

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Areal des Südwestrundfunks (SWR) - Städtebauliche
Entwicklungsperspektive; Grundsatzbeschluss zum
Verfahren und zu den städtebaulichen Eckpunkten**

Bezug: Vorlage 270/2018

Anlagen: 3 Anlage 1 Plangebiet
Anlage 2 Städtebauliche Eckpunkte
Anlage 3 Machbarkeitsstudie

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebauliche Entwicklung des SWR Areals auf Basis des in Punkt 2c) dargestellten Verfahrens zu begleiten und weiter vorzubereiten.
2. Der vorgesehenen städtebaulichen Mehrfachbeauftragung sind die inhaltlichen Eckpunkte gemäß Anlage 1 und Anlage 2 zugrunde zu legen.

Ziel:

Das SWR-Areal soll städtebaulich neu geordnet werden, mit dem Ziel eines SWR-Studioneubaus und einer innerstädtischen Wohnbauentwicklung für ca. 150 – 200 Einwohner.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Südwestrundfunk (SWR) betreibt ein Landesstudio in Tübingen, auf dem Österberg, im Matthias-Kochweg 7. In dem Studiogebäude werden Sendungen und Beiträge für das SWR-Programm, vor allem für den SWR 4, für alle Ausspielwege (trimedial – Radio, Fernsehen, Internet) produziert. Die regionale Zuständigkeit reicht vom Neckar bis zum Bodensee.

Das bestehende Studiogebäude aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen multimedialen Medienunternehmens. Daher beabsichtigt der SWR auf dem bestehenden Gelände (Flst. -Nr. 885 und Flst. -Nr 885/2, Österberg) ein neues Studio-Gebäude zu errichten.

Ursprünglich war der Standorterhalt auf dem Österberg nicht angestrebt. Der SWR suchte einen Standort für den Studioneubau in der Innenstadt. Allerdings schien kein innerstädtischer Standort in absehbarer Zeit für eine Neubebauung realisierbar. Aufgrund dessen hat sich die Geschäftsleitung des SWR zum Studioneubau am bestehenden Standort Österberg entschieden.

Die Entscheidung des SWR für den Österberg ist ein großes Bekenntnis zum Standort Tübingen und trägt zu einem positiven Image für die Universitätsstadt als Medienort des Qualitätsjournalismus bei.

Durch die moderne Technik soll der Studioneubau kompakter und rund ein Drittel weniger flächenintensiv werden. Daher beabsichtigt der SWR neben dem Studioneubau seine Grundstücksfläche zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Standortentscheidung ist Startpunkt und zugleich Planungsauftrag für die Universitätsstadt eine städtebauliche Entwicklungsperspektive für das SWR Areal zu erarbeiten. Dabei geht es zum einen um die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen mit einem adäquaten baulichen Übergang zur angrenzenden Bebauung und dem landschaftlich bedeutenden Österberg. Zum anderen gilt es, einen Standort für den Studioneubau des SWR konkret zu verorten, welcher eine städtebauliche Marke setzt und den funktionalen Anforderungen in Verbindung mit einer Quartiersentwicklung gerecht wird.

Die Standortentscheidung des SWR bietet der Universitätsstadt Tübingen eine einmalige Möglichkeit, ein neues Quartier in innerstädtischer Lage zu entwickeln und den hohen Bedarf an Wohnraum abzufedern. Dabei soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes durchmischtes Quartier mit Wohnen und Arbeiten, Jung und Alt und sozialer Durchmischung entstehen. Die unterschiedlichen Anforderungen an das Quartier sollen sich über den städtebaulichen Entwurf und die zu wählenden Gebäudetypologien widerspiegeln.

2. Sachstand

a) Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Österberges. Es liegt exponiert am Hang und wird über den Matthias-Koch-Weg erschlossen. Es umfasst die Flurstücke Nr. 885 und Nr. 885/2, im Eigentum des SWR mit einer Größe von ca. 16389 m², und die Teilflächen der Flurstücke Nr. 886 und Nr. 932/1 mit einer Größe von insgesamt ca.1381 m², im städtischen

Eigentum. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, dass die städtischen Teilflächen als Arrondierungsflächen in die Planung einbezogen werden. Die Möglichkeit zur Grundstücksveräußerung besteht.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,77 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wiesen- und Waldflächen
- im Osten durch den Matthias-Kochweg und umgebende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten
- im Süden durch den Matthias-Koch-Weg und das bestehende Wohnhaus im Matthias-Koch-Weg 27
- im Westen durch den Wilhelm-Schussen-Weg und das Flst. Nr. 889, eine Baumbe-wachsene Wiesenfläche.

Das Plangebiet liegt im Stadtquartier Österberg, östlich der Alt- und Innenstadt. Das Stadtquartier ist landschaftlich attraktiv und zentrumsnah gelegen. Es ist ein reines Wohngebiet in exponierter Lage oberhalb der Altstadt. In dem Gebiet befinden sich viele Villen mit größeren Gärten, mehrere Verbindungshäuser, das Land- und Amtsgericht Tübingen mit Untersuchungsgefängnis, das Landesstudio Tübingen des SWR, die Alte Anatomie der medizinischen Fakultät der Universität Tübingen und ein Kindergarten. Am Fuß der dem Neckar zugewandten Südseite befand sich von 1882 bis zur Reichspogromnacht 1938 die Tübinger Synagoge, daran erinnert dort seit 1978/2000 ein Denkmal.

Der Nordhang des Österberges ist unbebaut. Hier befinden sich Wiesen und ein kleiner Laubwald, das „Lustnauer Wäldle“. Die unbewaldete Fläche dient auch als Heuwiese und Weideland für Schafe, Ziegen, Ponys und Esel. Der Nordhang ist für viele Tübinger ein kleines Naherholungsgebiet für Spaziergänge, Ausblick über die Stadt genießen, Drachenfeste, Gleitschirmflieger u.a.

b) Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan, Stand 137./138. FNP-Änderung vom 22.09.2017, werden für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche, eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt (Vorlagen 180/2015 und 15/2016).

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet auf Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Österberg-Mitte“ Planabschnitt 1 Nr. 443 eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes verfolgte der SWR das Ziel, ein neues Studiogebäude in der Innenstadt zu bauen.

Nach erfolgloser Suche an anderen Standorten hat sich der SWR Anfang dieses Jahres entschieden, das neue Studiogebäude am bestehenden Standort zu bauen. Aufgrund der neuen Technik soll der Studioneubau kompakter und weniger flächenintensiv werden. Neben dem Studioneubau beabsichtigt der SWR seine Grundstücksfläche zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Aufgrund dessen soll im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte SWR Areal eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche vorgesehen.

Bebauungsplan

Die Flurstücke Nr. 885 und Nr. 885/2 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443, rechtsverbindlich seit 27.11.1999. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung – ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Funkhaus
- eine überbaubare Fläche, die das bestehende Funkhaus umfasst
- eine private Grünfläche mit Biotopfestsetzung
- Erhaltungsgebot für Bäume

Die Teilfläche von Flst.-Nr. 886 und von Flst. Nr. 932/1 (Zugang zum Wilhelm-Schussen-Weg) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordwestlicher Österberg“ Nr. 424, rechtsverbindlich seit 31.03.1995. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- Fußwegeverbindung/ Gehweg
- private Grünfläche mit Biotopfestsetzung
- Leitungsrecht für DN 300

Die beabsichtigte Entwicklung auf dem SWR Areal ist Planungsauftrag für die Universitätsstadt Tübingen und schafft zugleich neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Damit ist eine Planungserfordernis gegeben. Für die städtebauliche Neuordnung des SWR-Areals sind sowohl eine Flächennutzungsplan- als auch eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

c) Verfahren und Durchführung

Um eine städtebaulich angemessene und bedarfsgerechte Entwicklung des SWR-Areals sicherzustellen, soll das Plangebiet gesamtheitlich betrachtet werden. Ziel ist dabei die städtebauliche Neuordnung des SWR-Areals mit der konkreten Verortung des Studioneubaus (an markanter Position, unmittelbar am Eingang zum neuen Quartier).

Hierfür soll ein sehr umfassendes und differenziertes Verfahren durchgeführt werden. Die städtebauliche Neuordnung des SWR-Areals wird durch den SWR in Abstimmung mit der Stadt Tübingen vorangetrieben. Dabei sollen die Belange der Anwohner des Österberges offen in den anstehenden Planungsprozess eingebunden und angemessen berücksichtigt werden.

Seitens der Stadtverwaltung soll das Verfahren für die städtebauliche Entwicklungsperspektive in vier großen Arbeitsschritten erfolgen:

1. Projektstart	
September 2018	Berichtsvorlage im Planungsausschuss
Oktober 2018	Bürgerinformationsveranstaltung auf Einladung von SWR und Stadt
November 2018	Grundsatzbeschluss für die städtebauliche Neuordnung und die städtebaulichen Eckpunkte als Grundlage für die Auslobung der Mehrfachbeauftragung (MFB)

2. Mehrfachbeauftragung (MFB)	
Dezember 2018 – Juni 2019	Durchführung städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit fünf Teilnehmern als anonymes Verfahrens
	Vorprüfung und Preisgericht mit anschließender Zeit für mögliche Überarbeitung
	Beschluss des Gemeinderats zum Ergebnis der MFB als Basis für die Bauleitplanung
3. Städtebaulicher Vertrag vor Ausschreibung der Wohnbauflächen	
Sommer 2019	Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vor der Ausschreibung der Wohnbauflächen mit dem Projektentwickler (Umsetzung des Baulandbeschlusses, Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage, Übernahme des städtebaulichen Entwurfs, Übernahme von Planungskosten u.a.)
4. Bebauungsplanverfahren	
Juli 2019	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans, gesamtes Areal
Herbst 2019- Frühjahr 2020	Erarbeitung/ Verfahren Bebauungsplanentwurf für SWR-Studioneubau (Teil 1), abgekoppelt vom restlichen Plangebiet
Sommer 2020	Satzungsbeschluss
Zeitschiene noch offen	Bebauungsplanverfahren für SWR-Areal in Abstimmung mit ggfs. zukünftigen Grundstückseigentümern (Teil 2) und ggf. Städtebaulicher Vertrag

Aktuell befindet sich das Verfahren im ersten Arbeitsschritt, dem Projektstart. Im September hat die Stadtverwaltung mit der Berichtsvorlage 270/2018 über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das SWR-Areal im Planungsausschuss berichtet. Im Anschluss daran fand am 08. Oktober 2018 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung für die Anwohner des Österberges und Bürger der Universitätsstadt Tübingen statt. Die öffentliche Veranstaltung wurde durch Posteinwurf, Pressemitteilung und amtliche Bekanntmachung im Schwäbischen Tagblatt bekannt gegeben. Den Anwohnern und Bürgern wurde hier die Möglichkeit gegeben, sich über die anstehende Entwicklung auf dem SWR-Areal und Zielen und Zwecke der Planungsabsichten zu informieren. Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen und Bedenken u.a. zu folgenden Themen vorgebracht:

- Mehrwert für den Österberg
- Planungserfordernis für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes
- Straßenzustand im Matthias-Koch-Weg (Unterhalt und Ausgestaltung)
- Auswirkungen auf die Frischluft- und Kaltluftschneise
- Umweltbelange, alte Bäume, Artenschutz, Biotop, magere Flachlandmähwiese, Wald
- Verkehr am Kreuzungspunkt Wilhelmstraße/Mühlstraße/Doblerstraße (Umgang mit Rückstaus; Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts)
- Baustellenzufahrt und Baustellenabwicklung

- Stellplatzsituation auf dem Österberg
- Berücksichtigung von Infrastruktureinrichtungen (Arztpraxis, Physiotherapiepraxis, ein kleiner Laden)
- ÖPNV-Anbindung

Die Anregungen und Bedenken sollen, so weit wie möglich, im Verfahren Berücksichtigung finden und behandelt werden. Für die grundsätzliche Fragestellung, das SWR-Gelände zu entwickeln, haben sich aus Sicht der Stadtverwaltung keine wesentlichen Aspekte ergeben, die das dargestellte Konzept in Frage stellen.

Im Anschluss des Grundsatzbeschlusses soll eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung (Planungskonkurrenz mit fünf teilnehmenden Architektur- und Planungsbüros, anonymes Verfahren) für das Plangebiet (Anlage 1) auf Grundlage der städtebaulichen Eckpunkte (Anlage 2) durchgeführt werden. Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung wird vom SWR unter Beteiligung der Stadtverwaltung durchgeführt. Sie soll einen städtebaulichen Rahmen schaffen, welcher die Grundlage für alle weiteren Verfahrensschritte darstellt. Die Öffentlichkeit soll über Vertretungen in die Sitzung des Preisgerichts eingebunden werden.

Im Anschluss der Mehrfachbeauftragung soll sowohl der Flächennutzungsplanentwurf entsprechend der Zielplanung geändert als auch das Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet eingeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren soll abschnittsweise erfolgen, in dem das Plangebiet für den Neubau des SWR Studios nach dem Aufstellungsbeschluss vom Verfahren für die Wohngebietsentwicklung abgekoppelt wird. Dadurch kann das Verfahren für den Neubau des SWR-Studios eigenständig und kurzfristig erfolgen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der SWR ein Wettbewerbs- und VgV Verfahren für den Studioneubau durchführen.

d) Machbarkeitsstudie und Städtebauliche Eckpunkte

Auf Grundlage einer ersten Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung der umgebenen Bebauung hat die Fachabteilung Stadtplanung in Abstimmung mit dem SWR städtebauliche Eckpunkte formuliert. Die städtebaulichen Eckpunkte sollen den Rahmen für die bauliche Entwicklung des SWR Areals vorgeben und werden ausführlich in der Anlage 2 dargestellt. Es werden u.a. Anforderungen zum Städtebau, Freiraum, Energie, Mobilität und Kennzahlen sowohl zur baulichen Dichte als auch der Nutzungsart /-mischung festgelegt.

Zum Verständnis und zur Überprüfung der städtebaulichen Eckpunkte wurden die Kennzahlen der baulichen Dichte und Gebäudehöhen auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie in Varianten aufgerissen (Anlage 3). Es wurde die mögliche Intensität der Grundstücksausnutzung untersucht. Die Varianten sind in Lageplänen und im Modell dargestellt. Sie sind kein städtebaulicher Entwurf, sondern als reines Massenstudium zu verstehen, um die Dichte- und Körnungswerte zu veranschaulichen.

Die vier Varianten bilden unterschiedliche bauliche Dichten durch die Bruttogeschossfläche (BGF - stellt die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks dar) bei einer gleichbleibenden Grundflächenzahl (GRZ - gibt den Flächenanteil des Baugrundstücks an der überbaut werden darf) von bis 0,35 auf verschiedenen Flächenzuschnitten des Plangebiets ab.

- Die Variante 1 stellt eine Bruttogeschossfläche von ca. 7400 m² für den Wohnungsbau dar. Dabei bleibt der nördliche Teilbereich des SWR-Areals (in Anlehnung an die Darstellung des aktuellen FNP-Vorentwurfs) unbebaut.

- Die Variante 2 stellt eine Bruttogeschossfläche von ca. 9400 m² für den Wohnungsbau dar. Dabei bleibt der nördliche Teilbereich des SWR-Areals (in Anlehnung an die Darstellung des aktuellen FNP-Vorentwurfs) unbebaut.
- Die Variante 3 stellt eine Bruttogeschossfläche von ca. 7400 m² für den Wohnungsbau dar. Das gesamte Plangebiet wird bebaut.
- Die Variante 4 stellt eine Bruttogeschossfläche von ca. 9400 m² für den Wohnungsbau dar. Das gesamte Plangebiet wird bebaut.

Bei allen Varianten liegt der Baustein für den Studioneubau des SWR am Eingang des Plangebiets, direkt am Matthias-Koch-Weg, in städtebaulich markanter Position. Dieser Baustein hat eine Bruttogeschossfläche von 1900 m² mit drei oberirdischen Geschossen.

Die Varianten zeigen einen unterschiedlichen Umgang mit der baulichen Ausnutzung des Plangebiets. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, die Umsetzung der politischen Zielvorgaben „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Herstellen von bezahlbarem Wohnraum werden die festgelegten Kennzahlen zur baulichen Dichte als städtebaulich und wirtschaftlich verträglich für die Entwicklung des SWR-Areals eingeschätzt (siehe Anlage 2- städtebauliche Eckpunkte):

- eine GRZ von 0,3 bis zu 0,35 für den Wohnungsbau
- eine GRZ von 0,4 für das geplante SWR- Grundstück
- eine maximale oberirdische BGF von 9400 m² für den Neubau einer dreigruppigen Kinderbetreuungseinrichtung (ein bis sechs Jahre), den Wohnungsbau und die hierzu im Kontext stehenden gewerblichen Nutzungen
- eine maximale oberirdische BGF von 1900 m² für SWR Studioneubau
- Höhen als Obergrenze für einzelne Gebäudetypologien:
 - o bei kleineren Gebäudetypologien (Doppel-, Reihenhäuser u. ä.) - maximal zwei Geschosse zuzüglich einem Dach- oder Hanggeschoss
 - o bei Geschosswohnungsbau - maximal drei Geschosse zuzüglich einem Hanggeschoss, das Dachgeschoss ist als Geschoss anzurechnen
 - o bei dem SWR Studiogebäude – maximal drei Geschosse zuzüglich einem Hanggeschoss
 - o städtebaulich begründete Ausnahmen sind möglich

e) Prüfaufträge für die Stadtverwaltung

Die beabsichtigte Entwicklung für das SWR-Areal erfordert neben der Erarbeitung der städtebaulichen Planung auch die Berücksichtigung weiterer Themen. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses wird sich die Stadtverwaltung mit den folgenden Themen auseinandersetzen und Lösungen erarbeiten:

Wald und Waldabstand

ausführliche Ausführung in der Anlage 2 „Städtebauliche Eckpunkte“ unter Punkt 1.5

Kalt- und Frischluftentstehungsflächen

Eine mögliche Überbauung des SWR-Areals wurde verwaltungsintern überschlägig mit den vorliegenden Daten zum Klima aus dem Vorentwurf Landschaftsplan (Jahr 2017) und dem Klimagutachten Vogt (Jahr 1993) geprüft. In diesen Unterlagen wird davon ausgegangen, dass über Wiesen und Baumbeständen zwar Kalt- und Frischluft entsteht, diese jedoch ungehindert der freigehaltenen Topografie folgt und über die Wiese des Österberges nach Norden abfließt. Die Entstehungsgebiete sind zu klein als dass sie Auswirkungen auf das lokale oder regionale Klima der Stadt hätten.

Bei Vorlage einer konkreten Planung zur Überbauung des Plangebiets (Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung) werden die Auswirkungen im mikroklimatischen Bereich (Verwirbelung, Luftbewegung) untersucht.

Umwelt

Für das Plangebiet erfolgte eine Übersichtsbegehung (05.05.2016) und es liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung (06.12.2016) vom Gutachterbüro Menz Umweltplanung aus Tübingen vor. Im nordöstlichen Bereich wurde dabei eine Magerwiese mit Eigenschaften einer Flachlandmähwiese (ein FFH-Lebensraumtyp) kartiert. Da der Bereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, entsteht nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG kein Biodiversitätsschaden bei einer Überplanung. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss der Umgang mit der Magerwiese geprüft werden. Bei der Überplanung des Gebiets ist aber ein Teilerhalt der mageren Flachlandmähwiese seitens der Stadtverwaltung wünschenswert.

Mehrere großkronige Laubbäume prägen das Plangebiet. Aus städtebaulicher/ freiraumgestalterischen Sicht sollte eine Berücksichtigung der prägenden und erhaltenswerten Bäume planerisches Ziel sein.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443, rechtsverbindlich seit 27.11.1999, setzt für den südwestlichen Bereich des SWR-Grundstücks Flst. Nr. 885 ein Stadtbiotop fest. Die Festsetzung beruht auf den damaligen Zielen des Bebauungsplanes. Das angegebene Biotop ist kein gesetzlich geschütztes Biotop. Der Erhalt dieser Fläche ist nicht zwingend erforderlich. Bei Überplanung muss die Fläche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bilanziert und an anderer Stelle nach dem Ökopunktesystem ausgeglichen werden.

Verkehrssituation an der Doblerstraße im Bereich des Knotenpunkts mit dem Lustnauer Tor/Wilhelmstraße, Mühlstraße und Neue Straße

Die Planungen der Wohnbebauung auf dem SWR Gelände sehen Wohnungen für ca. 150 bis 200 Bewohnern vor. Diese zusätzlichen Bewohner erzeugen einen ausfahrenden Verkehr von ca. 30 bis 40 Fahrzeugen in der Spitzenstunde am Vormittag, der durch die Reserve in der Doblerstraße aufgenommen werden kann. Der zusätzliche, aus der Doblerstraße, ausfahrende Verkehr in der Spitzenstunde am Nachmittag fällt in der Regel geringer aus, da die meisten Fahrten morgens über einen kürzeren Zeitraum anfallen (morgens überwiegt der Wegezwecke zur Arbeit und evtl. Kinder absetzen, der viel Verkehr erzeugt). Deshalb ist am Nachmittag mit zusätzlichen 20 bis 30 Fahrzeugen in der Spitzenstunde zu rechnen.

Relevant für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes sind die Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag, in denen das höchste Verkehrsaufkommen ist. Aktuelle Verkehrszählungen (Dienstag 23. Oktober 2018) an der Doblerstraße im Bereich des Knotenpunkts mit dem Lustnauer Tor/Wilhelmstraße, Mühlstraße und Neue Straße haben ergeben, dass in der Spitzenstunde am Vormittag (07:00 – 08:00) 135 Fahrzeuge aus der Doblerstraße ausfahren. In der Spitzenstunde am Nachmittag (17:00 – 18:00) sind es 152 Fahrzeuge, die aus der Doblerstraße ausfahren.

Die Leistungsfähigkeit der Ausfahrt aus der Doblerstraße beträgt ca. 320 Fahrzeuge je Stunde. Die Leistungsfähigkeit wurde auf Basis der vorhandenen Grünzeiten und der mittleren Fahrzeugfolgezeit berechnet und stellt die Verkehrsmenge da, die abgewickelt werden kann.

Die verbleibende Reserve ergibt sich aus der Differenz der Leistungsfähigkeit und der Verkehrsmenge in der Spitzenstunde. Die verbleibende Reserve bei der Ausfahrt aus der Doblerstraße beträgt somit 185 Fahrzeuge je Stunde (Spitzenstunde Vormittag) und 168 Fahrzeuge, je Stunde (Spitzenstunde Nachmittag).

Die Einfahrt vom Stadtgraben in die Doblerstraße wurde in einer vorherigen Untersuchung betrachtet und weist ebenfalls ausreichende Reserven auf.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die städtebauliche Neuordnung des SWR Areals unter Zugrunde legen des dargestellten Verfahrens und der inhaltlichen Eckpunkte. Dadurch kann das SWR-Areal städtebaulich geordnet und einer ortsangepassten Wohnnutzung zugeführt werden. Dem SWR wird die Möglichkeit gegeben, zeitnah ein neues Studiogebäude zu bauen, welches den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen multimedialen Medienunternehmens gerecht wird.

4. Lösungsvarianten

Es könnte auf eine Wohnbauentwicklung und damit auf eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung verzichtet werden. Da ein Umzug in ein Interimsquartier für den SWR allerdings nicht vorstellbar ist und ein Neubau auf dem bestehenden Planungsrecht ohne vorherigen Abbruch des Bestandsgebäudes nicht möglich ist, müsste dennoch ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Damit würde auf eine wertvolle Arrondierungsfläche für Wohnbauflächen verzichtet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Entwicklung, z.B. Mehrfachbeauftragung, werden vom Vorhabenträger SWR getragen. Zudem wird mit dem Vorhabenträger ein umfassender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Direkte Kosten für den städtischen Haushalt werden durch die städtebauliche Entwicklung nicht erwartet.