

SWR AREAL - Städtebauliche Entwicklungsperspektive

Städtebauliche Eckpunkte

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

1.1. Einbindung und Gebietscharakter

Das Plangebiet als neues Quartier mit seiner Bebauung und Nutzung soll im Gesamtkontext auf dem Österberg eingebunden werden. Es soll sowohl ein innerstädtisches Wohnquartier mit bezahlbarem Wohnraum entstehen als auch ein Standort für den Neubau des SWR Studiogebäudes herausgearbeitet werden, welcher klar verortet ist, eine städtebauliche Marke (unmittelbar als Eingangspendant für das Quartier) setzt und den funktionalen Anforderungen in Verbindung mit einer Quartierentwicklung gerecht wird.

Das neue Quartier soll sich durch eine Mischung von Wohnen und Arbeiten, einer sozialen Mischung sowie der Mischung von Jung und Alt auszeichnen. Durch die Umsetzung von verschiedenen Gebäudetypologien und Nutzungsmischung (z.B. Arzt- und Physiotherapiepraxen, Café u.a.) soll Wohnraum für eine gemischte Bewohnerschaft entstehen und der öffentliche Nahverkehr gestärkt werden. Mit der Bebauung gilt es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und des Landschaftsraumes, einen adäquaten baulichen und stadtbildverträglichen Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg auszubilden und die Wegeverbindung zur Innenstadt und zum landschaftlich attraktiven Freiraum, dem Österberg, zu stärken.

1.2. Wegeverbindungen

Der Österberg ist stadtbildprägend und in seiner Funktion als Naherholungsgebiet für viele Tübinger sehr wichtig. Das Plangebiet umfasst den Zuweg zum Wilhelm-Schussen-Weg. Der Wilhelm-Schussen-Weg ist eine wichtige fußläufige Wegverbindung vom Österberg zur Altstadt und der Universität/ Aula. Um dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden, ist das Plangebiet fußläufig gut in die Innenstadt und in den Freiraum anzubinden. Die Fußwegeverbindungen sollen von dem neuem Quartier eine Durchbindung auf dem Freiraum Österberg gewährleisten.

1.3. Freiraum

Das Plangebiet liegt landschaftlich attraktiv und zentrumsnah. Im Plangebiet sollen differenzierte Freiflächen (öffentlich, halböffentlich und privat) mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität berücksichtigt werden. Hierbei soll der private Freiraum für verschiedene Bewohner gut nutzbar sein, sowohl im privaten als auch im gemeinschaftlichen Sinne. Dem öffentlichen Straßenraum soll neben der Erschließungsfunktion ebenso die soziale Funktion (kommunikative und gemeinschaftliche Aktivitäten) zu kommen. Das Plangebiet ist im Norden und Westen durch freie und baumbewachsene Wiesenflächen und Wald begrenzt. Die Übergänge vom Plangebiet sind städtebaulich verträglich herzustellen. Über den städtebaulichen Entwurf soll versucht werden, die freiräumlichen Bezüge und Qualitäten weiter spürbar zu halten.

1.4. Natur- und Artenschutz

Für das Plangebiet erfolgte eine Übersichtsbegehung (05.05.2016) und es liegt eine artenschutzrechtliche Empfehlung (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.

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.

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

1.5. Wald und Waldabstand

Die Untere Forstbehörde hat für die Grundstücke Flst. Nr. 885, Flst. Nr. 886 und Flst. Nr. 890 Baumbestand mit Waldeigenschaften (Waldgrenzen) festgestellt. Nach § 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg muss von den Waldgrenzen ein Mindestabstand von 30 m mit Gebäuden und baulichen Anlagen, in denen sensible Nutzungen stattfinden, eingehalten werden.

Nach erster Einschätzung der Unteren Forstbehörde ist die Waldbestockung für die Flst. Nr. 885, Flst. Nr. 890 und die obere Teilfläche von Flst. Nr. 886 stabil und es geht keine direkte Gefahr aus. Das SWR Areal befindet auf der Höhe am Hang. Bei Sturm würden die Bäume der Waldfläche den Hang hinunterfallen. Aufgrund dessen wäre aus Sicht der Unteren Forstbehörde eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes um 10 m möglich.

Um ein „bereinigtes“ Plangebiet für das Planverfahren sicherzustellen, werden von der Höheren Forstbehörde eine Waldumwandlung für die Waldteilflächen auf dem Flst. Nr. 885 und Flst. Nr. 886 für möglich erachtet.

Aufgrund dessen ergibt sich der einzuhaltende reduzierte Waldabstand von 20 m von der Grundstücksgrenze vom Flst. Nr. 885 und auf der Linie des räumlichen Geltungsbereiches beim Flst. Nr. 886.

1.6. Energiekonzept

Seitens der Universitätsstadt Tübingen wird eine Klimaschutzoffensive verfolgt. Um dem Ziel ein nachhaltig qualitativvolles und gleichermaßen energieeffizientes Wohnquartier zu schaffen, sollen Anforderungen an einer nachhaltigen Bebauung (Gebäudeorientierung, Kompaktheit) und den energetischen Standard berücksichtigt werden. Durch den Grundsatzbeschluss (Vorlage 161/2018) wird die Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten verpflichtet. Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag

zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisisiken reduziert. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen soll im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden.

1.7. Mobilitätskonzept

In Hinblick auf den Neubau SWR Studiogebäude soll für die Mitarbeiter und Besucher ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.

2. Städtebauliche Kennzahlen

2.1. Bauliche Dichte

In Hinblick auf eine gebietsverträgliche Entwicklung wurde auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie die mögliche Intensität der Grundstücksausnutzung untersucht. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sicherstellen, welche der Umgebung und den sozialpolitischen Zielvorgaben gerecht wird, werden städtebauliche maximale Kennzahlen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Bruttogeschossfläche (BGF) und Gebäudehöhe in Geschosszahlen festgelegt. Diese sollen der Mehrfachbeauftragung zu Grunde gelegt werden. Ob und wie sich diese bauliche Dichte als tragfähig erweist, werden die Lösungen der Mehrfachbeauftragung zeigen.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil des Baugrundstücks an, der überbaut werden darf. Für den Wohnungsbau im Plangebiet wird eine maximale GRZ von 0,3 bis zu 0,35 als tragfähig vorausgesetzt. Die GRZ erlaubt eine angemessene Grundstücksausnutzung nach den Zielen der Innenentwicklung und stellt eine maßvolle gebietsverträgliche Bebauung gegenüber der Umgebungsbebauung sicher. Im Plangebiet soll ein kompakter und kleinteiliger Städtebau entstehen. Durch diese moderate GRZ soll das Ziel einer guten landschaftlichen Einbindung der Gebäude erreicht werden.

Für den Studioneubau des SWR wird eine maximale GRZ bis zu 0,4 festgelegt. Die festgelegte GRZ erlaubt eine verdichtete Grundstücksausnutzung. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem Boden und den technischen Möglichkeiten soll der Studioneubau kompakter und weniger flächenintensiv werden.

Bruttogeschossfläche (BGF):

Die Bruttogeschossfläche als Bestandteil der DIN 277 dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen. Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks dar. Für den Neubau einer dreigruppigen Kinderbetreuungseinrichtung (ein bis sechs Jahre), den Wohnungsbau und die hierzu im Kontext stehenden gewerblichen Nutzungen wird eine maximale oberirdische BGF bis zu 9400 m² als tragfähig erachtet. Die BGF erlaubt eine verdichtete und wirtschaftliche, aber zugleich auch gebietsverträgliche Bauweise, um den städtebaulichen als auch politischen Zielen gerecht zu werden. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung von verschiedenen Wohnformen ist somit gegeben.

Zur Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms eines SWR-Studioneubaus wird eine maximale oberirdische BGF bis zu 1900 m² erforderlich werden. Die BGF ermöglicht alle funktionalen und technischen Anforderungen kompakt und auf weniger Gebäudegrundfläche unterzubringen und damit wertvolle innerstädtische Flächen zu sparen.

Höhenentwicklung:

Aufgrund der bewegten Topografie ist eine sensible Höhenentwicklung erforderlich. Die Höhenentwicklung des Plangebiets soll sich an die gewählte Gebäudetypologie anpassen und sich städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügen. Die Umgebungsbebauung weist in der Regel zwei Geschosse zuzüglich ein Dach- oder/ und Hanggeschoss auf. Für die einzelnen Gebäudetypologien werden folgende Höhen als Obergrenze festgelegt:

- bei kleineren Gebäudetypologien (z.B. Doppel-, Reihenhäuser u. ä.) - maximal zwei Geschosse zuzüglich einem Dach- oder Hanggeschoss
- bei Geschosswohnungsbau (z.B. Stadtvillen) - maximal drei Geschosse zuzüglich einem Hanggeschoss, das Dachgeschoss ist als Geschoss anzurechnen
- Bei dem SWR Studiogebäude – maximal drei Geschosse zuzüglich einem Hanggeschoss

Aus städtebaulicher Sicht sind für das Plangebiet zweieinhalb bis zu drei Geschosse gebietsverträglich. Städtebaulich begründete Ausnahmen sind möglich.

2.2. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart soll den zukünftigen Gebietscharakter durch die folgenden festgelegten Parameter beschreiben.

Nutzungsmischung:

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Universitätsstadt Tübingen ist die Innenentwicklung in Hinblick auf „Stadt der kurzen Wege“. Wohnen und Arbeiten soll in unmittelbarer Nähe zueinander möglich sein. Um das Quartier zu beleben, wird seitens der Verwaltung eine Nutzungsmischung mit einem Gewerbeanteil von ca. fünf bis zehn Prozent (unabhängig vom SWR Studiogebäude) gewünscht. In Frage kommen alle Arten von nicht störendem Gewerbe (Nahversorgung, Läden, Dienstleister, Büro, Arztpraxen). Das Quartier ist als eine städtebauliche Einheit zu betrachten, d.h. der Städtebau und die Nutzungen müssen sich ergänzen und im Zusammenspiel eine Einheit bilden.

Gebäudetypologie:

Das neue entstehende Quartier soll sich durch eine Mischung von Wohnen und Arbeiten, eine soziale Mischung sowie der Mischung von Jung und Alt auszeichnen. Die unterschiedlichen Anforderungen an das Quartier sollen sich im städtebaulichen Entwurf und die zu wählende Gebäudetypologie widerspiegeln. Es soll eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser sowie kleinteilige Wohnformen, Barrierefreies- und Generationsgerechtes Wohnen und soziales Wohnen entstehen.

Die Umgebungsbebauung in einer offenen Bauweise ist eingebettet in den Landschaftsraum Österberg und geprägt durch großzügige Freiräume als auch Gärten. Bei der Wahl der Gebäudetypologie ist auf eine offene Bebauung in überschaubaren Einheiten (Einzeltypologie) zu achten, die sowohl eine maßvolle Konzentration von Nutzungen als auch eine typologische Vielfalt erlaubt und die Landschaft in das Plangebiet (Quartiersdurchgrünung unter Berücksichtigung des Baumbestandes) einfließen lässt. Die vorgesehenen Nutzungseinheiten müssen zudem sinnvoll parzellierbar sein.

Baulandbeschluss (Fairer Wohnen):

Die Universitätsstadt Tübingen wird künftig für das Schaffen von Planungsrecht besondere Anforderungen an die Herstellung von Wohnraum stellen (Fairer Wohnen). Das sogenannte Baulandmodell ist hierfür die Grundlage. Der entsprechende Grundsatzbeschluss soll noch Ende diesen Jahres

durch den Gemeinderat gefasst werden. Ziel des Baulandbeschlusses ist es unter anderem, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für untere bis mittlere Einkommensgruppen und vielfältige Haushaltsformen sicherzustellen. Das bedeutet, dass im Plangebiet eine Quote von 33% der entstehenden Wohnfläche für den sozialen Wohnungsbau mit langfristigen Bindungen nachzuweisen ist. Die Realisierung von sozialem Wohnungsbau kann bei Vorliegen der Voraussetzungen auf Antrag durch Landesmittel gefördert werden.

Seniorenwohnen:

Im Zuge der immer älterwerdenden Gesellschaft steigt der Bedarf an Wohnformen für Themen Wohnen im Alter, Pflegeangebote und gutes Älterwerden in der Universitätsstadt Tübingen. Ein komfortables und barrierefreies Wohnen für Senioren soll daher im Plangebiet berücksichtigt werden.

Kinderbetreuungseinrichtung für 1-6 Jahre

Das Plangebiet gehört bei der Bedarfsplanung für Kindergärten zum Bereich Innenstadt. Dieser Bereich weist trotz Ausbauplanungen noch ein Defizit von fünf Gruppen unter drei Jahren (U3) und zwei Gruppen über drei Jahren (Ü3) im Jahr 2020/21 auf. In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich das städtische Kinderhaus Österberg (Stauffenbergstraße 32) mit zweieinhalb Gruppen in einem Wohnhaus (Altbau). Das bestehende Kinderhaus erfüllt nicht die heutigen funktionalen Anforderungen. Angesichts des hohen Sanierungsaufwandes soll ein Neubau als Ersatz für den bisherigen Kindergarten auf dem Österberg im Plangebiet umgesetzt werden.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist daher eine Fläche für eine dreigruppige Kinderbetreuungseinrichtung zu berücksichtigen. Der Flächenbedarf liegt bei mindestens 600 m². Die Einbindung der Kinderbetreuungseinrichtung in eine Gebäudeeinheit ist wünschenswert. Der angegebene Flächenbedarf ist in der maximalen oberirdischen BGF von 9.400 m² nachzuweisen.

Erschließung und Stellplätze:

Das Quartier soll über den Matthias-Koch-Weg erschlossen werden. In der Stauffenbergstraße und in der Hauffstraße befinden sich Bushaltestellen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen nachgewiesen werden. Die Stellplätze für die Wohnnutzung sind in Tiefgaragen der zugehörigen Gebäude unterzubringen.

Die Stellplätze für die Mitarbeiter und die Betriebsfahrzeuge des SWR sind im Gebäude zu integrieren. Die Stellplätze für Besucher können, wenn diese im Freiraum gestalterisch integriert sind, oberirdisch untergebracht werden.

Auf dem zukünftigen SWR Grundstück sind ausreichend Flächen für Fahrradabstellplätze (auch für Pedelec) vorzusehen.

3. Gebietsgegebenheiten

3.1. Altlasten

Nach Auskunft des städtischen Katasters liegt eine Bodenverunreinigung vor. Im Umfeld eines unterirdischen Tanks (Rückbau der betriebseigenen Tankstelle) wurden Verunreinigungen durch BTXE festgestellt. Eine Sanierung ist nicht notwendig. Der Ausbau des Tanks ist gutachterlich zu überwachen, wobei verunreinigtes Material ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

3.2. Kanal

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 886 verläuft ein Kanal, welcher die Abwässer der Gebäude im Matthias-Koch-Weg und einen Teil der Abwässer aus der Stauffenbergstraße abführt. Eine Verlegung des Kanals wäre höhentechisch als auch funktional schwierig und somit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Eine Überbauung des Kanals sollte daher vermieden werden. Bei der Überplanung des Gebiets sollte die Lage des Kanals mit einer Freihaltezone von ca. 4 m (je 2m rechts und links von der Kanalachse) für die Wartung und die Unterhaltung berücksichtigt werden.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 885 liegt auch ein Kanal für die Anschlüsse der Gebäude im Matthias-Koch-Weg 13 und 15. Eine Verlegung des Kanals wäre möglich, ist aber mit Kosten verbunden.

3.3. Geologie

Im Auszug der geologischen Karte von 2003 wird für den östlichen Teilbereich des Plangebiets eine Knollenmergel-Gesteinsschicht (KM5) und für das übrige Plangebiet Stubensandstein dargestellt (KM4).