/ha erreicht werden kann, die regional- und stadtplanerisch zu fordern ist, um den Flächenverbrauch gering zu halten.

Wesentliche Ziele sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten:

- Schaffung nachbarschaftlichen Wohnens mit Treffpunkten
- Randbegrünung am Übergang zur freien Landschaft
- Berücksichtigung der vorhandenen Biotope
- Integration der Belange für ressourcensparendes Bauen, wie z.B. die Stellung der Gebäude nach energetischen Gesichtspunkten
- Einbindung in das vorhandene Fuß- und Radwegenetz, insbesondere die Verbindungen zu den Haltepunkten der Ammertalbahn

Zur Ausgestaltung der Planung sollten Überlegungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Erschließungswege, Stellplätze usw. angestellt werden. Schließlich muss ein System zur Sammlung, ggfs. Rückhaltung und Pufferung von Dach- und Oberflächenwasser entwickelt werden, um diese dem Grundwasser wieder zuzuführen und damit das Kanalnetz zu entlasten.

9.1 Jesinger Loch

Im Teilgebiet Jesinger Loch war der Randbereich zum FFH-Gebiet besonders zu beachten. Im Testentwurf wird, nach Verringerung der ursprünglich projektierten Baufläche in ihrem oberen Teil und Festlegung einer „Pufferzone“ zum FFH-Gebiet das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt (vgl. Abschnitt 8.3). Die Ausbildung des Puffers wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Erschlossen wird das Gebiet Jesinger Loch über eine Verlängerung der Sommerhalde; ein direkter Anschluss an die Bundesstraße, außer mit Fußwegen, wurde im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange von der Straßenbauverwaltung abgelehnt. Abgesehen von der mit einem Wendepunkt endenden Verlängerung der Sommerhalde wird das Baugebiet über verkehrsberuhigte Erschließungswege angefahren.

In offener Bauweise sind neben Einzelhäusern überwiegend Doppelhäuser und gereifte Häuser vorgesehen.

Abb. 44: Testentwurf Jesinger Loch



9.2 Dörnle I

Nach längerer Verhandlung mit der Straßenbauverwaltung erhält das Gebiet Dörnle I mit einem Linksabbieger auf der B 28 aus Richtung Tübingen direkten Anschluss an die Bundesstraße, allerdings mit der Auflage, den gegenwärtig zur Unteren Mühle führenden Feldweg zu schließen und die Untere Mühle durch das Baugebiet hindurch anzufahren.

Mit der Bebauung, die hier – z.B. entlang der Bundesstraße – auch bis zu 3-geschossig denkbar ist, wird ein genügender Abstand zum Grenzverlauf der Vogelschutzrichtlinie eingehalten.

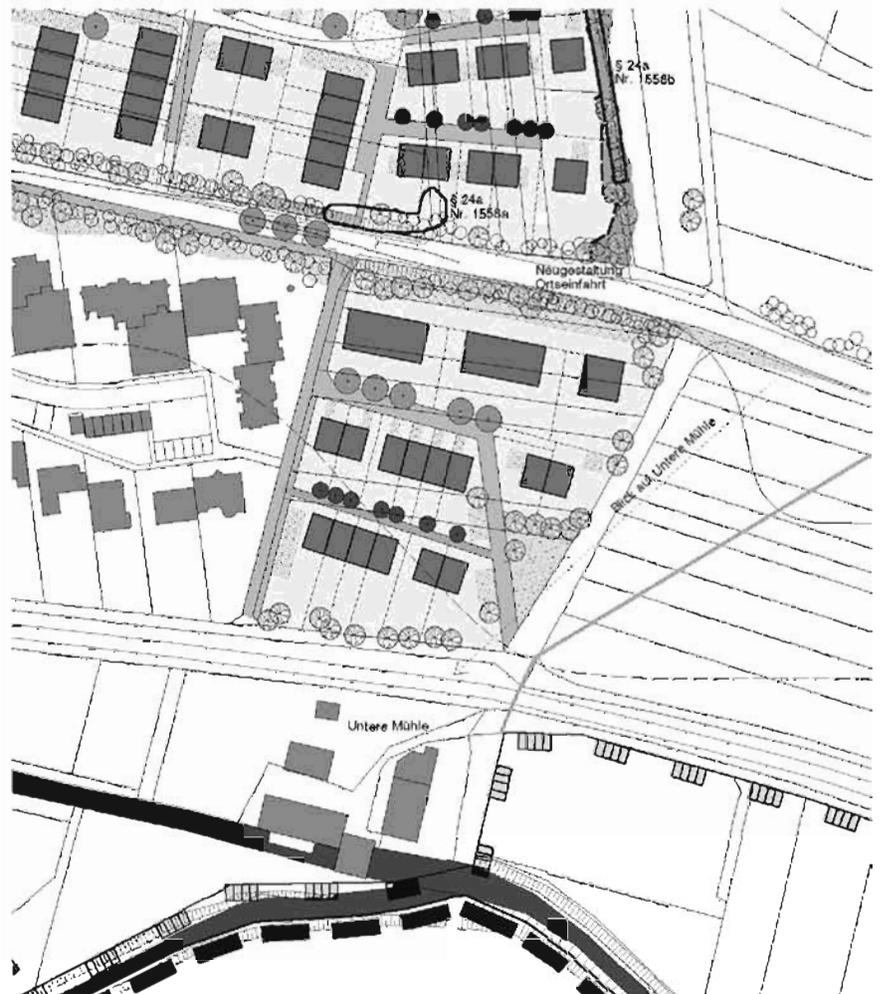


Abb. 45: Testentwurf Dörnle

Zeichenerklärung

Gebäude, Grundstücksgrenze, Stellplatz / Garage

Private Grundstücke

Öffentliche Grünfläche

Grüne Pufferzone zum FFH-Gebiet

Fahrbahn / verkehrsberuhigte Erschließung

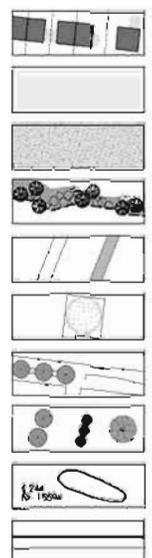
Platzfläche

Ortseingang mit Fahrbahnteiler und Linksabbieger

Baumpflanzungen

Biotope gem. §24a NatSchG mit Nr.

Grenzen der Schutzgebiete



9.3 Bilanzierung

Die Flächen- und Einwohnerbilanz der beiden Teilflächen Jesinger Loch und Dörnle ist der Tabelle 4 zu entnehmen.

Die beiden Wohnbauflächen haben eine Gesamtfläche von 3,94 ha. Hinzu kommt die Mischbaufläche im Gebiet Enzbach (Bebauungsplanentwurf vorhanden).

	Gesamtgebiet	Jesinger Loch	Dörnle
Wohneinheiten	116 WE	80 WE	36 WE
Einwohner (2,2/WE)	255 EW	176 EW	79 EW
Bruttobaugebiet	3,94 ha	2,86 ha	1,08 ha
Einwohnerdichte	65 EW/ha	62 EW/ha	73 EW/ha

Damit wird die erforderliche Bevölkerungsdichte für neue Baugebiete erreicht.

Tab. 4: Bilanzierung Einwohnerzahl/ -dichte

9.4. Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Standortwahl

Die Planungen wurden in zwei Teilschritten auf ihr Optimierungspotenzial hin untersucht: Die Standorte an sich wurden in der landschaftsplanerischen Flächenbewertung (Kap. 8.2) auf ihre Eignung überprüft. Zusätzlich zu den als weitgehend verträglich eingestuften Flächen Enzbach, Jesinger Loch/unterer Teil und Dörnle I wurde im Verlauf des Abstimmungsprozesses außerdem das Rebstockle als Siedlungsfläche in den Rahmenplan aufgenommen. Dies bedeutet für die nachfolgende Bebauungs- und Grünordnungsplanung erhöhte Anforderungen an die Einbindung in die Landschaft und an den Ausgleich der sonstigen Eingriffe in den Naturhaushalt, hier insbesondere Klima/Luft.

Auf die Inanspruchnahme der steilen Hanglagen und Weinberghänge wurde verzichtet. Damit können schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt und das besonders prägende Landschaftsbild um Unterjesingen vermieden werden. Ebenso

wurde von der Überplanung der grundwassernahen Bereiche Mühlwiesen und Bondenwiesen abgesehen – der Retentionsraum der Ammer wird nicht verkleinert.

Weitere Vermeidungsbemühungen sind in der Aufwertung des Ortskernes zu sehen, einschließlich der Ausnutzung von Baulücken und mindergenutzten Grundstücken. Hierdurch kann der Siedlungsdruck nach außen abgemildert werden.

Planungsoptimierung

Neben der Standortbeurteilung müssen die Planungen an sich in einem zweiten Schritt auf ihr Vermeidungspotenzial untersucht und optimiert werden. In den Entwurfsvorschlägen zur Außenentwicklung werden bereits Planungsgrundsätze zum ressourcenschonenden Bauen angedeutet. Deren weitere Ausgestaltung wird Aufgabe der nachfolgenden Bebauungs- und Grünordnungsplanung sein.

9.5 Kompensation von Eingriffen

Durch die oben aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsbemühungen können die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wesentlich reduziert werden. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, zum einen durch Flächeninanspruchnahme (Verlust), zum anderen durch Belastungen, die zum Beispiel aus Immissionen entstehen können. Eine genaue Untersuchung der Eingriffsfolgen findet im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne statt. Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, den ungefähren Kompensationsbedarf abzuschätzen, der bei der Umsetzung des Rahmenplanes entstehen wird. Dabei soll die Kompensation soweit wie möglich im Planungsgebiet selbst erfolgen.

Hierzu sind in erster Linie die Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung der Baugebiete und die Durchgrünung der Baugebiete selbst zu nennen. Hier muss in den nachfolgenden Planungen darauf geach-

tet werden, dass zumindest die negativen Wirkungen auf Klima/Luft und Landschaftsbild ausgeglichen werden können. Der Verlust von Einzelbäumen, Hecken, randlicher Ruderalflur, von intensiv genutztem Grünland sowie von Acker kann voraussichtlich ebenfalls innerhalb der Baugebiete ausgeglichen werden.

Der Verlust von Boden (Versiegelung) und die sonstigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope können damit nicht ausgeglichen werden.

Für die verbliebenen Beeinträchtigungen muss entsprechend dem Ökokontokonzept der Universitätsstadt Tübingen ein Kostenäquivalent ermittelt werden. Dies setzt sich zusammen aus den theoretischen Wiederherstellungskosten für die verlorengegangenen Lebensräume und einem Versiegelungszuschlag.

Wiederherstellungskosten

Für die Wiederherstellungskosten werden die erheblichen und nicht im Gebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen für Arten und Biotope betrachtet. Sie entstehen dadurch, dass eine Obstwiese, Fettwiesen mittlerer Standorte, Magerwiesen mittlerer Standorte sowie ein Feldgehölz in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich hierfür soll möglichst funktionsnah geschaffen werden, beispielsweise durch die Neuanlage von Wiesen und Magerwiesen und durch neu angelegte Obstwiesen. Einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation kann die Renaturierung des Enzbaches, für die bereits eine Planung vorliegt, leisten.

Versiegelungszuschlag

Die Belastungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelung müssen über den Versiegelungszuschlag kompensiert werden. Dieser wird über die Veränderung des Abflussverhaltens, das sich durch die Bebauung ergibt, bestimmt.

Gesamtkostenäquivalent

Die Summe für die Wiederherstellungskosten und den Versiegelungszuschlag wird in den nachfolgenden Planungsverfahren konkret ermittelt.

9.6 Ausgleichskonzeption

Folgende beispielhafte Maßnahmen wären zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geeignet und entsprechen den Zielen der Landschaftsentwicklung für Unterjesingen:

- Gewässerentwicklung/Renaturierung an der Ammer, Entfernen von Verbau, Einrichtung der Gewässerrandstreifen,
- Renaturierung des Enzbaches insbesondere in seinem unteren Abschnitt,
- Aufwertung ausgeräumter Ackerflächen südlich und östlich des Ortes durch Neuschaffung von Saum- und Ausgleichsbiotopen,
- Erstpflege verbuschter Flächen an den Schönbuchhängen.

Die weitere Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der aktuellen Erarbeitung eines Maßnahmenpools für das Ökokonto. Hier werden ausreichend Maßnahmen für den oben ermittelten Kompensationsbedarf zur Verfügung gestellt.

10. Schlussbemerkung

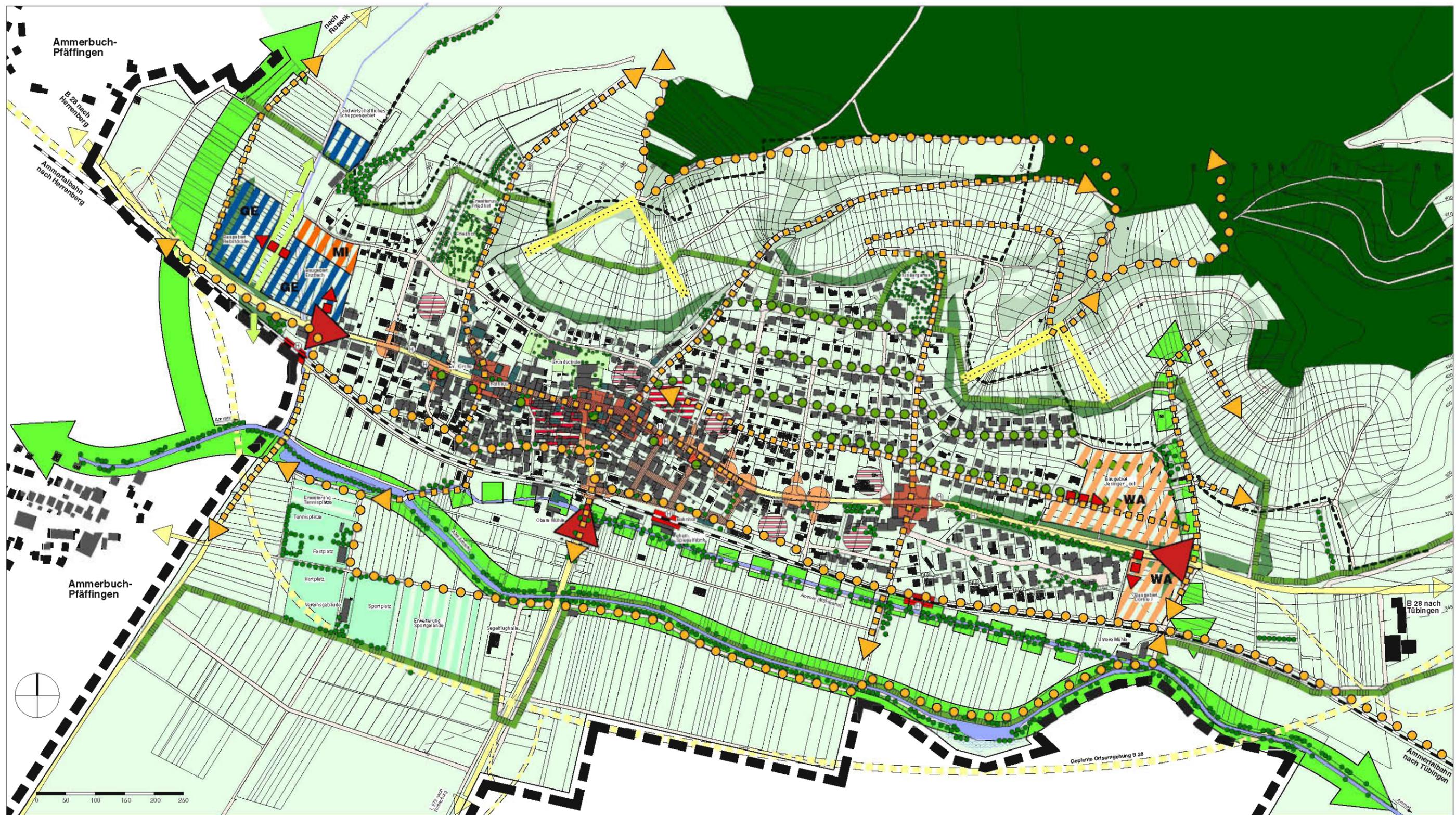
Der städtebauliche Rahmenplan soll in einer Gesamtschau die Entwicklung Unterjesingens für die kommenden 20 Jahre aufzeigen, Gestaltungsabsichten und -möglichkeiten erläutern und die Koordination aller Einzelmaßnahmen und Investitionen zu frühem Zeitpunkt gewährleisten.

Der Rahmenplan hat keine Rechtskraft im Sinne des Baugesetzbuches oder anderer planungsrechtlicher Festsetzungen und Vorschriften. Er kann und soll nur als „Selbstbindungsplan“ verstanden werden. Trotzdem darf er nicht ins Unverbindliche abdriften, zumal er in langen und „außergewöhnlich“ intensiven Diskussionen erarbeitet wurde.

Diese Intensität der Diskussion gilt vor allem für die Arbeit im Ortschaftsrat, aber auch für die Bemühung im Stadtplanungsamt der Stadt Tübingen. Es gilt für das Engagement aus der Bürgerschaft und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Soweit wie möglich wurden die vorgetragenen Anregungen verwertet, um der Planung zu einer möglichst weitreichenden Akzeptanz zu verhelfen.

Planungsablauf

Dez. 2000	Planungsauftrag
18.05.2001	Ortschaftsrat
13.06.2001	Ortschaftsrat
27.06.2001	Ortschaftsrat
11.07.2001	Bürgerversammlung
10.09.2001	Planungsausschuss
16.01.2002	Ortschaftsrat
20.02.2002	Ortschaftsrat
20.03.2002	Ortschaftsrat
17.04.2002	Ortschaftsrat
10.07.2002	Ortschaftsrat
06.11.2002	Ortschaftsrat
28.01.2003	Behördenbesprechung
	Anhörung der Träger öffentlicher Belange
24.06.2003	Ortschaftsrat
16.07.2003	Ortschaftsrat
06.10.2003	Planungsausschuss
21.04.2004	Ortschaftsrat
10.05.2004	Planungsausschuss
07.06.2004	Gemeinderat



Markungsgrenze		WA Allgemeines Wohngebiet		Grünzug		Quartiere mit bes. Entwicklungsmöglichkeiten		Geplante Ortsumfahrung	
Landschaftsschutzgebiet		MI Mischgebiet		Grünverbindung		Bereiche mit Ergänzungsmöglichkeiten		Haupterschließung	
Gepl. Naturschutzgebiet		GE Gewerbegebiet		Grüngliederung im Neubereich in Hanglage		Gestaltung des Ortseingangs		Innerörtliche Erschließung	
Wasserflächen / Feuchtgebiet		Grünfläche		Hauptwegeverbindung		Gestaltung der Knotenpunkte		Ammertalbahn mit Haltestelle	
Waldfläche		Erschließungsrichtung		Wichtige Wegeverbindung		Intensive Gestaltung wichtiger Bereiche		ÖPNV-Haltestelle	
Baumgruppen		Grünfläche		Eingrünung		Rythmisierung durch kleine Platzsituationen		Sichtbeziehung ins Ammertal	
Ortsbildprägende Gebäude		Sport- und Freizeitfläche				Neugestaltung Straßenraum			

Universitätsstadt Tübingen
Städtebaulicher Rahmenplan
 Unterjesingen

Städtebaulicher Rahmenplan

Krisch+Partner
 Freie Architekten BDA
 Freie Stadtplaner SRL

Reudlinger Straße 4
 72072 Tübingen
 T: 07141 - 9148 9
 F: 07141 - 9148 30
 info@krisch-partner.de
 www.krisch-partner.de

Tübingen, 2. April 2004

Bausteine zur Stadtentwicklung

1. Grundsatzprogramm Wohnen, 1995
2. Städtebaubericht, 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 Wohnflächenausweisung, 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

