

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg"; Frühzeitiges Beteiligungsverfahren; Beschluss zur Abwägung der aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Bezug:	Vorlage 366/2018; Vorlage 73/2020
Anlagen:	Anlage 1 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlage 2 Auswertung der Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange Anlage 3 Auswertung der Stellungnahmen von der Öffentlichkeit Anlage 4 Petition

Beschlussantrag:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung entsprechend der Anlage 2 und 3 zum Umgang mit den Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg“ eingegangen sind, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplanentwurf auf dieser Grundlage weiter auszuarbeiten.
2. Der Gemeinderat nimmt die Petition (Anlage 4), die im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens an die Verwaltung und den Gemeinderat weitergeleitet wurde, zur Kenntnis, schließt sich dem Ergebnis der sachlichen Prüfung durch die Verwaltung entsprechend der Anlage 3 an und beauftragt die Verwaltung den Petenten das entsprechende Ergebnis mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Entwurf Plan 2021	Folgejahr
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR	EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	359.410	
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>100.000</i>	<i>137.000</i>
		14	Aufwendungen für Sach-und Dienstleistungen	-2.712.250	
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>-150.000</i>	
5540 Naturschutz und Landschaftspflege		14	Aufwendungen für Sach-und Dienstleistungen	-235.000	
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>-50.000</i>	

Die Erträge und Aufwendungen werden unter den Produkten 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ und 5540 „Naturschutz und Landschaftspflege“ abgebildet.

Mit dem Südwestrundfunk (SWR) und dem zukünftigen Vorhabenträger für die Wohnbauentwicklung werden vertragliche Regelungen zur Übernahme der Planungskosten sowie der verwaltungsinternen Kosten vereinbart. Es wird geregelt, dass sämtliche Kosten für Gutachten, städtebauliche Planungen sowie übertragbare Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vom SWR und dem zukünftigen Vorhabenträger übernommen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Südwestrundfunk (SWR) betreibt ein Landesstudio in Tübingen, auf dem Österberg, im Matthias-Koch-Weg 7. Das bestehende Studiogebäude aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen Medienunternehmens. Daher beabsichtigt der SWR, auf dem bestehenden Gelände ein neues Studiogebäude zu errichten.

Durch die moderne Technik soll der Studioneubau kompakter und rund ein Drittel weniger flächenintensiv werden. Daher beabsichtigt der SWR neben dem Studioneubau seine nicht mehr für sich nutzbare Grundstücksfläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu veräußern.

In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen wurde vom SWR auf Basis der von dem Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte (siehe Vorlage 366/2018) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit fünf Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe wurde anschließend anhand der vom Preisgericht benannten Überarbeitungshinweise und fachlicher Themen optimiert.

Der geplante Neubau des SWR-Studios und die Wohnbauentwicklung werden nicht von geltendem Planungsrecht abgedeckt. Für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.07.2020 den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des SWR-Studioneubaus und der Wohnbauflächen mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m² als planerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ beschlossen und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ gefasst (Vorlage 73/2020). Ebenso wurde in dieser Sitzung vom Gemeinderat beschlossen, die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zu beteiligen.

Der räumliche Geltungsbereich für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ ist in der Anlage 1 dargestellt.

2. Sachstand

2.1. Verfahren

Mit dem städtebaulichen Entwurf (Gemeinderatsbeschluss vom 02.07.2020; Vorlage 73/2020) liegt eine konkrete Planung für die Bebauung vor. Auf dieser Grundlage werden nun ein Bebauungsplanentwurf und alle erforderlichen Gutachten erarbeitet werden. Mögliche Belange und Auswirkungen werden dadurch festgestellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Um sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Plankonzept zur Entwicklung des „SWR-Areals“ (Plangebiet) zu informieren und die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben, wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 09.07.2020 wurden im Schwäbischen Tagblatt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ und die Möglichkeit für die Öffentlichkeit sich über die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form der Auslage von Planunterlagen und Modell in der Zeit vom 16.07.2020 bis zum 30.07.2020 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.08.2020 aufgefordert.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde der Fachabteilung Stadtplanung und der Geschäftsstelle des Gemeinderates auch eine Petition bezüglich der geplanten Bebauung des SWR-Areals übermittelt. Die Petition liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 4 bei. Gemäß Art. 17 GG hat jedermann das Recht, sich mit Bitten oder Beschwerden an die zuständigen Stellen und an die Volksvertretung zu wenden. Entsprechend eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 06.05.2020 ist der Gemeinderat als „Volksvertretung“ im Sinne des Art. 17 GG anzusehen. Die Gemeindeverwaltung kann „zuständige Stelle“ im Sinne von Art. 17 GG sein. Mit diesem Petitionsrecht erhält man das Recht, dass der Petitionsempfänger die Petition zur Kenntnis nimmt, sie sachlich prüft und dies dem Petenten mitteilt. Die sachliche Prüfung der Petition erfolgte zusammen mit der Prüfung der anderen Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind. Inhaltlich decken sich die Themen der Petition mit den Themen der anderen Stellungnahmen. Insofern wird zum inhaltlichen Umgang mit den Anregungen und Kritikpunkten aus der Petition auf Anlage 3 der Vorlage verwiesen. Die Verwaltung beabsichtigt das Ergebnis den Petenten nach Beschluss durch den Gemeinderat entsprechend zu übermitteln.

2.2. Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 67 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 16 Stellungnahmen ein.

Alle im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind der Anlage 2 dieser Vorlage zusammen mit den Stellungnahmen der Verwaltung zu entnehmen.

Die Entwicklung des SWR-Areals ruft in der Öffentlichkeit ein großes Interesse und viel Aufmerksamkeit hervor. Aufgrund der hohen Anzahl von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit möchte die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen, den Gemeinderat frühzeitig und öffentlich über den Umgang mit den vorgebrachten Anregungen informieren und einen Abwägungsvorschlag vorbringen. Auf Grundlage des Beschlusses zur Abwägung durch den Gemeinderat soll die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fortgeführt werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen waren sehr umfangreich und thematisch ähnlich. Um einen sowohl transparenten als auch überschaubaren Umgang im Abwägungsvorschlag sicherstellen zu können, werden die Stellungnahmen bzw. Themen aus der Öffentlichkeit in einzelnen Blöcken (SWR-Studioneubau; Wohnbauentwicklung; Ensemble und Erhaltungssatzung Österberg; Bebauungsverfahren; Klima, Umwelt, Natur- und Artenschutz, Wald; Erschließung und Verkehr; Geologie) zusammengefasst und mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 3 aufgeführt.

Das Bebauungsverfahren wird abschnittsweise erfolgen. Für die Entwicklung der Wohnbauflächen ist noch kein Vorhabenträger bekannt. Daher wird zuerst ein Bebauungsplanentwurf für den räumlichen Geltungsbereich mit dem beabsichtigten SWR-Studioneubau, dem ersten Teil der Planstraße und der Wegeanbindung an den Wilhelm-Schussen-Weg erarbeitet: Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“.

Parallel zum Bebauungsverfahren erfolgt durch den SWR das Planungsverfahren für den Studioneubau, eine kombinierte Generalunternehmensvergabe „Planen und Bauen“ mit einem vorgeschalteten europaweiten Teilnehmerwettbewerb (siehe Vorlage 73/2020). Im Dezember 2020 wurde die erste Phase, der europaweite Teilnehmerwettbewerb, abgeschlossen. Der ausgewählte Teilnehmerkreis wurde anschließend zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert. Nach Abschluss der Vorprüfung wird voraussichtlich im Mai 2021 die erste Preisgerichtssitzung stattfinden. Hier wird an die Zusammensetzung der Beurteilungsjury aus der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung angeknüpft.

Auch wird durch den SWR das Vergabeverfahren zur Grundstücksvermarktung für die Entwicklung der Wohnbauflächen vorbereitet.

Ein Beschluss zur Abwägung der aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist für die beiden im Verantwortungsbereich des SWR stattfindenden Verfahren (das Planungsverfahren für den Studioneubau und das Verfahren zur Grundstücksvermarktung) von Relevanz.

2.3. Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags für die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Abwägungsvorschlag wird in Anlage 3 vollständig ausgeführt. Im Folgenden werden Auszüge aus dem Abwägungsvorschlag dargestellt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Wesentlichen folgende Punkte in den Themenblöcken vorgebracht:

2.3.1. SWR-Studioneubau

Standortwahl:

Die Standortwahl für den Studioneubau solle hinterfragt werden. Eine Abwägung unterschiedlicher Standorte habe im Rahmen der Entwicklung des SWR-Areals nicht stattgefunden. Ein Standort für eine Rundfunk-Sendeanstalt in einem Wohngebiet und angrenzend an einem Stadtbiotop sowie Wald- und Grünflächen sei nicht ideal. Dem SWR könne ein Grundstück zur Verfügung gestellt werden, welches integriert und infrastrukturell erschlossen sei, wie z.B. im Saiben, beim Bahnbetriebswerk, beim Landratsamt oder auf dem alten Schlachthofareal. Hier bestehe auch die Möglichkeit, die Konzerthalle zu integrieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Jahren 2016 bis 2018 hat der SWR zusammen mit der Verwaltung nach einem geeigneten innerstädtischen Neubaustandort außerhalb des Österbergs gesucht. Eine Anforderung an den Standort war u.a. die innerstädtische Lage, um als Regionalsendestudio vor Ort zu sein und Präsenz zu zeigen. Näher betrachtet wurden dabei die Standorte Museum, Europaplatz und Westspitze des Quartiers „Alter Güterbahnhof“. Keiner dieser untersuchten Standorte hat sich aus betriebsfunktionaler und städtebaulicher Sicht sowie unter Bewertung der Realisierungssicherheit als geeignet herausgestellt. Aufgrund dessen hat sich die Geschäftsleitung des SWR im Frühjahr 2018 zum Studioneubau am bestehenden Standort Österberg entschieden. Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Für die Entwicklung des SWR-Areals, einschließlich Studioneubau, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden alle umweltrelevanten Belange eruiert. Alle in der Stellungnahme aufgeführten Standorte sind, aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Standortanforderung an die Lage seitens des SWR, nicht für einen Studioneubau geeignet. Eine Verknüpfung des SWR-Studioneubaus mit einer städtischen Konzerthalle ist nicht vorgesehen.

Zusätzlich ist anzumerken, dass es im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nach § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob die Bebauung an anderer Stelle im Stadtgebiet möglicherweise hätte verwirklicht werden können. Eine generelle Prüfung von Standortalternativen ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht geboten. Eine sich ernsthaft anbietende Alternativlösung konnte wie obenstehend ausgeführt nicht gefunden werden.

Städtebauliches Einfügen in die nähere Umgebung:

Das bestehende SWR-Studiogebäude würde sich aufgrund seiner Lage und Geschossigkeit fast unsichtbar in die Umgebung einfügen. Die bauliche Dimension des SWR-Studioneubaus (Gebäudehöhe, Antenne und Bruttogrundfläche) füge sich nicht in die gewachsene Bebauung und die Kulturlandschaft des Österbergs ein. Hier ein Tor zum neuen Wohngebiet zu schaffen sei absurd, da die andere Seite des Tors fehle und das Gebäude den Matthias-Koch-Weg und die Bebauung südöstlich des Matthias-Koch-Weges erdrücke und die Sicht und Sonne weitgehend wegnehme. Die Nachbarbebauung würde sich im Wert mindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bestehende Landesstudio ist aus den 50er Jahren. Es entspricht nach Einschätzung des SWR nicht mehr den funktionalen und technischen Anforderungen an ein modernes Medienunternehmen. Die

baulichen Anforderungen und funktionalen Bedarfe für ein modernes Studio wurden vom SWR umfassend ermittelt. Aus funktionaler sowie wirtschaftlicher Hinsicht ist ein Studioneubau erforderlich. Mit dem beabsichtigten Studioneubau ergibt sich ein Planungserfordernis. Das städtebauliche Gefüge/ der Kontext wird sich dadurch verändern. Es wird eine neue Nachbarschaft entstehen. Eine städtebauliche Umgebung/ Nachbarschaft ist kein fester Zustand, sondern unterliegt immer verschiedenen Entwicklungen (Eigentümerwechsel, Bedarfsänderungen u.a.). Für die Entwicklung des SWR-Areals mit dem beabsichtigten Studioneubau wurde auf Grundlage von städtebaulichen Eckpunkten (Vorlage 366/2018 - Beschluss durch den Gemeinderat vom 29.11.2018) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Dabei sind die funktionalen Anforderungen für einen Studioneubau eingearbeitet worden. In der Jursitzung am 30.04.2019, an der neben Vertreterinnen und Vertretern des Südwestrundfunks, die Stadtverwaltung, externe Fachpreisrichter auch Vertreter des Gemeinderates und der Anwohnerinitiative Österberg teilnahmen, empfahl das Beurteilungsgremiums einstimmig, die Arbeit des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen: *„Die markante Präsenz und gute Einbindung des SWR-Gebäudes, wie die anregende Durchwegung durch das maßvoll bebaute Quartier, sind ein Gewinn für den Stadtteil“* (Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung).

Im Anschluss wurden neben der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs auch die Anforderungen für den Studioneubau weiter konkretisiert und als Eckpunkte (Grundstückslage, Anforderungen zur Erschließung, überbaubaren Fläche, Gebäudehöhe und Wegeführung) für das anschließende Verfahren, eine kombinierte Generalunternehmensvergabe „Planen und Bauen“ mit einem vorgeschalteten europaweiten Teilnehmerwettbewerb durch den Gemeinderat am 02.07.2020 beschlossen. Das städtebauliche Einfügen des Studioneubaus wurde im Ortsbeirat, im Planungsausschuss und im Gemeinderat ausführlich beraten.

Mit der baulichen Entwicklung des SWR-Areals wird sowohl ein Studioneubau als auch ein neues innerstädtisches Wohngebiet für eine gemischte Bewohnerschaft entstehen. Mit dem geplanten Studioneubau wird nach aktuellem Planungsstand ein Abstand von mindestens 20 m zur bestehenden Wohnbebauung eingehalten. Bei einer aktuell geplanten Gebäudehöhe von maximal 14 m werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bei Weitem eingehalten. Eine unzulässige Einschränkung der Belichtung, Belüftung und Besonnung ist daher nicht zu erkennen. Auch im weiteren Planungsverfahren werden die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bestandsbebauung berücksichtigt werden. Die Entscheidung des SWR für den Österberg ist ein großes Bekenntnis zum Standort Tübingen und trägt zu einem positiven Image für die Universitätsstadt als Medienstandort des Qualitätsjournalismus bei. Eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke ist daher nicht zu erwarten. Eine Wertminderung eines Umgebungsgrundstücks für sich genommen, stellt keinen eigenständigen Abwägungsposten dar, sofern die Nutzung des Grundstücks nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Die uneingeschränkte Weiternutzung aller Umgebungsgrundstücke ist im vorliegenden Fall selbstverständlich gegeben.

Raumprogramm und Flächenbedarf:

Der Flächenbedarf für den Studioneubau und die Vielzahl der Stellplätze seien aufgrund moderner Gebäudetechnik, den Veränderungen im Arbeitsleben durch Homeoffice und Desk-Sharing als auch das geänderte Mobilitätsverhalten und nicht zuletzt die Corona Pandemie nicht zeitgemäß und überdimensioniert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der SWR teilt mit, dass er bereits vor vielen Jahren damit begonnen habe, schlanker und effizienter zu produzieren und seine dafür in Anspruch genommenen Flächen deutlich zu reduzieren. Angefangen hat dies in Stuttgart mit der Aufgabe des Fernsehstudios im Areal Berg und dem Bezug eines Neubaus, in welchem bereits seit 2011 Themen wie Desk-Sharing und multizonales Arbeiten umge-

setzt wurden. Aktuell ordnet der SWR seinen kompletten Standort in Baden-Baden neu und wird sich auch dort nach der Inbetriebnahme des neuen Medienzentrums erheblich verkleinern, so dass auf den freiwerdenden Flächen – wie in Tübingen – dringend benötigter Wohnraum entstehen kann. Nach Angaben des SWR werden bei der strategischen Neuausrichtung seines Gebäudebestands Erkenntnisse aus der Forschung zu modernen Arbeitswelten umgesetzt. Das neue Studio auf dem Österberg wird deshalb 1.000 m² kleiner geplant als das Bestandsgebäude, was einer Reduktion von mehr als einem Drittel bei sonst konstanten Rahmenbedingungen entspricht. Dies soll erreicht werden, indem zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Flächeneffizienz umgesetzt werden. So soll auch in Tübingen das sogenannte „Desk-Sharing“ geführt und Arbeitsplätze dort, wo es sinnvoll ist, mehrfach belegt werden. Zum Beispiel im „Newsroom-Bereich“, wo insgesamt 12 Arbeitsplätze auf einer Fläche von 150 m² entstehen.

Der SWR erläutert weiterhin, dass Reporterinnen und Reporter zwar mit mobilen Produktionsmitteln arbeiten, es jedoch auch klassische Büroarbeitsplätze braucht, an denen ungestört telefoniert und recherchiert werden kann. Dies sei erforderlich um einem hohen journalistischen Anspruch gerecht zu werden und geeignete Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Antennenanlage:

Die Notwendigkeit und das Ausmaß der Antennenanlage wird hinterfragt. In Bezug auf Notwendigkeit, Alternativen, Strahlengefahr und Platzierung solle die Antennenanlage im weiteren Verfahren überprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der vorgesehenen Anlage auf den Dachflächen des SWR-Studioneubaus handelt es um eine DAB+ Antenne. DAB+ ist der zukünftige technische Standard für die digitale Verbreitung von Radioprogrammen. Es wird die Verbreitung per UKW mittel- bis langfristig ablösen. Gemäß Rundfunkstaatsvertrag ist der SWR verpflichtet, eine flächendeckende Versorgung mit DAB+ herzustellen und damit einen unterbrechungsfreien Empfang für alle Beitragszahler sicherzustellen.

Dabei ist es gemeinsames Ziel der Verwaltung und des SWR, einen alternativen Standort für die Antennenanlage zu finden, damit diese nicht auf dem geplanten Studioneubau errichtet werden muss. Angestrebt und geprüft wird derzeit eine Verwirklichung der Antennenanlage auf dem Österbergturm.

Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit:

Der SWR sei eine öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalt, welche von den Gebührenzahlern beitragsfinanziert werde. Daher sei der SWR verpflichtet, maßvoll mit diesem Geld umzugehen. Es könne nicht die Pflicht der Stadt Tübingen sein, dem SWR bei Versäumnissen in der finanziellen Rücklagenausbildung, das seinerzeit ohnehin günstig zugestandene, zweckgebundene Gelände nachträglich zu vergolden. Der Studioneubau widerspreche den Geboten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Es sei zu hinterfragen, ob der Studioneubau wirklich dem Gemeinwohl diene oder ob persönliche Interessen der Sendeleitung nach einem Palast auf Kosten der Anwohner bedient werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der SWR teilt diesbezüglich mit, dass er für derartige Neubauvorhaben keine Rücklagen bilden darf, sondern die Investition des Neubauvorhabens in seiner mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigen muss. Bei der Ermittlung des Finanzbedarfs der Rundfunkanstalten gehen in die Bewertung durch die Kommission zur Ermittlung des Finanzbedarfes sowohl gebäudetechnische Entwicklungsmaßnahmen als auch Verwertungserlöse aus Grundstücksveräußerungen ein. Von einer nachträglichen Geländevergoldung könne also nicht gesprochen werden. Das Areal auf dem Österberg wurde dem SWR einst für die Errichtung eines Rundfunkstudios überlassen, das nun – viele Jahrzehnte später – in dieser Dimension nicht mehr benötigt wird, da sich Produktionsverfahren und Redaktionsarbeit stark ver-

ändert haben. Der SWR führt daher aus, dass im Hinblick auf eine sparsame Haushaltsführung der Verkauf des nicht benötigten Grundstücksteils geboten sei.

An die Bebauung dieser Fläche werden von der Stadt hohe städtebauliche, soziale und ökologische Anforderungen gestellt, die eine Nutzung des Bodens im Sinne der Tübinger Grundsätze sicherstellen. Im Zuge der Ausschreibung des geplanten SWR-Studioneubaus wird auf maßvolle Qualitäten und nachhaltige Anforderungen besonders geachtet. Auch die Dimension wurde auf das für einen multimedialen Studiobetrieb Erforderliche reduziert. Eine weitere Einschränkung ist mit Blick auf die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien und die akustischen Anforderungen in den Produktions- und Redaktionsbereichen nicht mehr möglich.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Studioneubau des SWRs liegen öffentliche Interessen vor, da durch ihn der Medienstandort in Tübingen einschließlich der Arbeitsplätze gesichert wird. Private Interessen des SWRs in Form von Gewinnerzielungsabsichten sind nach den obenstehenden Ausführungen nicht erkennbar und würden im Übrigen einer Planung nicht entgegenstehen.

Zweckbindung für die Nutzung:

Die Stadt solle eine Zweckbindung für den Studioneubau aussprechen, so werde nicht größer als notwendig geplant und gebaut, um aus den übrigen Flächen Mieterträge zu erwirtschaften.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Grundstück des SWR-Studioneubaus wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte für den Studioneubau (02.07.2020; Vorlage 73/2020) aufgestellt. In den Eckpunkten wurden die Kennzahlen wie das Maß zur überbaubaren Fläche, Gebäudehöhen, Bruttogrundfläche, Wegeführung und Erschließung, festgelegt. Diese Kennzahlen sind auf die funktionalen Anforderungen eines Studioneubaus abgestimmt und werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für die Umsetzung der beabsichtigten Nutzung verbindlich. Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ festgesetzt werden. Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Medienanstalten geschaffen werden. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Produktions- und Betriebsstätten für Hörfunk, Fernsehen und Internet dienen. Daher ist eine anderweitige Nutzung des Gebäudes, wie zum Beispiel die Vermietung von Büroflächen, durch die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen bereits ausgeschlossen und könnte ohne eine erneute Änderung des Planungsrechts nicht verwirklicht werden.

2.3.2. Wohnbauentwicklung

Städtebauliches Einfügen des Plangebiets in die Umgebung Österberg:

Der Österberg gehöre mit seiner Villenbebauung zu Tübingen. Die geplante Bebauung füge sich nach Art und Maß nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude ein. Sie sei zu dicht und zu hoch und weder dem Gelände noch der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst. Die Umgebungsbebauung habe einen vielfältigen, lockeren Charakter und füge sich organisch in die Landschaft ein. Die Gebäude seien von Vegetation umgeben – eine nahezu parkähnliche Wohnumgebung. Dies alles sei bei der Neuplanung nicht der Fall. Die Gebäude stünden dicht beieinander, hätten eine beträchtliche Höhe und wiesen eine monotone Morphologie auf. Die Bebauung führe zu einem fast vollständigen Verlust des dortigen, prinzipiell schützenswerten Baumbestandes. Mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung entstehe ein neuer Stadtteil mit sozialen Einrichtungen, der dem Planungsbegriff Studioneubau Hohn spreche. Es sprächen viele inhaltsleere Begründungen der Stadtplanung gegen eine solch massive Bebauung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zur Entwicklung des SWR-Areals wurde auf Grundlage von städtebaulichen Eckpunkten (Vorlage 366/2018 - Beschluss durch den Gemeinderat

vom 29.11.2018) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In der Jurysitzung am 30.04.2019, an der neben Vertretern des Südwestrundfunks, die Stadtverwaltung, externe Fachpreisrichter auch Vertreter des Gemeinderates und der Anwohnerinitiative Österberg teilnahmen, empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, die Arbeit des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.-architekten aus Karlsruhe zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen. Die Jury beurteilte die Arbeit als einen gelungenen städtebaulichen und freiräumlichen Entwurf, die vorgeschlagene Dichte und Körnung als eine angemessene Antwort auf die offene Bebauung der Umgebung und die Besonderheit des anschließenden Landschaftsraumes. Dabei wurde die markante Präsenz und gute Einbindung des SWR-Gebäudes, wie die anregende Durchwegung durch das maßvoll bebaute Quartier als ein Gewinn für den Stadtteil herausgestellt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf anhand der von der Jury benannten Überarbeitungshinweise und fachlicher Themen optimiert. Am 02.07.2020 beschloss der Gemeinderat den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m² für den Wohnungsbau als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“: Das offene Baukonzept mit der vorgesehenen Dichte ist eine passende städtebauliche Antwort auf die vorhandene Topografie und den Landschaftsraum. Es bildet einen angemessenen baulichen und stadtbildverträglichen Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg aus. Der Entwurf schafft ein innerstädtisches Wohngebiet mit einer Mischung von Wohnen und Arbeiten sowie einer sozialen Mischung. Das Gebiet wird mit seiner Bebauung und Nutzung in den Gesamtkontext des Österbergs eingebunden.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wie beschrieben berücksichtigt.

Durch die Entwicklung des SWR-Areals wird es zu Eingriffen in den Baumbestand kommen. Allgemein sind Bäume prägende Landschaftselemente mit positivem Einfluss auf die Umwelt (Mikroklima, Biodiversität u. ä.). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem eine Abwägung zum Baumbestand erfolgen wird. Für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung einhergehen, wird sowohl innerhalb des Plangebiets (z.B. durch Neupflanzungen von Bäumen) als auch außerhalb des Plangebiets ein Ausgleich geschaffen. Grundsätzlich wird versucht den Baumbestand, wo möglich, zu schonen und zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an der Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets.

Erhöhung der Bruttogrundfläche für den Wohnungsbau:

Die Erhöhung der Bruttogrundfläche bedeute eine erhebliche Verdichtung und sei nicht Tübingen gemäß. Die Entwicklung sei städtebaulich nicht angemessen und nicht hinnehmbar. Die Verdichtung und Erhöhung der Gebäude passten keineswegs in die Umgebungsbebauung – Insbesondere das nordöstliche Gebäude, welches am Rande der Bebauung zur unbebauten freien Landschaft liegt, werde weithin sichtbar sein und die bisher gelungene Einbindung in die landschaftlichen Gegebenheiten des Österbergs maßgeblich stören.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und die Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB und der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wurden mit dem vom Gemeinderat gefassten Grundsatzbeschluss vom 29.11.2018 (Vorlage 366/2018) städtebauliche Dichtewerte, die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) 0,3 – 0,35 in Verbindung mit einer maximalen oberirdischen Grundfläche bis zu 9.400 m² und die Gebäudehöhen (bei kleineren Gebäudetypologien maximal zwei Geschosse zzgl. einem Dach- oder Hanggeschoss; bei Geschosswohnungsbau maximal drei Geschosse zzgl. einem Dach- oder

Hanggeschoss) für die Entwicklung des SWR-Areals festgelegt. Diese städtebaulichen Kennzahlen wurden seitens des Gemeinderats als städtebaulich und wirtschaftlich verträglich für die Entwicklung erachtet. Sie wurden der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zu Grunde gelegt. Das Beurteilungsgremium beurteilte die Arbeit als einen gelungenen städtebaulichen und freiräumlichen Entwurf, die vorgeschlagene Dichte und Körnung als eine angemessene Antwort auf die offene Bebauung der Umgebung und die Besonderheit des anschließenden Landschaftsraumes. Anschließend wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Ein Überarbeitungsauftrag seitens des Beurteilungsgremiums war u.a. zu prüfen, inwieweit die Setzung der Baukörper und der Abschluss des Ensembles nach Norden zum Landschaftsraum in seinen Kubaturen weiterentwickelt werden kann. Da die in der Auslobung genannten städtebaulichen Kennwerte (Bruttogrundfläche) in diesem Entwurf unterschritten sind, war zu prüfen, inwiefern durch graduelle Anpassung der Bruttogrundfläche um bis zu insgesamt ca. 540 m² die Wirtschaftlichkeit des Projekts erhöht werden kann, ohne dass die städtebauliche und freiräumliche Qualität in Frage gestellt wird. Diese Aufgabe wurde erfüllt und die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes stellt durch den Beschluss vom Gemeinderat (02.07.2020; Vorlage 73/2020) eine konkrete Planung zur Bebauung des Plangebiets dar. Der städtebauliche Entwurf ist nun die planerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ebenso wie das Einfügen in das Landschaftsbild berücksichtigt.

Wohn- und Lebensqualität in Tübingen:

Durch eine verdichtete Bauweise werde die Wohn- und Lebensqualität in Tübingen immer weiter reduziert und es komme zu Belastungen. Die resultierenden Konflikte wie erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastungen sollten vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Tübingen ist eine, aufgrund seiner Attraktivität, weiterhin stark wachsende Stadt. Um der Zersiedlung des Landschaftsraumes entgegen zu wirken, folgt die Stadtentwicklung seit langer Zeit der Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Typologische Vielfalt und eine städtebaulich verträgliche Dichte schaffen Wohnraum für eine gemischte Bewohnerschaft und ermöglichen standortangepasste Nutzungsmischung. Dabei wird gleichzeitig darauf Wert gelegt, die grüne Infrastruktur als Erholungsräume zu stärken. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes werden alle möglichen Konflikte eruiert, Lösungen erarbeitet und die Umsetzung der Planungen dementsprechend so vorbereitet, dass eine Verträglichkeit aller Nutzungen sichergestellt werden kann. Die möglicherweise mit einer höheren Bewohnerdichte auf dem Osterberg einhergehenden erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastungen sind dann hinzunehmen.

Zwischenerwerbsmodell:

Tübingen sei auch bunt. Deshalb solle das zu bebauende Gelände nicht an einen einzigen Investor vergeben werden, welcher 70 % der Wohnfläche, die nicht Sozialwohnungen für das „Fairer Wohnen“-Programm sind, zu Luxuswohnungen macht und diese profitorientiert vermietet. Es werde angeregt genossenschaftlich (nicht gewinnorientiert) durch mehrere Träger zu bauen. Es sei inkonsequent, dass hier eine Ausnahme von dem im Wahlprogramm der AL/ Grüne propagierten „Zwischenerwerbsmodell“ gemacht werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Größtenteils befinden sich die Flächen des zu entwickelnden Plangebiets im Eigentum des SWR. Der SWR wird die nicht mehr für Studiozwecke erforderlichen Grundstücksflächen an einen Vorhabenträger veräußern. Es wird somit nicht im Zuge des Zwischenerwerbsmodells entwickelt. Die Sicherstellung aller inhaltlichen Qualitäten erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und die verbindliche Bauleitplanung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planungshoheit für das Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde. Das Plangebiet soll als innerstädtisches durchmischtes Wohngebiet nach den Tübinger Grundsätzen durch den Vorhabenträger in sehr enger Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen entwickelt werden. Zur Qualitätssicherung in der Gebietsentwicklung ist vorerst mit dem SWR eine Rahmenvereinbarung getroffen worden, welche dann an den Vorhabenträger durch den SWR weitergegeben wird und in einen städtebaulichen Vertrag mündet. Die Eckpunkte dieser Vereinbarung wurden vom Gemeinderat mit Vorlage 73/2020 beschlossen. In dieser Rahmenvereinbarung werden u.a. die Anforderungen an das Wohngebiet festgelegt, wie z.B. soziale Durchmischung, gemischte Nutzungen (Wohnen und Arbeiten, Kita, Dienstleistungen), gestalterische und architektonische Vielfalt in Form von Typologien, Fassadengestaltung und Gebäudekonzepten, verschiedene Wohn- und Eigentumsformen (z.B. geförderter Mietwohnungsbau, Gemeinwohl- und aktorsorientiertes Wohnen) und Freiraumgestaltung. Die gesamtstädtischen Grundsatzbeschlüsse, wie Fairer Wohnen mit Anteil von 30% sozialem Wohnungsbau (Vorlage 202/2018), oder die Klimaschutzoffensive (Vorlage 11/2020) mit Regelungen zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten und Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus KfW40, werden dem städtebaulichen Vertrag hinterlegt.

2.3.3. Ensemble und Erhaltungssatzung Österberg

Erhalt des SWR-Studiogebäudes:

Das bestehende SWR-Studio sei ein vom Tübinger Architekten Karl Wägenbauer in den fünfziger Jahren entworfenes Gebäude im Bauhausstil, das vom Landesdenkmalamt als erhaltenswert eingestuft wurde. Das Gebäude sei allem Augenschein nach in einem guten Zustand. Der geplante Abbruch des Gebäudes sei ein Verlust an historischer Architektur und widerspreche dem Prinzip der Nachhaltigkeit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bestehende Gebäude befindet sich nach Information des SWR in einem schlechten baulichen Zustand. Dies gilt sowohl für die Fassade als auch für die gebäudetechnischen Anlagen, welche technisch überholt sind und einen hohen Energieverbrauch haben. Gerade mit Blick auf die Nachhaltigkeit ist der Neubau eines modernen, deutlich kleineren Gebäudes angezeigt. Mit Blick auf den Denkmalschutz wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, im April 2016 folgendes festgestellt: „[...] das SWR-Studio in Tübingen, Matthias-Koch-Weg 7, war im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte von Tübingen als so genannter Prüffall aufgeführt. Am 8. März 2016 haben wir das Anwesen zusammen mit den Eigentümern besichtigt. Dabei kam man trotz der großen heimatgeschichtlichen Bedeutung zu der fachlichen Auffassung, dass das SWR-Studio in Tübingen, Matthias-Koch-Weg 7, kein Kulturdenkmal gemäß des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes ist.“

Städtebauliche Prägung des Österbergs:

Die Stadtverwaltung habe zur Verhinderung des Gebäudeabbruchs in der Wielandshöhe eine Erhaltungssatzung für Teile des Österbergs erlassen und damit mehr als deutlich gemacht, dass der Österberg schutzwürdig sei. Die Bebauung, mit den vielen Verbindungshäusern, zum Teil herrschaftlichen Villen, parkartigen Gärten sei in Tübingen einzigartig und solle erhalten bleiben. Die nun geplante

Bebauung würde ins Erbe eingreifen und in Kauf nehmen, dass unwiederbringlich auch historisch und für Tübingen anschauliche und bedeutende Kontexte zerstört werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel der Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ ist es, die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebietes (vom westlichen Ausläufer des Österbergs im Bereich von Stauffenberg- und Hauffstraße) mit seinen studentischen Verbindungshäusern teils mit weitläufigen Gärten sowie ergänzenden Wohngebäuden aus der Hauptentstehungszeit zwischen 1880 und 1920 zu schützen. Dieser Bereich ist stadtbildprägend. Diese spezifische Eigenart ist – im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ nicht vorhanden. Die Voraussetzung den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ nach Osten auf den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ auszuweiten, ist damit nicht gegeben. Die städtebauliche Disposition wurde mit der Ausparzellierung und Bebauung am Matthias-Koch-Weg 13 und 15 bereits stark überformt.

2.3.4. Bebauungsplanverfahren

Erforderlichkeit für Aufstellung des Bebauungsplanes:

Mit dem Studioneubau gehe eine Änderung eines gültigen Bebauungsplanes ohne Vorliegen eines öffentlichen Interesses einher.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Studioneubau des SWRs liegen öffentliche Interessen vor, da durch ihn der Medienstandort in Tübingen einschließlich der Arbeitsplätze gesichert wird. Die beabsichtigte Entwicklung auf dem SWR-Areal schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung (Entwicklung) auf dem Österberg. Diese Entwicklung ist nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“, Nr. 443, umsetzbar. Es ist ein Planungserfordernis gegeben. Mit dem vom Gemeinderat gefassten Grundsatzbeschluss vom 29.11.2018 (Vorlage 366/2018) und dem vom Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ vom 02.07.2020 (Vorlage 73/2020) sind die Planungsziele und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet auf dem Österberg öffentlich-rechtlich beraten, erörtert und legitimiert worden. Das förmliche Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet worden.

2.3.5. Klima

Kaltluftschneise:

Der zusammenhängende Grünzug entlang der sogenannten Klinge verbinde die Altstadt mit dem Österberg und versorge den innerstädtischen Bereich mit Frischluft. Es sei eine wichtige Kaltluftschneise. Die dichte Bebauung störe diese Kaltluftschneise und im schlimmsten Fall unterbreche sie.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bestehenden Freiflächen im SWR-Areal sind als Kaltluftproduktionsgebiete anzusehen. Die Waldfläche als Frischluftproduktionsfläche. Die dort produzierte, bodennahe Kaltluft fließt entlang des Gefälles Richtung Brunnenstraße bzw. Osten bis Nordosten ab. Die Kaltluftbewegung wird durch den Gehölzbestand bzw. den Wald abgelenkt und somit in der Geschwindigkeit verlangsamt, sodass keine weitreichende Kaltluftströmung in die Bestandsbebauung anzunehmen ist, insbesondere durch die breiten Gebäude entlang der Brunnenstraße und Wilhelmstraße. Eine bedeutsame, bodennahe Kaltluftbewegung in der Nacht findet daher nicht statt.

Die Kaltluftbewegungen im Überdachniveau entstammen überwiegend aus dem Ammertal und Derendingen, fließen über die Innenstadt, über den Österberg (SWR-Areal) und dann Richtung Neckartal.

Da die Kaltluft über dem bestehenden Siedlungsbereich bereits stark verwirbelt und somit verlangsamt wird, bevor es das SWR-Areal erreicht, ist von keiner erheblichen Auswirkung auf die Kaltluft im Überdachniveau auszugehen. Insbesondere daher, da weiter nördlich am Österberg neue Frischluft und Kaltluft produziert werden kann.

Entsprechend der Planungshinweiskarte zum nächtlichen Kaltluftabfluss (Untersuchung der Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen mit dem Strömungsmodell FITNAH, 25.07.2019) befindet sich das SWR Areal überwiegend „in Empfehlung 1“ (fachgutachterliche Stellungnahme einholen). Im Norden teilweise in „Empfehlung 2“ (Detailuntersuchung notwendig), da die nördliche Freifläche bereits zum wichtigen Kaltluftproduktionsgebiet des Österbergs zählt. Die gesamten Freiflächen des Österbergs sind als lokale, wichtige Kaltluftproduktionsflächen und -ströme anzusehen, jedoch befinden sich diese weiter nördlich und werden im Kaltluftabfluss nicht durch das SWR-Areal tangiert. Daher sind generell keine erheblichen Auswirkungen bezüglich Kaltluft zu erwarten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahren wird eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt.

2.3.6. Umwelt, Natur-und Artenschutz, Wald

Tierarten:

Ein Einwender habe in den letzten Jahren zahlreiche geschützte Tierarten entdeckt:

- den auf der Roten Liste der stark gefährdeten Vogelarten stehenden Wendehals – sein Bestand gehe in Europa stark zurück durch den Verlust seines natürlichen Lebensraums wie lichtem Laub- und Mischwald sowie Streuobstwiesen
- zahlreiche Fledermausarten nutzten die Streuobstwiesen zum Nahrungsfang und die alten Obstbäume als Brut-, Schlaf- und Überwinterungsplätze
- Waldkäuze – ziehen ihre Brute auf, benötigten die alten Bäume als Schlafplätze und die Wiesen und Baumbestände zum Nahrungsfang. Sie würden verschwinden durch den Verlust des einzigartigen Lebensraums
- Hirschkäfer – die im Bereich der geplanten Bebauung vorkommenden Totholzbestände als wichtiger Lebensraum gingen verloren

Es sei unser aller Bedürfnis, die Natur und ihre Vielfältigkeit in diesem besonderen Habitat auf dem SWR-Gelände zu schützen und den dort vorkommenden stark gefährdeten Tierarten ihre Lebensgrundlage zu erhalten. Die dortige Tier- und Pflanzenwelt verdiene unseren Schutz, damit auch unsere Lebensqualität und die unserer Kinder erhalten bleibe und somit auch unsere Kinder in Naturverbundenheit aufwachsen und die Faszination des stadtnahen Vorkommens stark gefährdeter Tierarten erleben dürften. Es werde darum gebeten, das Gebiet nicht zu bebauen, sondern dieses als einzigartiges und vielfältiges Naturareal zu erhalten und zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächen des Plangebiets befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Für das Plangebiet liegen Planungsziele und durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung ein Planungserfordernis vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und baulich untergenutzte Fläche. Es ist somit eine wichtige Innenentwicklungsfläche. Um den Flächenverbrauch einzudämmen, wird in der Universitätsstadt Tübingen die Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angewendet.

Ausgehend von einer Habitat-Potentialanalyse im Jahr 2016 mit Empfehlung zur Untersuchung der Brutvogelfauna, wurden im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen insgesamt 15 Brutvogelarten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nachgewiesen (Artenschutzrechtliche Empfehlung zur Entwicklung des SWR-Geländes in Tübingen, Menz Umweltplanung, 06.12.2016). Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt. Alle vorkommenden Arten sind in der Roten Liste als ungefährdet eingestuft. In der damaligen Untersuchung konnten keine Vogelarten von hervorgehobener Relevanz festgestellt werden

(Stand 2016). Die Rote Liste bringt keinen rechtlichen Schutzstatus mit – es ist eine Art wissenschaftliche Auflistung zur Dokumentation und Entwicklung von Artenbeständen. Wendehals und Waldkauz wurden 2016 nicht nachgewiesen. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wird das bestehende Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2016 u.a. durch eine neue Vogelkartierung aktualisiert.

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird es zu Eingriffen in die Umwelt kommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen werden fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt, sodass der Erhaltungszustand der vorhandenen Arten nicht verschlechtert wird.

Magerwiese:

In der Stellungnahme des Umweltbüros Menz werde die Erhaltung der Magerwiese am nordöstlichen Rand des Baugebiets empfohlen. Hier würden seltene Orchideen und eine bunte Blumenvielfalt wachsen, welche Nahrungsgrundlage für Insekten und Bienen seien. Mittlerweile sei dieser Wiesenabschnitt vom SWR wie ein Hausgarten gemäht und damit die Magerwiese zerstört.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 Mageren Flachland-Mähwiese (ein FFH-Lebensraumtyp) kartiert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und des dazugehörigen Umweltberichts muss der Umgang mit der Magerwiese geprüft werden. Bei der Überplanung des Gebiets soll seitens der Verwaltung grundsätzlich ein Teilerhalt eines kleinen Bereiches der Flachlandmähwiese angestrebt werden, wird aber gegenüber den aufgeführten Zielen der Gebietsentwicklung als nachrangig betrachtet.

Baumerhalt:

Im Plangebiet seien viele Bäume vom Büro Menz als schützenswert dokumentiert. Im Einzelnen handle es sich um regelrechte Baumdenkmäler. Aus den Modellen und Plänen sei ersichtlich, dass fast keiner dieser Bäume erhalten bleiben könne. Dies widerspreche allem, was bisher hierzu seitens der Stadt geäußert worden ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Allgemein sind Bäume prägende Landschaftselemente mit positivem Einfluss auf die Umwelt (Mikroklima, Biodiversität u. ä). Grundsätzlich wird daher versucht den Baumbestand, wo möglich, zu schonen und zu erhalten. Zur Gebietsdurchgrünung, zum Erhalt wertvoller klimatisch wirksamer Grünstrukturen und zur Sicherstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen ist die Erhaltung einzelner Bäume angestrebt (Festsetzung im Bebauungsplan als Erhaltungsgebot). Im Falle, dass ein Baumerhalt nicht möglich ist, überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an der Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets nach den Tübinger Grundsätzen (u.a. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und dem Neubau eines SWR-Studios. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt. Der städtebauliche Entwurf sieht im Baumneupflanzungen vor. Diese sollen in den im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ verankert werden.

Wald:

Einer teilweisen Waldrodung und Verminderung des Abstandes (20 m) zur geplanten Bebauung werde widersprochen. Bei Weststürmen (das Gelände sei hier sehr exponiert) würden die Bäume nicht hangabwärts fallen, sondern zum Hang (siehe Schönbuchrand im Ammertal) und würden ein erhebliches Gefahrenpotential für die Gebäude darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ befindet sich auf den Flurstücken 886 und 885 in einem geringen Umfang Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich auf den Flurstücken 886, 890, 893 und 891 Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Für den Umgang mit dem Wald liegt der Verwaltung eine Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vor. Die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen wird in der Entwicklung des SWR-Areals der vorliegenden fachlichen Einschätzung der Unteren Forstbehörde folgen: Die Untere Forstbehörde empfiehlt eine Ausnahme von der gesetzlichen Abstandsvorschrift nach § 56 Absatz 3 LBO zuzulassen, unter der Maßgabe, dass ein Abstand von 20 Metern zu Gebäuden mindestens eingehalten wird. Der geringere Waldabstand scheint im vorliegenden Fall im Hinblick auf eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume und im Hinblick auf die Waldbrandgefahr mit öffentlichen Belangen vereinbar, weil das Baugrundstück höher liegt als der angrenzende Wald.

Für eine effektive Bewirtschaftung des Waldes bedarf es eines gewissen Abstandes zur angrenzenden Bebauung. Um den geforderten Mindestwaldabstand von 20 m einzuhalten, müssen ca. 750 m² Wald dauerhaft umgewandelt werden (§ 9 LWaldG). Dabei soll formal die Nutzung dieser Flächen als Wald aufgehoben werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, inwiefern bestehende Vegetation erhalten bleiben und in die Freiraumplanung des Plangebiets integriert werden kann. Dabei werden die erforderlichen Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der gesetzlichen Anforderungen erarbeitet und zeitgerecht umgesetzt. Die Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG wird bei der Höheren Forstbehörde beantragt.

2.3.7. Erschließung und Verkehr

Verkehrskonzept für den Österberg, Leistungsfähigkeit Lustnauer Tor, Zweite Zufahrt für den Österberg

Es gebe bislang kein schlüssiges Verkehrskonzept, obwohl die Bebauung auf dem Österberg und damit auch die Verdichtung und Versiegelung in den letzten ca. 10 Jahren stark zugenommen habe (Einfamilienhäuser wurden abgerissen und Mehrfamilienhäuser neu gebaut). Dies führte zu immer mehr Verkehr auf dem Österberg. Durch die Verdichtung wird befürchtet, dass der Verkehr am Lustnauer Tor zunimmt und der Knoten nicht mehr leistungsfähig sein wird – auch in Hinblick des Baus der Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn. Eine zweite Zufahrt zum Österberg würde eine Entlastung der verkehrlichen Situation herbeiführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Neben der beabsichtigten Bebauung des SWR-Areals werden auch weitere Baumaßnahmen über Abriss und Neubau auf dem Österberg realisiert werden. Zudem gibt es einzelne Baulücken, die bebaut werden. Neben der SWR-Entwicklung kann perspektivisch von ca. 50 weiteren Wohneinheiten auf dem Österberg ausgegangen werden. Trotz der baulichen Entwicklung wird es aber aufgrund der demographischen Struktur erst mittelfristig zu einer Bevölkerungszunahme und damit möglicherweise zu einer Verkehrszunahme auf dem Österberg kommen.

Die Planungen der Wohnbebauung auf dem SWR Gelände sehen Wohnungen für ca. 150 bis 200 Bewohnern vor. Zusammen mit den Bewohnern einer allgemeinen Innenentwicklung auf dem Österberg ist eine maximale Verkehrszunahme durch Neubauentwicklungen von ca. 60 Kfz in der Spitzen-

stunde anzunehmen. Diese können durch vorhandene ausreichende Reserven in der Doblerstraße und der vorhandenen Lichtsignalanlage aufgenommen werden.

Die Kapazität der Ausfahrt aus der Doblerstraße beträgt ca. 320 Fahrzeuge pro Stunde. Die Kapazität wurde auf Basis der vorhandenen Grünzeiten und der mittleren Fahrzeugfolgezeit berechnet und stellt die Verkehrsmenge dar, die abgewickelt werden kann. Relevant für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes sind die Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag, in denen die Verkehrsaufkommen am höchsten sind. 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. Durch die zusätzlich prognostizierten 60 Fahrzeuge in der Spitzenstunde bleiben in den Spitzenstunden morgens und nachmittags noch Reserven von 125 Fahrzeugen bzw. 108 Fahrzeugen übrig. In diesem Fall ist die Nachmittagsspitze maßgebend.

Die Kapazität der Einfahrt vom Stadtgraben in die Doblerstraße beträgt max. 222 Fahrzeuge je Stunde. In der oben genannten Zählung fuhren 113 Fahrzeuge pro Stunde vom Stadtgraben in die Doblerstraße ein. Nach den oben angewandten Annahmen verbleibt hier noch in der maßgebenden Spitzenstunde eine Reserve von 49 Fahrzeugen.

Ergänzend ist anzumerken, dass der durch das SWR-Areal und die Nachverdichtung zusätzliche aus der Doblerstraße ausfahrende Verkehr in der Spitzenstunde am Nachmittag in der Regel geringer ausfällt, da die meisten Fahrten morgens über einen kürzeren Zeitraum anfallen (morgens überwiegt der Wegezweck zur Arbeit und evtl. Kinder absetzen, der viel Verkehr auswärts erzeugt). Die 60 Fahrzeuge pro Stunde in der Nachmittagsspitze verkehren überwiegend in Richtung Österberg, während die bestehende Kapazitätsspitze in der Gegenrichtung stattfindet.

Insgesamt können alle zusätzlichen Verkehre vom bestehenden Knotenpunkt aufgenommen werden.

Die Realisierung der noch nicht entschiedenen Regionalstadtbahn Innenstadstrecke würde zu einer grundlegenden Neukonzeption der Verkehrsführung auf der Mühlstraße und am Lustnauer Tor führen. In diesem verkehrlichen Szenario ist davon auszugehen, dass die Mühlstraße weitgehend vom MIV (motorisierter Individualverkehr) entlastet werden würde. Ob die Zufahrt zum Österberg über die Mühlstraße beibehalten würde und wie eine Verkehrsführung vom Stadtgraben aus zu entwickelt ist, müsste zusammen mit der Fragestellung einer möglichen Aufhebung des Einbahnstraßenrings untersucht werden, wenn eine Grundsatzentscheidung zur Realisierung der Innenstadstrecke getroffen wurde. In jedem Fall kann abgeschätzt werden, dass die bisherige Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts grundsätzlich beibehalten werden kann.

Durch Maßnahmen des Parkraummanagements im Zuge des Klimaschutzprogrammes und beispielsweise durch eine Erhöhung der Parkgebühren für Nicht-Anwohner/-Beschäftigte soll sich die Situation im öffentlichen Raum künftig verbessern. Für den Radverkehr wird ein Angebot auf der Doblerstraße überprüft. Eine Taktverdichtung der Tübinger Stadtbuslinien ist Bestandteil des Klimaschutzprogramms der Universitätsstadt Tübingen und soll durch eine Angebotsverbesserung den ÖPNV attraktiver machen. Zudem bestehen bereits 9 Haltestellen und somit eine sehr hohe Anzahl für dieses Gebiet.

Ebenso Bestandteil der Klimaschutzbeschlüsse ist der Bau der Regionalstadtbahn (RSB). Mit einem Bürgerentscheid 2021 wird darüber abgestimmt, ob diese auch durch die Innenstadt geführt wird. Mit einem positiven Entscheid könnte die Haltestelle Lustnauer Tor vom westlichen Österberg innerhalb weniger Fußminuten erreicht werden. Hiervon wäre auch das Areal des SWR betroffen. Für den

östlichen Österberg bestünde die Möglichkeit bspw. an der Haltestelle „Österbergstraße“ oder „Eberhardsbrücke“ zur RSB umzusteigen. Die RSB böte ab dem Lustnauer Tor und der Eberhardsbrücke attraktive umsteigefreie Verbindungen zur Universität auf der Morgenstelle, dem Klinikum, den Arbeitsplätzen im Technologiepark/WHO sowie direkt in die Region (geplante 30'-Takte Richtung Dusslingen, Horb, Herrenberg, Reutlingen). Im Falle eines negativen Entscheids könnten alle genannten Ziele auch mit maximal einem Umstieg am Hauptbahnhof erreicht werden.

Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist ausreichend, um zu begründen, dass keine Verkehrskonflikte erkennbar werden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen wären. Somit wird kein Erfordernis für darüber hinaus gehende verkehrlichen Untersuchungen gesehen.

Angesichts der schützenswerten Landschaft des Österbergs, der bestehenden Bebauung und der Topografie und der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Lustnauer Tor wird keine Notwendigkeit für eine zweite Zufahrt zum Österberg begründet.

Verbreiterung Matthias-Koch-Weg:

Die Verbreiterung des Matthias-Koch-Weges solle im westlichen Bereich (auf Seite des SWR) erfolgen, damit die Häuser im Matthias-Koch-Weg durch den nahen Schwerlastverkehr und die tiefe Gründung der Neubauten in der Standfestigkeit nicht gefährdet seien. Eine Kontrolle der bestehenden Gebäude müsse während der gesamten Bauzeit und danach garantiert werden. Der Matthias-Koch-Weg sei bewusst als Spielstraße mit einseitigem Gehweg als Spazierweg mit Ausblick in die Landschaft ausgebaut worden. Bergseitig habe das Tiefbauamt auf einen Gehweg verzichtet um das vorhandene Großgrün zu erhalten. Das Tiefbauamt hätte den Eigentümern angetragen, den Bereich im Anschluss an dem öffentlichen Schrammbord auf eigene Kosten selbst herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet wurde geologisch untersucht, mit dem Ergebnis, dass unter Einhaltung entsprechender planerischer und baulicher Maßnahmen, wie z.B. Standsicherheitsberechnungen, Vermeidung großflächiger Geländeaufschüttungen, Errichtung von Stützbauwerken u.a. die beabsichtigte Bebauung baulich funktional möglich ist. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen durch die Ausführung von Abbrucharbeiten und bei der Errichtung eines Gebäudes nicht gefährdet werden. Der Bauherr, der Bauleiter und die Bauunternehmer sind dafür verantwortlich. Mögliche Schäden an Gebäuden sind privatrechtliche Belange und müssen im Rahmen des Zivilrechts geklärt werden. Sie können z.B. durch ein selbstständiges Beweisverfahren (Beweissicherungsverfahren, §§ 485 ff. ZPO) geltend gemacht werden. Um die Verkehrssicherheit und Funktionalität (Begegnungsverkehr, Einsehen des Straßenraums) auf dem Matthias-Koch-Weg, insbesondere bei Einbindung der Planstraße, sicherzustellen, soll die Straßenfläche des Matthias-Koch-Weges im Westen des Kurvenbereichs geringfügig verbreitert werden. An der Straßenraumgestaltung des Matthias-Koch-Weges östlich wird es zu keinen Veränderungen kommen.

Wilhelm-Schussen-Weg:

Die Treppenanlage des Wilhelm-Schussen-Weges stelle eine wichtige und zügige Fußwegeverbindung von der Höhe des Österbergs bis ins Ammertal dar. Für die Bewohner des Österbergs sei dies ein wichtiger Weg zur Innenstadt und der Universität. Durch den Studioneubau werde der Fußweg unterbrochen und umwegig verlegt. Der Fußweg solle in seinem jetzigen natürlichen Verlauf, eingebettet in die teilweise bewaldete Landschaft ohne Umweg, erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Gebietsentwicklung wird die Fußwegeverbindung Wilhelm-Schussen-Weg nicht unterbrochen. Der räumliche Verlauf der Fußwegeverbindung ändert sich. Der Wilhelm-Schussen-Weg wird an die Planstraße des Wohngebiets auf dem SWR-Areal angeschlossen. Eine direkte fußläufige

Verbindung vom Österberg zur Innenstadt wird über eine Wegebeziehung des zukünftigen SWR-Grundstücks für den Studioneubau hergestellt. Somit kann eine einwandfreie fußläufige Wegeverbindung von der Stauffenbergstraße über den Matthias-Koch-Weg zum Wilhelm-Schussen-Weg in die Innenstadt sichergestellt werden und das neue innerstädtische Wohngebiet wird auch fußläufig gut angebunden.

2.3.8. Geologie

Hanginstabilität:

Bekannterweise neigt der Knollenmergel (zwischenzeitlich bezeichnet als Trossingen-Formation) zu Rutschungen; es werde daher befürchtet, dass die Hangstabilität durch die Baumaßnahme gestört werde und daher Schäden an Bestandsgebäuden auftreten könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Generell kann es in Hangsituationen, auch unabhängig vom lithologischen Untergrund, zu gravitativen Massenbewegungen (Hangkriechen, Hangrutschen, Felssturz etc.) kommen. Es ist weiterhin bekannt, dass bauliche Einschnitte in rutschempfindliche Böden wie der Trossingen-Formation (Knollenmergel) Rutschungen auslösen bzw. bereits vorhandene Gleitebenen reaktivieren können. Der Bebauungsplan bzw. der überwiegende Teil der geplanten Neubebauung befindet sich im Bereich der Löwenstein-Formation (Stubensandstein), welche die Trossinger-Formation unterlagert. Lediglich randlich, entlang der Ostseite des Bebauungsplanes wurde noch eine geringe Restmächtigkeit der Trossingen-Formation aufgeschlossen. Die aufgeschlossenen unteren Schichten der Trossingen-Formation, sind aufgrund der Sedimentationsbedingungen nicht mehr so rutschanfällig wie die oberen Schichten der Trossingen-Formation. Bei der Erkundung konnten weder Hinweise auf vorhandene Gleitflächen noch auf häufig für die Auslösung von Hangrutschen verantwortliche Wasserzutritte oder Stauwässer festgestellt werden. Hinsichtlich der Trossingen-Formation (den Knollenmergel) wird das „Rutschungsrisiko“ in Bezug auf die geplanten Baumaßnahmen als nicht besonders problematisch angesehen. Unter Einhaltung entsprechender planerischer und baulicher Maßnahmen, wie z.B. Standsicherheitsberechnungen, Vermeidung großflächiger Geländeaufschüttungen, Errichtung von Stützbauwerken, welche in tragfähige Schichten gründen, Entwässerung von Aushub- und Grabensohlen etc., können die verbleibenden Risiken geringgehalten werden.

Schäden an den umliegenden Bestandsgebäuden durch die Baumaßnahmen:

Es wird befürchtet, dass durch die geplante Baumaßnahme Schäden an den umliegenden Bestandsgebäuden entstehen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Standardmäßig wird die Herstellung von Baugruben und Böschungen nach DIN 4124 geregelt. Konkret bedeutet das für das vorliegende Baufeld, dass frei geböschte Baugruben nur bei ausreichendem Abstand zu Bestandsbebauungen angelegt werden dürfen. In der Hanglage sind bei längeren Böschungseinschnitten, höheren Böschungen oder mächtigeren Geländeauffüllungen stabilisierend wirkende Stützbauwerke vorgesehen, weshalb in entsprechenden Bereichen Verbauten, wie z.B. Vernagelung mit bewehrter Spritzbetonschale oder rückverankerte Trägerbohlwandverbauten auszuführen sind, um die Hangstabilität zu gewährleisten. Für jedes Gebäude ist ein bauwerksbezogenes Geotechnisches Gutachten zu erstellen, in denen dann die zu treffenden Maßnahmen festgelegt werden. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen durch die Ausführung von Abbrucharbeiten und bei der Errichtung eines Gebäudes nicht gefährdet werden. Der Bauherr, der Bauleiter und die Bauunternehmer sind dafür verantwortlich. Mögliche Schäden an Gebäuden sind privatrechtliche Belange und müssen im Rahmen des Zivilrechts geklärt werden. Sie können z.B. durch ein selbstständiges Beweisverfahren (Beweissicherungsverfahren, §§ 485 ff. ZPO) geltend gemacht werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

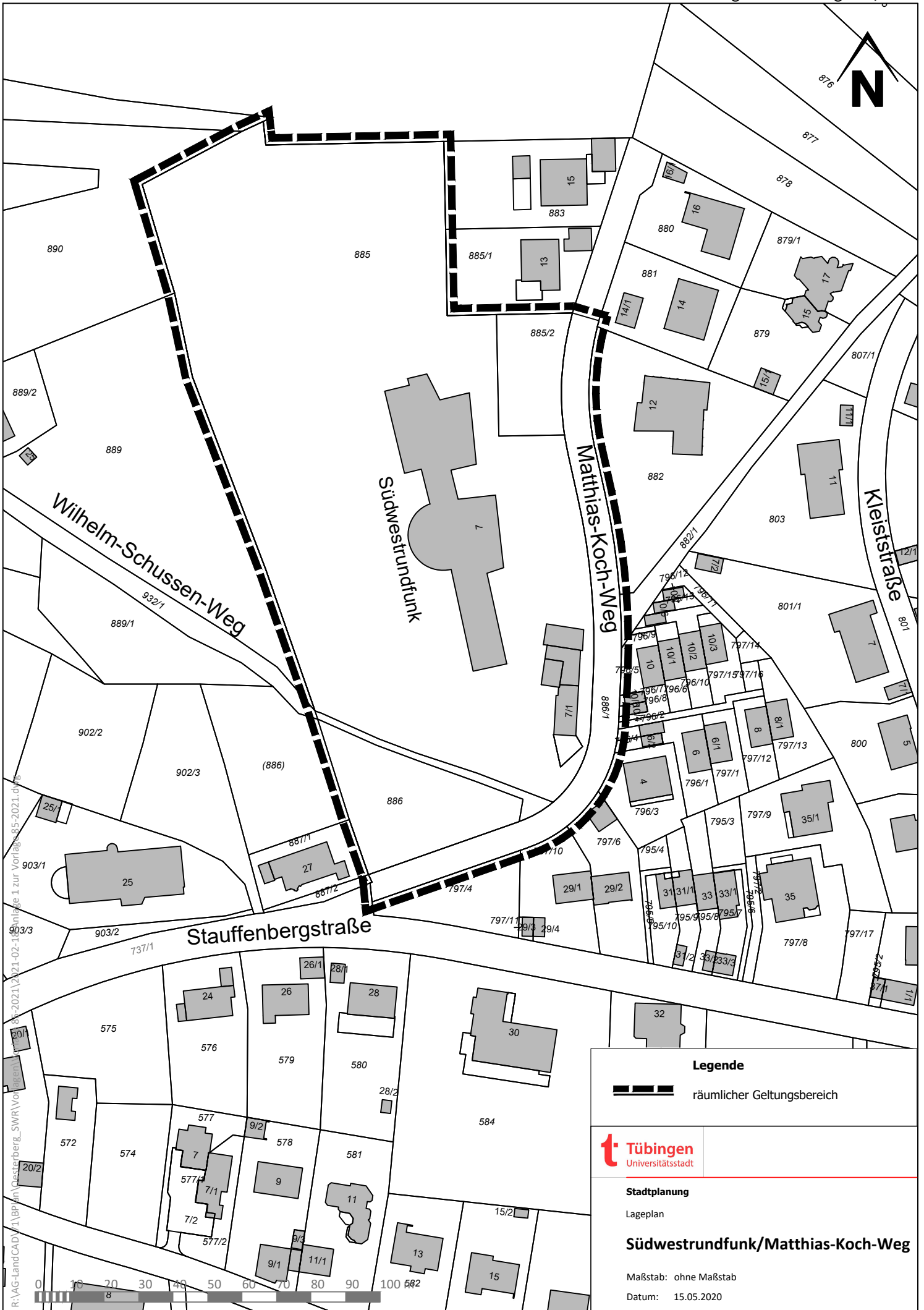
Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen, um die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fortzuführen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den SWR-Studioneubau und die Entwicklung von innerstädtischem Wohnraum gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 02.07.2020 (Vorlage 73/2020) zu schaffen.

4. Lösungsvarianten

- a) Der Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird nicht gefasst. Zwar kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ formal bis zur Beschlussvorlage Billigung und Offenlage weitergeführt werden, allerdings mit vielen Unsicherheiten für das Bebauungsplanverfahren und das Planungsverfahren des SWR-Studioneubaus. Dabei bestünde die Möglichkeit, dass im Zuge des Billigungsbeschlusses nicht den Planungszielen des erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes gefolgt werden könnte und somit das Verfahren nicht weitergeführt werden würde.
- b) Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird mit Änderungen in einzelnen Punkten durch den Gemeinderat beschlossen. Die Rahmenbedingungen für das Bebauungsplanverfahren müssten angepasst werden. Es käme gegebenenfalls zu zeitlichen Verzögerungen. Für den SWR könnte eventuell keine zeitgemäße Standortentwicklung umgesetzt werden.

5. Klimarelevanz

Der bestehende SWR-Studiobau entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und energetischen Anforderungen eines modernen und klimagerechten Gebäudes. Der beabsichtigte Studioneubau ermöglicht die Umsetzung eines innovativen und ressourcenschonenden Betreiberkonzeptes und einer nachhaltigen Gebäudehülle.



Legende

 räumlicher Geltungsbereich

 **Tübingen**
Universitätsstadt

Stadtplanung

Lageplan

Süwestrundfunk/Matthias-Koch-Weg

Maßstab: ohne Maßstab

Datum: 15.05.2020

Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange		Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	terraneis bw GmbH 15.07.2020	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass die terraneis bw GmbH nicht betroffen ist. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.	PLEdoc GmbH 16.07.2020	Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen werden von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	Netze BW GmbH 16.07.2020	Im Geltungsbereich sind keine Anlagen der Netze BW vorhanden. Die Netze GmbH hat somit keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	Katholisches Verwaltungszentrum 16.07.2020	Seitens des katholischen Verwaltungszentrums bestehen zum Bebauungsplan keine Einwendungen oder Anregungen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht gewünscht.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung 17.07.2020	Im Bereich der Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

6.	Geschäftsführende Schulleiter der weiterführenden und gewerblichen Schulen 20.07.2020	Die geschäftsführenden Schulleiter der weiterführenden und gewerblichen Schulen geben keine Stellungnahme ab. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7.	Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigung 20.07.2020	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Zuge der Erstellung vom geotechnischen Gutachten zur Übersichtserkundung auf dem Grundstück des SWR, Matthias-Koch-Weg 7 in 72074 Tübingen, ist eine Luftbildauswertung (Dr. K. Hinkelbein, 13.08.2018, Filderstadt) veranlasst worden: Auf allen untersuchten Luftbildern sind keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen. Anzeichen für Flakstellungen, Bunker, Grabensysteme oder zerstörte Gebäude sind vorhanden. Aufgrund der Ergebnisse der Luftbilderergebnisse ergibt sich keine Notwendigkeit für weitere Maßnahmen für die Erkundungs- und Bauarbeiten. Die Luftbildauswertung kann allerdings nicht als Garantie für die Kampfmittelfreiheit des

			Untersuchungsgeländes gewertet werden.
8.	Vodafone / Unitymedia 22.07.2020	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Die Vodafone BW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten. Um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	Telekom GmbH 30.07.2020	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans hat die Telekom GmbH keine Einwände. Im Planbereich befinden sich noch keine Kommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebiets und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	Regionalverband Neckar-Alb 06.08.2020	Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche, Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt und dementsprechend als Siedlungsfläche und „Weißfläche“ in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		übernommen. Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischen Sicht ergeben sich keine Bedenken. Der Regionalverband bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes vom Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen werden für das Plangebiet eine Sonderbaufläche für einen Kommunikations- und Medienstandort und eine Wohnbaufläche dargestellt.
11.	Regierungspräsidium Tübingen Bauleitplanung 06.08.2020	Das Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitplanung, hat keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.	Vermögen und Bau BW 10.08.2020	Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen hat keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird gewünscht.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13.	Regierungspräsidium Freiburg Geologie, Rohstoffe und Bergbau 10.08.2020	<u>Geotechnik</u> Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist drauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachter oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation und der Trossingen-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnungen: Stubensandstein und Knollenmergel).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Die Gesteine der Trossingen-Formation neigen im Bereich von Baugruben und Böschungen etc. zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw., DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, hydrogeologischer, bergbehördlicher keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. <u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
--	--	---	--

14.	Regierungspräsidium Stuttgart 12.08.2020	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Auch wenn die Überprüfung des noch bestehenden SWR-Landestudios von 1953/54 (Matthias-Koch-Weg 7) ergab, dass das Gebäude aufgrund seiner baulichen Veränderungen gerade nicht mehr den strengen Kriterien des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes genügt, so handelt es sich zwar damit um <u>kein</u> Kulturdenkmal in Sinne des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes, jedoch schon um ein für die Heimatgeschichte wichtiges und ortsbildprägendes Gebäude. Aus diesem Grund ist dessen Erhaltung zu empfehlen. Bedenken gegen die Planungen werden nicht vorgetragen, doch regen wir an zu überprüfen, inwieweit sich die Planerfordernisse nicht doch unter Wahrung des erhaltenswerten Gebäudes realisieren lassen. <u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Das bestehende Studiogebäude aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen multimedialen Medienunternehmens. Es ist ein Studioneubau erforderlich. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden die Fragestellungen zum Standort und Erhalt bzw. Umbau des bestehenden Studios umfassend durch den SWR in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen geprüft. Die Geschäftsleitung des SWR hat sich für einen Studioneubau am bestehenden Standort Österberg entschieden. 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. Ein Erhalt des bestehenden Studios aus den 50er Jahren ist nicht möglich.
-----	--	---	--

15.	Landratsamt Tübingen 12.08.2020	<u>Naturschutz</u> Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Eine abschließende Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde kann erst erfolgen, wenn die artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht vorliegen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Billigung des Bebauungsplanentwurfes werden die Unterlagen vorliegen.
		1. <u>Artenschutz</u> Die Belange des Artenschutzes sind zwingend zu berücksichtigen. Hierfür ist eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage aktueller Daten zu erstellen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Obwohl keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop von der Planung direkt berührt werden, sind naturschutzfachlich bedeutsame Flächen durch die Planung betroffen. Die Wiesenflächen weisen z.T. wertgebende Arten auf. Die parkähnliche Landschaft mit teilweise alten Bäumen kann Jagd- und Fortpflanzungshabitat beispielsweise für Vögel und Fledermäuse darstellen. Insbesondere ist hier auch auf ein mögliches Vorkommen streng geschützter Spechtarten zu achten. Auch durch den geplanten Abbruch des Altgebäudes können gebäudebrütende Vögel und/oder Fledermäuse beeinträchtigt werden.	Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen.
		2. <u>Umweltprüfung/Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u> Es sind ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. In diesem Zuge bitten wir auch darum zu überprüfen, ob wertgebende Gehölze erhalten bleiben können.	Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes werden ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

		3. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> Wir regen an, dass die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel in die Festsetzungen übernommen werden sollte. Wir gehen davon aus, dass dies auf Grund der Nähe zum Wald und der anzunehmenden Nutzung des Geländes als Jagdhabitat für Fledermäuse aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sein wird. Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand entspricht eine insektenfreundliche Beleuchtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden: - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität, - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen, - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion, - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, - Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten, - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, - staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).	Die Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung finden.
--	--	---	--

		Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind unbebaute Flächen zu begrünen. Es wird daher angeregt, ein Verbot von Schottergärten in die Festsetzungen aufzunehmen. Es wird außerdem angeregt, Pflanzgebote mit gebietsheimischen Arten festzusetzen.	
		<u>Umwelt und Gewerbe</u> Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) 1. <u>Oberirdische Gewässer:</u> Am Beginn des Wilhelm-Schussen-Wegs mündet ein Rohr (DN 300) in einen offenen Graben. Der Graben mündet im weiteren Verlauf in eine Verdolung entlang bzw. unter dem Wilhelm-Schussen-Weg und dann in die Ammer. Die Planung sieht vor, den Graben zu überbauen. Welche Funktion der Graben erfüllt (Entwässerung des oberhalb gelegenen Wohngebiets?) ist uns nicht bekannt. Im Zuge der weiteren Planung sollte dies zunächst geklärt werden, damit über die wasserwirtschaftliche Bedeutung des Grabens und die Zulässigkeit einer Überbauung entschieden werden kann.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das einmündende Rohr DN 300 am Beginn des Wilhelm-Schussen-Weges wurde geprüft. Am Rohranfang war ein Gemisch aus Laub, Kieselsteinen und Erde sichtbar. Bei der Ausräumung wurde festgestellt, dass das Material trocken ist und einen erdigen Geruch aufweist. Es wurden keine Fäkalien oder Toilettenpapierreste vorgefunden. Das Rohr ist nach ca. 5m verschlossen. Der anschließende Graben war ebenfalls sauber, jedoch mit Gras zugewachsen. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft und Grün der Universitätsstadt Tübingen geht daher davon aus, dass das Rohr und der anschließende Graben nicht mehr in Betrieb sind.
		Hinweise 1. <u>Altlasten:</u> Das Flurstück Nr. 885 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit „B“	

		(Entsorgungsrelevanz) bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da das Aushubmaterial ggf. nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.	
		<u>Forst</u> Vorbemerkung: Die Flurstücke 886, 890, 893 und 891 unterhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LwaldG). Auf dem Flurstück 889 befindet sich kein Wald im Sinne des §2 LWaldG 1. <u>Gesetzliche Vorgaben</u> 1.1 Art der Vorgabe Der von der LBO vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird durch die Bebauung des Vorhabens nicht eingehalten. Der Abstand zum Wald beträgt teils weniger als 20 m, überwiegend jedoch 20 m. 1.2 Rechtsgrundlage § 4 Abs. 3 LBO § 9 LWaldG 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Der Waldbestand stockt am Hang und liegt unterhalb der geplanten Bebauung. Der betreffende Wald besteht überwiegend aus niedrigwüchsigeren Bäumen der 2. Ordnung sowie aus Gebüsch. Daher wird das Risiko umstürzender Bäume, welches für die Bewohner vom Wald ausgeht, als relativ gering eingeschätzt, da diese in der Regel hangabwärts fallen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

		Auch beeinträchtigt die Nähe des Bauvorhabens die Bewirtschaftbarkeit des Waldes. Diese bedarf eines gewissen Abstandes zur angrenzenden Bebauung. Um den geforderten Mindestwaldabstand von 20 m einzuhalten, müssen ca. 750 m² Wald dauerhaft umgewandelt werden (§ 9 LWaldG). Hierbei handelt es sich um eine näherungsweise Angabe, die mithilfe einer GIS-Anwendung aus einem Luftbild heraus ermittelt wird. Die im Antrag auf Waldumwandlung angegebenen Flächen werden durch die höhere Forstbehörde geprüft und sind dann ausschlaggebend für die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen. 1.4 Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Insgesamt empfiehlt die untere Forstbehörde eine Ausnahme von der gesetzlichen Abstandsvorschrift nach § 56 Absatz 3 LBO zuzulassen, unter der Maßgabe, dass ein Abstand von 20 Metern zu Gebäuden mindestens eingehalten wird. Der geringere Waldabstand scheint im vorliegenden Fall im Hinblick auf eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume und im Hinblick auf die Waldbrandgefahr mit öffentlichen Belangen vereinbar, weil das Baugrundstück höher liegt als der angrenzende Wald. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Wald im Umkreis der geplanten Erholungseinrichtungen regelmäßig hinsichtlich seiner Verkehrssicherheit zu kontrollieren ist. Die Waldumwandlung muss gemäß § 9 LWaldG bei der höheren Forstbehörde beantragt werden. 2. <u>Hinweise</u> Waldumwandlung: Zuständig ist das Referat 83 - Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg. Für die Beantragung der Waldumwandlung ist eine Karte erforderlich, aus der die Flurstücksgrenzen und die geplante Bebauung ersichtlich werden.	
--	--	--	--

		Der zu erbringende Ausgleich kann in Anlehnung an die beigefügte Anlage 1 „Übersicht Ausgleichsmaßnahmen“ geplant werden.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

1.	SWR-Studioneubau
1.1.	Das bestehende SWR-Studiogebäude würde sich aufgrund seiner Lage und Geschossigkeit fast unsichtbar in die Umgebung einfügen. Die bauliche Dimension des SWR-Studioneubaus (Gebäudehöhe, Antenne und Bruttogrundfläche) füge sich nicht in die gewachsene Bebauung und die Kulturlandschaft des Österbergs ein. Hier ein Tor zum neuen Wohngebiet zu schaffen sei absurd, da die andere Seite des Tors fehle und das Gebäude den Matthias-Koch-Weg und die Bebauung südöstlich des Matthias-Koch-Weges erdrücke und die Sicht und Sonne weitgehend wegnehme. Die Nachbarbebauung würde sich im Wert mindern. Das bestehende Landesstudio ist aus den 50er Jahren. Es entspricht nach Einschätzung des SWR nicht mehr den funktionalen und technischen Anforderungen an ein modernes Medienunternehmen. Die baulichen Anforderungen und funktionalen Bedarfe für ein modernes Studio wurden vom SWR umfassend ermittelt. Aus funktionaler sowie wirtschaftlicher Hinsicht ist ein Studioneubau erforderlich. Mit dem beabsichtigten Studioneubau ergibt sich ein Planungserfordernis. Das städtebauliche Gefüge/ der Kontext wird sich dadurch verändern. Es wird eine neue Nachbarschaft entstehen. Eine städtebauliche Umgebung/ Nachbarschaft ist kein fester Zustand, sondern unterliegt immer verschiedenen Entwicklungen (Eigentümerwechsel, Bedarfsänderungen u.a.). Für die Entwicklung des SWR-Areals mit dem beabsichtigten Studioneubau wurde auf Grundlage von städtebaulichen Eckpunkten (Vorlage 366/2018 - Beschluss durch den Gemeinderat vom 29.11.2018) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Dabei sind die funktionalen Anforderungen für einen Studioneubau eingearbeitet worden. In der Jursitzung am 30.04.2019, an der neben Vertreterinnen und Vertretern des Südwestrundfunks, die Stadtverwaltung, externe Fachpreisrichter auch Vertreter des Gemeinderates und der Anwohnerinitiative Österberg teilnahmen, empfahl das Beurteilungsgremiums einstimmig, die Arbeit des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen: „Die markante Präsenz und gute Einbindung des SWR-Gebäudes, wie die anregende Durchwegung durch das maßvoll bebaute Quartier, sind ein Gewinn für den Stadtteil“ (Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung). Im Anschluss wurden neben der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs auch die Anforderungen für den Studioneubau weiter konkretisiert und als Eckpunkte (Grundstückslage, Anforderungen zur Erschließung, überbaubaren Fläche, Gebäudehöhe und Wegeführung) für das anschließende Verfahren, eine kombinierte Generalunternehmensvergabe „Planen und Bauen“ mit einem vorgeschalteten europaweiten Teilnehmerwettbewerb durch den Gemeinderat am 02.07.2020 beschlossen. Das städtebauliche Einfügen des Studioneubaus wurde im Ortsbeirat, im Planungsausschuss und im Gemeinderat ausführlich beraten.

	Mit der baulichen Entwicklung des SWR-Areals wird sowohl ein Studioneubau als auch ein neues innerstädtisches Wohngebiet für eine gemischte Bewohnerschaft entstehen. Mit dem geplanten Studioneubau wird nach aktuellem Planungsstand ein Abstand von mindestens 20 m zur bestehenden Wohnbebauung eingehalten. Bei einer aktuell geplanten Gebäudehöhe von maximal 14 m werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bei Weitem eingehalten. Eine unzulässige Einschränkung der Belichtung, Belüftung und Besonnung ist daher nicht zu erkennen. Auch im weiteren Planungsverfahren werden die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bestandsbebauung berücksichtigt werden. Die Entscheidung des SWR für den Österberg ist ein großes Bekenntnis zum Standort Tübingen und trägt zu einem positiven Image für die Universitätsstadt als Medienstandort des Qualitätsjournalismus bei. Eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke ist daher nicht zu erwarten. Eine Wertminderung eines Umgebungsgrundstücks für sich genommen, stellt keinen eigenständigen Abwägungsposten dar, sofern die Nutzung des Grundstücks nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Die uneingeschränkte Weiternutzung aller Umgebungsgrundstücke ist im vorliegenden Fall selbstverständlich gegeben.
1.2.	Die Gebäudehöhe (mit Antenne) und die Gebäudefläche sollten reduziert werden. Die Gebäudehöhe des SWR-Studioneubaus sollte unter der Höhe der umliegenden Bebauung liegen. Ein deutlich kleinerer Bau würde besser in die Umgebung passen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Studio Tübingen ist nach Auskunft des SWR ein Landesstudio für Sendungen und Beiträge des SWR-Programms, vor allem für den SWR 4, für alle Ausspielwege (trimedial – Radio, Fernsehen, Internet). Die regionale Zuständigkeit reicht vom Neckar bis zum Bodensee. Um diese Aufgaben technisch einwandfrei und zukunftsfähig durchzuführen, bedarf es zur Umsetzung des ermittelten Raumprogramms eine oberirdische Bruttogrundfläche von 1.900 m² mit drei Geschossen. Das bestehende Studiogebäude hat drei Geschosse und eine Bruttogrundfläche von ca. 3050 m². Der Studioneubau wird durch die moderne Technik und veränderten Funktionsabläufen kompakter und rund ein Drittel weniger flächenintensiv. Das Einfügen des formulierten Platzhalters des Studioneubaus in die städtebauliche Umgebung wurde im Zuge des beschriebenen Verfahrens zur Stellungnahme 1. <i>Studioneubau Pkt. 1</i> nachgewiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es ausreichend ist, wenn ein Bauleitplan nach der Konzeption der plangebenden Stadt vernünftiger Weise geboten ist. Einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es insoweit daher nicht. Der SWR legt jedoch seine Flächenbedarfe schlüssig dar. Bei der Planung des SWR-Gebäudes handelt es sich gerade nicht um einen überdimensionierten Planinhalt, der das Übermaßverbot verletzt und daher nicht notwendig ist.
1.3.	Die Notwendigkeit und das Ausmaß der Antennenlage wird hinterfragt. In Bezug auf Notwendigkeit, Alternativen, Strahlengefahr und Platzierung sollte die Antennenanlage im weiteren Verfahren überprüft werden.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei der vorgesehenen Anlage auf den Dachflächen des SWR-Studioneubaus handelt es um eine DAB+ Antenne. DAB+ ist der zukünftige technische Standard für die digitale Verbreitung von Radioprogrammen. Es wird die Verbreitung per UKW mittel- bis langfristig ablösen. Gemäß Rundfunkstaatsvertrag ist der SWR verpflichtet, eine flächendeckende Versorgung mit DAB+ herzustellen und damit einen unterbrechungsfreien Empfang für

	alle Beitragszahler sicherzustellen. Dabei ist es gemeinsames Ziel der Verwaltung und des SWR, einen alternativen Standort für die Antennenanlage zu finden, damit diese nicht auf dem geplanten Studioneubau errichtet werden muss. Angestrebt und geprüft wird derzeit eine Verwirklichung der Antennenanlage auf dem Österbergturm.
1.4.	Die tatsächlichen Dimensionen des beabsichtigten Studioneubaus könne nur durch den Aufbau eines Lattengerüstes wiedergespiegelt werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Zuge der Vorlage 73/2020 wurde der Aufbau eines Lattengerüstes zur Visualisierung des geplanten Studioneubaus im Gemeinderat am 02.07.2020 umfassend diskutiert und im Ergebnis abgelehnt mit der Begründung: In den vorliegenden Planunterlagen und insbesondere im städtebaulichen Modell, Maßstab 1:500, ist der Studioneubau als Platzhalter ausreichend dargestellt. Im Modell wird die beabsichtigte bauliche Entwicklung des SWR-Areals in Bezug zur städtebaulichen Umgebung und dem Landschaftsraum Österberg durch einfache massive Kuben räumlich und anschaulich dargestellt. Das städtebauliche Modell ist ein gängiges Arbeitswerkzeug, um räumliche Zusammenhänge zu erfassen und zu bewerten. Gerade für Laien, die im Lesen von Planzeichnungen ungeübt sind, ist ein Modell anschaulicher als zweidimensionale Darstellungen.
1.5.	Der Flächenbedarf für den Studioneubau und die Vielzahl der Stellplätze wären aufgrund moderner Gebäudetechnik, den Veränderungen im Arbeitsleben durch Homeoffice und Desk-Sharing als auch das geänderte Mobilitätsverhalten und nicht zuletzt die Corona Pandemie nicht zeitgemäß und überdimensioniert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der SWR teilt mit, dass er bereits vor vielen Jahren damit begonnen habe, schlanker und effizienter zu produzieren und seine dafür in Anspruch genommenen Flächen deutlich zu reduzieren. Angefangen hat dies in Stuttgart mit der Aufgabe des Fernsehstudios im Areal Berg und dem Bezug eines Neubaus, in welchem bereits seit 2011 Themen wie Desk-Sharing und multizonales Arbeiten umgesetzt wurden. Aktuell ordnet der SWR seinen kompletten Standort in Baden-Baden neu und wird sich auch dort nach der Inbetriebnahme des neuen Medienzentrums erheblich verkleinern, so dass auf den freiwerdenden Flächen – wie in Tübingen – dringend benötigter Wohnraum entstehen kann. Nach Angaben des SWR werden bei der strategischen Neuausrichtung seines Gebäudebestands Erkenntnisse aus der Forschung zu modernen Arbeitswelten umgesetzt. Das neue Studio auf dem Österberg wird deshalb 1.000 m² kleiner geplant als das Bestandsgebäude, was einer Reduktion von mehr als einem Drittel bei sonst konstanten Rahmenbedingungen entspricht. Dies soll erreicht werden, indem zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Flächeneffizienz umgesetzt werden. So soll auch in Tübingen das sogenannte „Desk-Sharing“ geführt und Arbeitsplätze dort, wo es sinnvoll ist, mehrfach belegt werden. Zum Beispiel im „Newsroom-Bereich“, wo insgesamt 12 Arbeitsplätze auf einer Fläche von 150 m² entstehen. Der SWR erläutert weiterhin, dass Reporterinnen und Reporter zwar mit mobilen Produktionsmitteln arbeiten, es jedoch auch klassische Büroarbeitsplätze braucht, an denen ungestört telefoniert und recherchiert werden kann. Dies sei erforderlich um einem hohen journalistischen Anspruch gerecht zu werden und geeignete Arbeitsbedingungen zu schaffen.

1.6.	Der Flächenbedarf für den Studioneubau sei zu groß und sollte neu aufgestellt werden. In den letzten 20 Jahren seien es immer weniger Mitarbeiter. Aktuell wären 15 – 20 Mitarbeiter pro Tag vor Ort und nur für eine kurze Zeit.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Durch neue Produktionsweisen und Büroformen sowie mobiles Arbeiten kann der SWR am Standort Tübingen seine oberirdische Bruttogrundfläche um 1000 m² verkleinern. Im Studio sind derzeit 60 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Da ein Teil der Mitarbeitenden in Schichtdiensten tätig ist, sind nur in Ausnahmefällen alle zeitgleich im Gebäude. Dies wurde bei der Planung durch Anwendung eines Poolfaktors berücksichtigt.
1.7.	Der SWR ist ein öffentlich-rechtlicher Rundfunk, welche von den Gebührenzahlern beitragsfinanziert wird. Daher wäre der SWR verpflichtet, maßvoll mit diesem Geld umzugehen. Es könne nicht die Pflicht der Stadt Tübingen sein, dem SWR bei Versäumnissen in der finanziellen Rücklagenausbildung, das seinerzeit ohnehin günstig zugestandene, zweckgebundene Gelände nachträglich zu vergolden. Der Studioneubau widerspräche den Geboten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Es wäre zu hinterfragen, ob der Studioneubau wirklich dem Gemeinwohl diene oder ob persönliche Interessen der Sendeleitung nach einem Palast auf Kosten der Anwohner bedient werde.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der SWR teilt diesbezüglich mit, dass er für derartige Neubauvorhaben keine Rücklagen bilden darf, sondern die Investition des Neubauvorhabens in seiner mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigen muss. Bei der Ermittlung des Finanzbedarfs der Rundfunkanstalten gehen in die Bewertung durch die Kommission zur Ermittlung des Finanzbedarfes sowohl gebäudetechnische Entwicklungsmaßnahmen als auch Verwertungserlöse aus Grundstücksveräußerungen ein. Von einer nachträglichen Geländevergoldung könne also nicht gesprochen werden. Das Areal auf dem Österberg wurde dem SWR einst für die Errichtung eines Rundfunkstudios überlassen, das nun – viele Jahrzehnte später – in dieser Dimension nicht mehr benötigt wird, da sich Produktionsverfahren und Redaktionsarbeit stark verändert haben. Der SWR führt daher aus, dass im Hinblick auf eine sparsame Haushaltsführung der Verkauf des nicht benötigten Grundstücksteils geboten sei. An die Bebauung dieser Fläche werden von der Stadt hohe städtebauliche, soziale und ökologische Anforderungen gestellt, die eine Nutzung des Bodens im Sinne der Tübinger Grundsätze sicherstellen. Im Zuge der Ausschreibung des geplanten SWR-Studioneubaus wird auf maßvolle Qualitäten und nachhaltige Anforderungen besonders geachtet. Auch die Dimension wurde auf das für einen multimedialen Studiobetrieb Erforderliche reduziert. Eine weitere Einschränkung ist mit Blick auf die Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien und die akustischen Anforderungen in den Produktions- und Redaktionsbereichen nicht mehr möglich. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Studioneubau des SWRs liegen öffentliche Interessen vor, da durch ihn der Medienstandort in Tübingen einschließlich der Arbeitsplätze gesichert wird. Private Interessen des SWRs in Form von Gewinnerzielungsabsichten sind nach den obenstehenden Ausführungen nicht erkennbar und würden im Übrigen einer Planung nicht entgegenstehen.
1.8.	Im Foyer des Technischen Rathauses wurden zwei Modelle zur Ansicht ausgestellt. Es wäre nicht nachvollziehbar, warum der SWR-Studioneubau in beiden Modellen unterschiedlich dargestellt wird. Der SWR-Studioneubau wäre im neueren Modell deutlich höher, hat eine längliche Kubatur und

	unterscheidet sich vom Siegerentwurf. Dieser Sachverhalt wäre zu prüfen und zu begründen, zumal damit die Gefahr einer Irreführung nicht ausgeschlossen werden könne.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei städtebauliche Modelle im Maßstab 1:500 im Foyer des Technischen Rathauses ausgestellt. Ein Modell zeigt den Planstand der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung vom 30.04.2019 und das andere Modell zeigt den durch den Gemeinderat beschlossenen Planstand der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes vom 02.07.2020. In beiden Modellen wird der beabsichtigte SWR-Studio-neubau als Platzhalter dargestellt. Dieser Platzhalter zeigt beispielhaft einen städtebaulichen Rahmen auf, welcher notwendig ist, um alle Anforderungen an einen Studioneubau in eine Kubatur unterzubringen. Die Grundlagenermittlung für den SWR-Studioneubau befand sich zum Zeitpunkt der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung noch am Anfang. Als Vorgabe für die Gebäudehöhe galten drei Geschosse zuzüglich eines Hanggeschosses, ohne Angabe von erforderlichen Geschosshöhen. Der Entwurfsverfasser hat auf dieser Basis für den Studioneubau eine Gebäudeoberkante von 406,0 m über NN und eine eher quadratisch ausgerichtete Kubatur dargestellt. Im Anschluss der Mehrfachbeauftragung wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet, die Machbarkeit der Gebietserschließung erarbeitet und die Plangrundlagen für den Studioneubau konkretisiert und als städtebauliche Eckpunkte (u.a. Grundstückslage, Anforderungen zur Erschließung, überbaubaren Fläche, Gebäudehöhe und Wegeführung) durch den Beschluss vom Gemeinderat (Vorlage 73/2020, 02.07.2020) festgelegt. Aufgrund der Konkretisierung des Raumprogrammes für den SWR-Studioneubau, in Verbindung mit dem Vorentwurf der Gebietserschließung, erfolgt nun das Festlegen von absoluten Höhen für den Studioneubau: Es wird eine Gebäudehöhe von drei Geschossen zuzüglich eines Hanggeschosses zu Grunde gelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für den Eingangsbereich am Matthias-Koch-Weg wird festgelegt bei 394,50-394,80 m über NN. Entsprechend der Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Vorlage 73/2020 - Anlage 5) soll die Gebäudehöhe gestaffelt werden. In der inneren Abgrenzung werden als Höchstmaß drei Geschosse mit einer maximalen Oberkante von 408,5 m über NN festgelegt. Die Gebäudehöhe von der EFH bis zur Oberkante Attika soll in der inneren Abgrenzung bis zu maximal 14 m betragen. Zur Bestandsbebauung entlang des Matthias-Koch-Weges reduziert sich die Gebäudehöhe. In der äußeren Abgrenzung werden als Höchstmaß zwei Geschosse mit einer maximalen Oberkante von maximal 404,8 m über NN festgelegt. Die Gebäudehöhe vom Eingangsbereich bis zur Oberkante Attika wird in der Abgrenzung bis zu maximal 10 m betragen. Das zweite Modell gibt diese maximalen Randbedingungen wieder. Die zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung des städtebaulichen Entwurfs festgelegten Kennzahlen, eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine oberirdische BGF (Bruttogrundfläche) von 1.900 m² werden den Planungen zum Studioneubau weiterhin zu Grunde gelegt. Über die Konkretisierung wird für den Studioneubau eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen vorgegeben. Diese Festlegungen dienen dazu, dass größtmögliche Flexibilität für die Planung des Hochbaubauentwurfes besteht bei Sicherstellung einer verträglichen baulichen Verdichtung entlang des Matthias-Koch-Weges. Diese Eckpunkte werden sowohl der Erarbeitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ und dem Hochbauentwurf des Studioneubaus im Verfahren der kombinierten Generalunternehmensvergabe „Planen und Bauen“ mit einem vorgeschalteten europaweiten Teilnehmerwettbewerb zu Grunde gelegt.

1.9.	Die Standortwahl für den Studioneubau sollte hinterfragt werden. Eine Abwägung unterschiedlicher Standorte hätte im Rahmen der Entwicklung des SWR-Areals nicht stattgefunden. Ein Standort für eine Rundfunk-Sendeanstalt in einem Wohngebiet und angrenzend an einem Stadtbiotop sowie Wald- und Grünflächen wäre nicht ideal. Dem SWR könne ein Grundstück zur Verfügung gestellt werden, welches integriert und infrastrukturell erschlossen sei, wie z.B. im Saiben, beim Bahnbetriebswerk, beim Landratsamt oder auf dem alten Schlachthofareal. Hier bestünde auch die Möglichkeit, die Konzerthalle zu integrieren.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> In den Jahren 2016 bis 2018 hat der SWR zusammen mit der Verwaltung nach einem geeigneten innerstädtischen Neubaustandort außerhalb des Österbergs gesucht. Eine Anforderung an den Standort war u.a. die innerstädtische Lage, um als Regionalsendestudio vor Ort zu sein und Präsenz zu zeigen. Näher betrachtet wurden dabei die Standorte Museum, Europaplatz und Westspitze des Quartiers „Alter Güterbahnhof“. Keiner dieser untersuchten Standorte hat sich aus betriebsfunktionaler und städtebaulicher Sicht sowie unter Bewertung der Realisierungssicherheit als geeignet herausgestellt. Aufgrund dessen hat sich die Geschäftsleitung des SWR im Frühjahr 2018 zum Studioneubau am bestehenden Standort Österberg entschieden. Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Für die Entwicklung des SWR-Areals, einschließlich Studioneubau, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden alle umweltrelevanten Belange eruiert. Alle in der Stellungnahme aufgeführten Standorte sind, aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Standortanforderung an die Lage seitens des SWR, nicht für einen Studioneubau geeignet. Eine Verknüpfung des SWR-Studioneubaus mit einer städtischen Konzerthalle ist nicht vorgesehen. Zusätzlich ist anzumerken, dass es im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nach § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob die Bebauung an anderer Stelle im Stadtgebiet möglicherweise hätte verwirklicht werden können. Eine generelle Prüfung von Standortalternativen ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht geboten. Eine sich ernsthaft anbietende Alternativlösung konnte wie obenstehend ausgeführt nicht gefunden werden.
1.10.	Die Planungen für den Studioneubau sollten erweitert werden, z.B. durch ein teilweise öffentliches Bistro, Café mit Freisitz oder auch einer Music Hall für z.B. Sommernachtstheater oder Konzerte.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für den Standort Tübingen ist vom SWR vorgesehen, das Studiogebäude, wie auch schon im Altbestand, vereinzelt für Publikum im Rahmen von kleineren und vom SWR durchgeführten Musikveranstaltungen zu öffnen. Bei dem Studioneubau auf dem Österberg in Tübingen handelt es sich um Regionalsendestudio des SWR. Eine Nutzungsmischung des Studiogebäudes durch Gastronomie und anderen Veranstaltungsanbietern entspricht nicht den funktionalen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen eines Regionalsendestudios. Der SWR ist eine öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalt und kein betriebswirtschaftlich geführtes Unternehmen.

1.11.	In dem Verfahren habe sich der SWR nicht zur Dauerhaftigkeit seines Standortes festgelegt. Laut Ausschreibung solle das Studio so gebaut werden, dass es einer Drittnutzung zugeführt werden könne. Dies ließe vermuten, dass es das Ziel des SWR sei, auf Kosten der Umgebung und der Natur einen Immobilienwert zu schaffen, der später vermietet oder verkauft werden könne. Bis heute hätte die Universitätsstadt Tübingen vom SWR keine Zusicherung erhalten, den SWR-Standort in Tübingen langfristig (für 20 oder 30 Jahre) zu halten.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Planungsinstrumente der Bauleitplanung von der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung stellen die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes sicher. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) wird der Bereich als Sonderbaufläche „Kommunikation und Medien“ dargestellt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird für das Grundstück des Studioneubaus ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ festgesetzt. Durch die Verwendung dieser Planungsinstrumente wird die Art und Weise der Nutzung und Bebauung für diesen Bereich geregelt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen müssen immer strukturell mit der Hauptnutzung (Zweckbestimmung) verflochten sein. Bei Nutzungsaufgabe und Vermarktung des Grundstückes soll durch die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen eine anderweitige Nutzung des Gebäudes, wie zum Beispiel die Vermietung von Büroflächen, ausgeschlossen werden. Eine anderweitige Nutzung könnte nicht ohne eine Änderung des Planungsrechts verwirklicht werden.
1.12.	Die Stadt solle eine Zweckbindung für den Studioneubau aussprechen, so werde nicht größer als notwendig geplant und gebaut, um aus den übrigen Flächen Mieterträge zu erwirtschaften.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für das Grundstück des SWR-Studioneubaus wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte für den Studioneubau (02.07.2020; Vorlage 73/2020) aufgestellt. In den Eckpunkten wurden die Kennzahlen wie das Maß zur überbaubaren Fläche, Gebäudehöhen, Bruttogrundfläche, Wegeführung und Erschließung, festgelegt. Diese Kennzahlen sind auf die funktionalen Anforderungen eines Studioneubaus abgestimmt und werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für die Umsetzung der beabsichtigten Nutzung verbindlich. Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ festgesetzt werden. Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Medienanstalten geschaffen werden. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Produktions- und Betriebsstätten für Hörfunk, Fernsehen und Internet dienen. Daher ist eine anderweitige Nutzung des Gebäudes, wie zum Beispiel die Vermietung von Büroflächen, durch die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen bereits ausgeschlossen und könnte ohne eine erneute Änderung des Planungsrechts nicht verwirklicht werden.
1.13	Der Studioneubau erfordere großen Flächenbedarf. Aufgrund dessen solle der SWR verpflichtet werden, die Nutzung für mindestens 20-30 Jahre zu zusagen. Es dränge sich sonst der Verdacht auf, dass sich der SWR durch die geplante Umwidmung in Bauland und den Neubau einen langsamen und finanziell sehr rentablen Exit aus Tübingen suche. Am Ende bleibe eine neue Blicklandschaft im Charme des WHO und ein riesiger Büro-Trakt, der an die meistbietende Firma verkauft oder vermietet werde.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wird der räumliche Geltungsbereich als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikation- und Medienstandort“ festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Nutzung des Grundstücks nach den vereinbarten Anforderungen und den einhergehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Sollte der SWR den Standort für ein Sendestudio aufgeben, kann entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan nur eine neue Nutzung angesiedelt werden, welche der Zweckbestimmung des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets entspricht. D.h. eine andere gewerbliche Nutzung, wie z.B. eine reine Büronutzung, wäre nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan dann nicht zulässig und somit nicht umsetzbar. Sollten sich die funktionalen Anforderungen an das Grundstück ändern, ist ein Planungserfordernis gegeben. Es muss geprüft werden, ob die neuen Zielstellungen mit dem aufgestellten Bebauungsplan vereinbar sind und ggf. ist dann eine Neuaufstellung oder eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
1.14.	Ein vorbildlicher Bau wäre sowohl für den SWR als auch die Universitätsstadt Tübingen eine Win-Win-Situation. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Standortentscheidung des SWR für den Österberg ist ein großes Bekenntnis für die Universitätsstadt Tübingen und trägt zu einem positiven Image für die Universitätsstadt als Medienort des Qualitätsjournalismus bei. Im Rahmen der Vorlage 73/2020 sind auch die städtebaulichen Eckpunkte, welche in das Planungsverfahren zum Studioneubau (eine kombinierte Generalunternehmensvergabe „Planen und Bauen“ mit vorgeschalteten europaweiten Teilnehmerwettbewerb) einfließen, durch den Gemeinderat beschlossen. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität des künftigen SWR-Studios wird die Universitätsstadt Tübingen am Verfahren durch eine Setzung in der Beurteilungsjury beteiligt. Es wird an die Zusammensetzung der Beurteilungsjury aus der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung geknüpft.
2.	Wohnbauentwicklung
2.1.	Der Österberg gehöre mit seiner Villenbebauung zu Tübingen. Die geplante Bebauung füge sich nach Art und Maß nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude ein. Sie sei zu dicht und zu hoch und weder dem Gelände noch der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst. Die Umgebungsbebauung habe einen vielfältigen, lockeren Charakter und füge sich organisch in die Landschaft ein. Die Gebäude seien von Vegetation umgeben – eine nahezu parkähnliche Wohnumgebung. Dies alles sei bei der Neuplanung nicht der Fall. Die Gebäude stünden dicht beieinander, hätten eine beträchtliche Höhe und wiesen eine monotone Morphologie auf. Die Bebauung führe zu einem fast vollständigen Verlust des dortigen, prinzipiell schützenswerten Baumbestandes. Mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung entstehe ein neuer Stadtteil mit sozialen Einrichtungen, der dem Planungsbegriff Studioneubau Hohn spreche. Es sprächen viele inhaltsleere Begründungen der Stadtplanung gegen eine solch massive Bebauung.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zur Entwicklung des SWR-Areals wurde auf Grundlage von städtebaulichen Eckpunkten (Vorlage 366/2018 - Beschluss durch den Gemeinderat vom 29.11.2018) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In der Jursitzung am 30.04.2019, an der neben Vertreterinnen und Vertreter des Südwestrundfunks, die Stadtverwaltung, externe Fachpreisrichter auch Vertreter des Gemeinderates und der Anwohnerinitiative Österberg teilnahmen, empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, die Arbeit des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen. Die Jury beurteilte die Arbeit als einen gelungenen städtebaulichen und freiräumlichen Entwurf, die vorgeschlagene Dichte und Körnung als eine angemessene Antwort auf die offene Bebauung der Umgebung und die Besonderheit des anschließenden Landschaftsraumes. Dabei wurde die markante Präsenz und gute Einbindung des SWR-Gebäudes, wie die anregende Durchwegung durch das maßvoll bebaute Quartier als ein Gewinn für den Stadtteil herausgestellt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf anhand der von der Jury benannten Überarbeitungshinweise und fachlicher Themen optimiert. Am 02.07.2020 beschloss der Gemeinderat den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m² für den Wohnungsbau als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“: Das offene Bauungskonzept mit der vorgesehenen Dichte ist eine passende städtebauliche Antwort auf die vorhandene Topografie und den Landschaftsraum. Es bildet einen angemessenen baulichen und stadtbildverträglichen Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg aus. Der Entwurf schafft ein innerstädtisches Wohngebiet mit einer Mischung von Wohnen und Arbeiten sowie einer sozialen Mischung. Das Gebiet wird mit seiner Bebauung und Nutzung in den Gesamtkontext des Österbergs eingebunden. Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wie beschrieben berücksichtigt. Durch die Entwicklung des SWR-Areals wird es zu Eingriffen in den Baumbestand kommen. Allgemein sind Bäume prägende Landschaftselemente mit positivem Einfluss auf die Umwelt (Mikroklima, Biodiversität u. ä). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem eine Abwägung zum Baumbestand erfolgen wird. Für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung einhergehen, wird sowohl innerhalb des Plangebiets (z.B. durch Neupflanzungen von Bäumen) als auch außerhalb des Plangebiets ein Ausgleich geschaffen. Grundsätzlich wird versucht den Baumbestand, wo möglich, zu schonen und zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an der Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets.
2.2.	Die Erhöhung der Bruttogrundfläche bedeute eine erhebliche Verdichtung und sei nicht Tübingen gemäß. Die Entwicklung sei städtebaulich nicht angemessen und nicht hinnehmbar. Die Verdichtung und Erhöhung der Gebäude passten keineswegs in die Umgebungsbebauung – Insbesondere das nordöstliche Gebäude, welches am Rande der Bebauung zur unbebauten freien Landschaft liegt, werde weithin sichtbar sein und die bisher gelungene Einbindung in die landschaftlichen Gegebenheiten des Österbergs maßgeblich stören.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und die Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechend § 1 a Abs. 2 BauGB und der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wurde mit dem vom Gemeinderat gefassten Grundsatzbeschluss vom 29.11.2018 (Vorlage 366/2018) ein städtebaulicher Dichtewert, die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) 0,3 – 0,35 in Verbindung mit einer maximalen oberirdischen Grundfläche bis zu 9.400 m² und die Gebäudehöhen (bei kleineren Gebäudetypologien maximal zwei Geschosse zzgl. einem Dach- oder Hanggeschoss; bei Geschosswohnungsbau maximal drei Geschosse zzgl. einem Dach- oder Hanggeschoss) für die Entwicklung des SWR-Areals festgelegt. Diese städtebaulichen Kennzahlen wurden seitens des Gemeinderats als städtebaulich und wirtschaftlich verträglich für die Entwicklung erachtet. Sie wurden der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zu Grunde gelegt. Das Beurteilungsgremium beurteilte die Arbeit als einen gelungenen städtebaulichen und freiräumlichen Entwurf, die vorgeschlagene Dichte und Körnung als eine angemessene Antwort auf die offene Bebauung der Umgebung und die Besonderheit des anschließenden Landschaftsraumes. Anschließend wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Ein Überarbeitungsauftrag seitens des Beurteilungsgremiums war u.a. zu prüfen, inwieweit die Setzung der Baukörper und der Abschluss des Ensembles nach Norden zum Landschaftsraum in seinen Kubaturen weiterentwickelt werden kann. Da die in der Auslobung genannten städtebaulichen Kennwerte (Bruttogrundfläche) in diesem Entwurf unterschritten sind, war zu prüfen, inwiefern durch graduelle Anpassung der Bruttogrundfläche um bis zu insgesamt ca. 540 m² die Wirtschaftlichkeit des Projekts erhöht werden kann, ohne dass die städtebauliche und freiräumliche Qualität in Frage gestellt wird. Diese Aufgabe wurde erfüllt und die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes stellt durch den Beschluss vom Gemeinderat (02.07.2020; Vorlage 73/2020) eine konkrete Planung zur Bebauung des Plangebiets dar. Der städtebauliche Entwurf ist nun die planerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“. Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ebenso wie das Einfügen in das Landschaftsbild berücksichtigt.
2.3.	Der Siegerentwurf umfasse 300 m² weniger Bruttogrundfläche, als vom Gemeinderat verabschiedet. Dies habe deutliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Gesamtensemble. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Zuge der Preisgerichtssitzung zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung stellte das Beurteilungsgremium die Aufgabe, in der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes zu prüfen, inwiefern durch graduelle Anpassung der Bruttogrundfläche um bis zu insgesamt ca. 540 m² die Wirtschaftlichkeit des Projekts erhöht werden kann, ohne dass die städtebauliche und freiräumliche Qualität in Frage gestellt wird. Die Verwaltung ist der Aufgabe nachgegangen. Mit Beschluss der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs durch den Gemeinderat am 02.07.2020 (Vorlage 73/2020) wird eine oberirdische Bruttogrundfläche von 9.100 m² für die Entwicklung der Wohnbauflächen festgelegt und somit als städtebaulich verträglich erachtet in Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Landschaftsraum Österberg.

	Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägenderheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung.
2.4.	Im Siegerentwurf (BGF 8.880 m²) wurde eine nach Norden auslaufende Höhenentwicklung der geplanten Gebäude festgelegt. Im Handstreichverfahren sei auf Wunsch des SWR, das nordöstliche Gebäude durch ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert und die Grundfläche fast verdoppelt worden. „Friede den Hütten, Krieg den Palästen“ – Dieses Vorgehen könne nur als direkter Affront von Herrn Baubürgermeister Soehlke gegen die Grundstückseigentümer im Matthias-Koch-Weg 13 und 15 interpretiert werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung (anonymes Verfahren) durchgeführt. Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung ist ein fachlich anerkanntes und in der Planungspraxis gängiges Verfahren, welches nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt wird. Die Ausschreibungsunterlagen wurden mit der Architektenkammer Baden-Württemberg abgestimmt und das Verfahren unter der Nummer MFB – 01 – 2 – 2019 gelistet. Die Beurteilung der eingereichten anonymisierten Arbeiten erfolgt durch ein Gremium, welches sich aus Fach- und Sachpreisrichtern zusammensetzt. Die Öffentlichkeit wurde über Vertretungen in die Sitzung des Preisgerichts eingebunden. Die Entscheidung über das Wettbewerbsergebnis erfolgte nach formal fachlichen Regeln. Das gewählte Prozedere garantiert einen transparenten und fairen Ablauf des Verfahrens. Das Beurteilungsgremium gab für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs die Setzung/ Reduzierung der Baukörperhöhen nach Norden zur Landschaft als Prüfauftrag mit. Die Verwaltung ist diesem Auftrag nachgegangen. Mit Beschluss der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs durch den Gemeinderat am 02.07.2020 (Vorlage 73/2020) wird die bauliche Anpassung im nördlichen Bereich als städtebaulich verträglich erachtet. Ein Grundstückseigentümer im Innenbereich hat keine Rechtsposition gegen eine Anschlussbebauung Diese gehört vielmehr zu den Dingen, mit denen er üblicher Weise rechnen muss und gegen die er sich im Regelfall nicht einmal mit einem Normalkontrollantrag in zulässiger Weise zur Wehr setzen kann. Die verträgliche Gestaltung der geplanten Bebauung gegenüber der bestehenden Bebauung wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt.
2.5.	Die Stadt sei mit der Situation der feiernden Jugendlichen auf der Österbergwiese überfordert. Die Nachtruhe auf dem Österberg leide sehr und es gebe bei den Anwohnern des Österbergs Ängste zu später Stunde aus dem Haus zu gehen, da zahlreiche betrunkene und grölende Jugendliche dort seien. Am nächsten Morgen lägen zahlreiche Flaschen, Scherben und Müll auf der Österbergwiese. Es sei nicht vorstellbar, wie es mit 300 weiteren Einwohnern in der Straße funktionieren könne. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Mit der Entwicklung des SWR-Areals soll Wohnraum für bis zu 200 Personen entstehen. Dabei soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes durchmisches Quartier mit Wohnen und Arbeiten, Jung und Alt und sozialer Durchmischung entstehen. Die aufgeführte Thematik der „abendlichen

	Partyszene“ auf dem Österberg (Nordhang) ist ein ordnungsrechtliches Thema und sollte bei erneuten Vorkommen von der betreffenden Person bei der Fachabteilung Ordnung und Gewerbe der Universitätsstadt Tübingen vorgebracht werden. Belange sind für die bauplanerische Abwägung nur erheblich, soweit sie in der konkreten Planungssituation einen bodenrechtlichen Bezug haben und damit städtebaulich relevant sind. Sicherheitsinteressen sind für die Bauleitplanung grundsätzlich nur relevant, wenn sie sich aus typischen baulichen oder sonstigen Nutzungen ergeben und mit dem Instrumentarium des städtebaulichen Planungsrechts zu lösen sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine erweiterte nicht sachgerechte Nutzung der Österbergwiese kann einer geplanten Wohnbebauung nicht angelastet werden.
2.6.	Die Wohnbauentwicklung biete die Möglichkeit, neue Schritte eines Wohnens zu realisieren, ohne an bisherige Rahmen- oder Nachbarschaftsbedingungen gebunden zu sein. Dieser Aspekt finde keine Berücksichtigung in der Planung. Es solle ein Projekt werden, was neuzeitliche Konzepte realisiert, z.B. architektonisches und technisches Bauen, finanziell erschwingliches Wohnen, Integration von Bürgern über Herkunfts- und Altersgrenzen hinweg. Es fehle an innovativen Ideen für eine nachhaltige und kreative Architektur. Es sei nicht nachvollziehbar, warum nicht auf eine leichte Architektur und nachhaltige Materialien gesetzt wird. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen zur Entwicklung von Wohnraum sind noch im Eigentum des SWR. Der SWR wird diese Flächen nicht entwickeln, sondern an einen Vorhabenträger veräußern. Mit der Standortentscheidung des SWR muss das Plangebiet städtebaulich neu geordnet und eine Entwicklungsperspektive erarbeitet werden. Der vorliegende erarbeitete städtebauliche Entwurf (Vorlage 73/2020; 02.07.2020) stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung und Nutzungen für das Plangebiet auf. Der städtebauliche Entwurf beinhaltet die ganzheitliche Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente einer räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihren baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und ökologischen Konzepten. Er ist Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Gebäude zum Wohnen und andere Nutzungen bauen zu können. Sobald der Vorhabenträger feststeht, wird der Vorhabenträger bei der Bebauung des Plangebiets zu einer besonderen Qualitätssicherung verpflichtet durch gestalterische und architektonische Vielfalt in Form von Typologien, Fassadengestaltung und Gebäudekonzepten, insbesondere verschiedene Wohn- und Eigentumsformen, Gemeinwohl und Akteurs orientiertes Wohnen, Planung der Gebäude möglichst durch unterschiedliche, eigenständige Architekturbüros. Dadurch kann sichergestellt werden, dass ein innerstädtisches durchmischtes Wohngebiet nach Tübinger Grundsätzen entsteht.
2.7.	Die Planung solle überarbeitet werden: grüner, nachhaltiger und preiswerter. Städtebaulich fehlten die ökologischen Gesichtspunkte. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes ist abgeschlossen und mit Beschluss vom Gemeinderat am 02.07.2020 (Vorlage 73/2020) ist er die planungsinhaltliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes wird es zu Eingriffen in die Umwelt kommen, die aber über Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. In einem Umweltbericht wird für alle Schutzgüter eine Abwägung getroffen. Zur Qualitätssicherung in der Gebietsentwicklung ist vorerst mit dem SWR eine Rahmenvereinbarung getroffen worden, welche

	dann an den Vorhabenträger durch den SWR weitergegeben wird. In dieser Rahmenvereinbarung werden u.a. die Anforderungen an das Wohngebiet festgelegt, wie z.B. soziale Durchmischung, gemischte Nutzungen (Wohnen und Arbeiten, Kita, Dienstleistungen) gestalterische und architektonische Vielfalt in Form von Typologien, Fassadengestaltung und Gebäudekonzepten, verschiedene Wohn- und Eigentumsformen (z.B. geförderter Mietwohnungsbau, Gemeinwohl- und akteursorientiertes Wohnen), Freiraumgestaltung. Durch die bereits gefassten Gemeinderatsbeschlüsse zur Klimaschutzoffensive (die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten; Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus KfW40) und zum Fairer Wohnen (Baulandbeschluss Vorlage 202/2018) und die vertragliche Vereinbarung kann eine Wohngebietsentwicklung nach den Tübinger Grundsätzen sichergestellt werden.
2.8.	Durch eine verdichtete Bauweise werde die Wohn- und Lebensqualität in Tübingen immer weiter reduziert und es komme zu Belastungen. Die resultierenden Konflikte wie erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastungen sollten vermieden werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Tübingen ist eine, aufgrund seiner Attraktivität, weiterhin stark wachsende Stadt. Um der Zersiedlung des Landschaftsraumes entgegen zu wirken, folgt die Stadtentwicklung seit langer Zeit der Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Typologische Vielfalt und eine städtebaulich verträgliche Dichte schaffen Wohnraum für eine gemischte Bewohnerschaft und ermöglichen standortangepasste Nutzungsmischung. Dabei wird gleichzeitig darauf Wert gelegt, die grüne Infrastruktur als Erholungsräume zu stärken. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes werden alle möglichen Konflikte eruiert, Lösungen erarbeitet und die Umsetzung der Planungen dementsprechend so vorbereitet, dass eine Verträglichkeit aller Nutzungen sichergestellt werden kann. Die möglicherweise mit einer höheren Bewohnerdichte auf dem Österberg einhergehenden erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastungen sind dann hinzunehmen.
2.9.	Sollten die restlichen und freiwerdenden Flächen des SWR-Areals nicht als parkartige unbebaute Landschaft erhalten werden können, so werde eine reduzierte lockere Bebauung eventuell unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude gefordert. Für das gesamte Gelände solle ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben werden, in welchem eine dem Ort angepasste spezielle Bebauung mit Modellcharakter gesucht und prämiert werde. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen des Plangebiets befinden sich größtenteils im Eigentum des Südwestrundfunks, d.h. die Flächen sind im privaten Eigentum und stehen einer öffentlichen Nutzung nicht zur Verfügung. Bei dem Grundstück des SWR handelt es sich heute bereits um eine erschlossene und bebaute Fläche, welche neben dem bestehenden flächenintensiven Studiogebäude eine Wiese mit Baumbestand umfasst. Aufgrund des beabsichtigten Studio-neubaus soll diese Fläche städtebaulich neu geordnet und entsprechend der politischen Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ einer neuen und bedarfsgerechten Nutzung, dem innenstadtnahen gemischten Wohnen, zugeführt werden. Für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets wurde ein sehr umfassendes und differenziertes Verfahren durchgeführt (siehe Vorlage 366/2018). Im Zuge einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Mit der Überarbeitung des Siegerentwurfes und dem Beschluss des Gemeinderats vom

	02.07.2020 ist das Verfahren der städtebaulichen Konzeption mit positivem Ergebnis abgeschlossen: Das offene Bebauungskonzept mit der vorgesehenen baulichen Dichte ist eine passende städtebauliche Antwort auf die vorhandene Topografie und den Landschaftsraum. Es wird ein angemessener baulicher und stadtbildverträglicher Übergang zur kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg ausgebildet. Der überarbeitete Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung mit einer Bruttogesamtfläche für die Wohnbauflächen von 9.100 m² wird der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ zu Grunde gelegt.
2.10.	Tübingen sei auch bunt. Deshalb solle das zu bebauende Gelände nicht an einen einzigen Investor vergeben werden, welcher 70 % der Wohnfläche, die nicht Sozialwohnungen für das „Fairer Wohnen“-Programm sind, zu Luxuswohnungen macht und diese profitorientiert vermietet. Es werde angeregt genossenschaftlich (nicht gewinnorientiert) durch mehrere Träger zu bauen. Es sei inkonsequent, dass hier eine Ausnahme von dem im Wahlprogramm der AL/ Grüne propagierten „Zwischenerwerbsmodell“ gemacht werde. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Größtenteils befinden sich die Flächen des zu entwickelnden Plangebiets im Eigentum des SWR. Der SWR wird die nicht mehr für Studiozwecke erforderlichen Grundstücksflächen an einen Vorhabenträger veräußern. Es wird somit nicht im Zuge des Zwischenerwerbsmodells entwickelt. Die Sicherstellung aller inhaltlichen Qualitäten erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und die verbindliche Bauleitplanung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planungshoheit für das Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde. Das Plangebiet soll als innerstädtisches durchmischtes Wohngebiet nach den Tübinger Grundsätzen durch den Vorhabenträger in sehr enger Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen entwickelt werden. Zur Qualitätssicherung in der Gebietsentwicklung ist vorerst mit dem SWR eine Rahmenvereinbarung getroffen worden, welche dann an den Vorhabenträger durch den SWR weitergegeben wird und in einen städtebaulichen Vertrag mündet. Die Eckpunkte dieser Vereinbarung wurden vom Gemeinderat mit Vorlage 73/2020 beschlossen. In dieser Rahmenvereinbarung werden u.a. die Anforderungen an das Wohngebiet festgelegt, wie z.B. soziale Durchmischung, gemischte Nutzungen (Wohnen und Arbeiten, Kita, Dienstleistungen), gestalterische und architektonische Vielfalt in Form von Typologien, Fassadengestaltung und Gebäudekonzepten, verschiedene Wohn- und Eigentumsformen (z.B. geförderter Mietwohnungsbau, Gemeinwohl- und akteursorientiertes Wohnen) und Freiraumgestaltung. Die gesamtstädtischen Grundsatzbeschlüsse, wie Fairer Wohnen mit Anteil von 30% sozialem Wohnungsbau (Vorlage 202/2018), oder die Klimaschutzoffensive (Vorlage 11/2020) mit Regelungen zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten und Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus KfW40, werden dem städtebaulichen Vertrag hinterlegt.
2.11.	Die Entwicklung des SWR-Areals und der Studioneubau biete der Stadt die Möglichkeit ein vorbildliches und zukunftsorientiertes Projekt zu starten, mit dem ein Mehrwert für die Universitätsstadt Tübingen geschaffen werden könne. Die Bebauung solle zu Tübingen passen – d.h. sie sollte grün, blau, ökologisch, fair, nachhaltig und bunt sein. Auch in Hinblick auf seine Klimabilanz sollte das Bauvorhaben transparent und optimiert werden. Dazu gehöre, dass Holzbauweise vor Beton gehe. Herr Oberbürgermeister Palmer habe mehrfach gefordert, Gebäude zunehmend in Holzbauweise zu errichten. Die Verwendung von Holz stärke den Klimaschutz und würde den Übergang in die freie Landschaft erträglicher gestalten. Die Forderung Palmers würden keine Worthülsen bleiben.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die politische Maßgabe in der Universitätsstadt Tübingen ist es, städtebauliche Entwicklungen zukunftsfähig und nachhaltig vorzubereiten und umzusetzen. Mit der Standortentscheidung des SWR nutzt die Universitätsstadt Tübingen die Möglichkeit, ein neues durchmischtes Wohngebiet nach den städtischen Grundsätzen in innerstädtischer Lage zu entwickeln. Die unterschiedlichen Anforderungen, wie z.B. kurze Wege, wenig Flächenverbrauch, Nachverdichtung, Wohnen und Arbeiten, soziale Durchmischung, bezahlbarer Wohnraum, Aufenthaltsqualität, Klimaschutz, spiegeln sich im städtebaulichen Entwurf und in den Gebäudetypologien (Vorlage 73/2020) wieder. Die bereits gefassten Gemeinderatsbeschlüsse zur Klimaschutzoffensive (die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten; Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus KfW40) finden Berücksichtigung in der Entwicklung des SWR-Areals. Aber auch in Hinblick auf die beabsichtigte Klimaneutralität in 2030 werden weitere Beschlüsse (Klimaschutzkonzept) Einfluss auf die Planung und Umsetzung nehmen.
2.12.	Umfangreiche Bauprojekte sollten nicht an einen Großinvestor meistbietend verhökert werden – sondern innovative Ideen sollten Vorrang haben. Hierbei gehe es nicht nur um Dachbegrünung, sondern beispielsweise auch um eine Fassadenbegrünung wie sie Stefano Boeri in Mailand an zwei Hochhäusern umsetzte. Auch Baugenossenschaften sollten zugelassen werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen des Plangebiets sind größtenteils im Eigentum des SWR. Der SWR ist neben seiner Funktion des öffentlich-rechtlichen Rundfunks ein modernes Medienunternehmen, welches auch wirtschaftlich haushalten muss. Die Entwicklung des Plangebietes zu einem innerstädtischen Wohngebiet wird nach den Tübinger Grundsätzen erfolgen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der vertraglichen Rahmenvereinbarung mit dem SWR und die bereits gefassten Gemeinderatsbeschlüsse (die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten; Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus KfW40; Fairer Wohnen) kann eine Wohngebietsentwicklung nach den Tübinger Grundsätzen sichergestellt werden.
2.13.	Die Kosten sollten durch ein modernes Konzept so niedrig wie möglich gehalten werden. Die Mehrgenerierung von Einnahmen durch den Verkauf des Gebietes solle in Projekten generiert werden, die dem öffentlich-rechtlichen Charakter des SWR gerecht werde. Es sei Aufgabe des SWR, Bürger-nähe zu zeigen und die Daten offenzulegen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der SWR muss sich bei allen Standort-, Struktur- und Produktionsentscheidungen generell dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit unterwerfen, das schreibt der Staatsvertrag vor. Erträge dürfen nur für solche Zwecke verwendet werden, die unmittelbar oder mittelbar für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags notwendig sind. Die Betätigung als Projektentwickler für Wohnbauvorhaben ist von diesem Auftrag nicht umfasst. Deshalb wird ein Verkauf des nicht mehr benötigten Grundstückteils im Ganzen an einen Dritten angestrebt. Die Universitätsstadt Tübingen hat mit dem SWR einen umfangreichen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag stellt sicher, dass die städtebauliche Neuordnung des Gebietes nach den

	Tübinger Grundsätzen erfolgt. Die Eckpunkte des Vertrages liegen dem Gemeinderat durch die Beschlussvorlage 73/2020 vor. Die Ausschreibungsunterlagen werden für Dritte auf den gängigen Plattformen frei einsehbar sein.
2.14.	Familien, die auf dem Österberg wohnen, sollten bei der Vergabe von Wohnungen berücksichtigt werden. Stellungnahme der Verwaltung: Ein Vorhabenträger für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung steht zum jetzigen Zeitpunkt ebenso wie die Vergabekriterien noch nicht fest. Die Vergabeoption von Wohnungen ist kein planungsrechtliches Thema. Die Grundstücks- bzw. Wohnungsvergabe erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird daher im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.
2.15.	Die nichtmehrnutzbare Grundstücksfläche des SWR sollte vorrangig als Gemeinbedarfsfläche für die zunehmende Wohnbevölkerung und den zunehmenden Anteil an Senioren auf dem Österberg genutzt werden. In Frage kommen Flächen für einen Seniorentreff, Stadtteiltreff/ Café, Seniorenstätte, Pflegedienste, Dienstleistungen für Senioren – Essen auf Rädern, Einkaufsfahrten, Fahrten zur Physiotherapien. Stellungnahme der Verwaltung: Stadtplanerische Ziele sind u.a. mit der Wohngebietsentwicklung Wohnraum für Senioren zu schaffen und ein Café bzw. eine Bäckerei anzusiedeln. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Nutzungen berücksichtigt und planungsrechtlich vorbereitet werden.
2.16.	Anwohner des Österbergs stellen den Antrag, dass diese, die zur Miete wohnen, zuerst über den neu entstehenden Wohnraum informiert werden und ggf. bevorzugt bei der Vermarktung berücksichtigt werden könnten. Stellungnahme der Verwaltung: Ein Vorhabenträger für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung steht zum jetzigen Zeitpunkt ebenso wie die Vergabekriterien noch nicht fest. Die Vergabeoption von Wohnungen ist kein planungsrechtliches Thema. Die Grundstücks- bzw. Wohnungsvergabe erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird daher im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.
2.17.	Die geplante verdichtete Wohnbebauung passe nicht harmonisch in die sonst übliche Bebauung auf dem Österberg. Die Aufstockung des Siegerentwurfs von 8.800 m² auf 9.100 m² Bruttogrundfläche durch den Gemeinderat seien abzulehnen, denn diese verändere zusätzlich den Charakter der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Am 02.07.2020 hat der Gemeinderat in seiner Funktion als Vertretung der Gemeindebürger die Überarbeitung des städtebaulichen Siegerentwurfes mit einer Bruttogrundfläche für die Wohnbauflächen von 9.100 m² als planerische Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwest-rundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ beschlossen. Der Gemeinderat legt die Ziele und die Rahmenbedingungen des kommunalpolitischen Handelns fest und entscheidet über alle wichtigen Gemeindeangelegenheiten. Mit diesem Gemeinderatsbeschluss hat die Verwaltung den Auftrag, den Bebauungsplan auf den festgelegten planerischen Rahmenbedingungen aufzustellen. Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung.
3.	Ensemble und Erhaltungssatzung Österberg
3.1.	Der Charakter der ursprünglichen Bebauung des Österbergs mit den denkmalgeschützten Villen und Verbindungshäusern gehe durch die moderne Bebauung mit Flachdach verloren. Die vorhandene Gebietseigenschaft sei durch das Vorhaben zerstört. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der Österberg ist in einzelnen Teilbereichen historisch städtebaulich geprägt, insbesondere der Vordere Österberg (westlicher Ausläufer des Österbergs im Bereich von Stauffenberg- und Hauffstraße). Hier entwickelte sich ab dem 19. Jhd. eines der vornehmsten Tübinger Wohngebiete mit zahlreichen Verbindungshäusern. Durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt nehmen die Verbindungshäuser aufgrund ihrer stadtbildprägenden Kubatur eine herausragende städtebauliche Rolle innerhalb der Universitätsstadt Tübingen ein. Dieser besondere städtebauliche Bereich wird durch die rechtsverbindliche Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ geschützt. Der Städtebau unterliegt immer dynamischen Entwicklung (u.a. Eigentümerwechsel, Funktionsverluste). Diese dynamischen Entwicklungen prägen das Stadtbild. Die umliegenden Bereiche, insbesondere der Matthias-Koch-Weg, die Weiterführung der Stauffenbergstraße und die Schwabstraße haben eine andere städtebauliche Gebietseigenart. Das Plangebiet unterliegt einer dynamischen städtebaulichen Entwicklung. Für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets wurde ein sehr umfassendes und differenziertes Verfahren durchgeführt (siehe Vorlage 366/2018). Im Zuge einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Mit der Überarbeitung des Siegerentwurfes und dem Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2020 ist das Verfahren der städtebaulichen Konzeption mit positivem Ergebnis abgeschlossen: Das offene Baukonzept mit der vorgesehenen baulichen Dichte sei eine passende städtebauliche Antwort auf die vorhandene Topografie und den Landschaftsraum. Es wird ein angemessener baulicher und stadtbildverträglicher Übergang zur kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg ausgebildet. Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Diese Anforderung ist wie obenstehend ausgeführt gegeben.

3.2.	Das bestehende SWR-Studio sei ein vom Tübinger Architekten Karl Wägenbauer in den fünfziger Jahren entworfenes Gebäude im Bauhausstil, das vom Landesdenkmalamt als erhaltenswert eingestuft wurde. Das Gebäude sei allem Augenschein nach in einem guten Zustand. Der geplante Abbruch des Gebäudes sei ein Verlust an historischer Architektur und widerspreche dem Prinzip der Nachhaltigkeit. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das bestehende Gebäude befindet sich nach Information des SWR in einem schlechten baulichen Zustand. Dies gilt sowohl für die Fassade als auch für die gebäudetechnischen Anlagen, welche technisch überholt sind und einen hohen Energieverbrauch haben. Gerade mit Blick auf die Nachhaltigkeit ist der Neubau eines modernen, deutlich kleineren Gebäudes angezeigt. Mit Blick auf den Denkmalschutz wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, im April 2016 folgendes festgestellt: „[...] das SWR-Studio in Tübingen, Matthias-Koch-Weg 7, war im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte von Tübingen als so genannter Prüffall aufgeführt. Am 8. März 2016 haben wir das Anwesen zusammen mit den Eigentümern besichtigt. Dabei kam man trotz der großen heimatgeschichtlichen Bedeutung zu der fachlichen Auffassung, dass das SWR-Studio in Tübingen, Matthias-Koch-Weg 7, kein Kulturdenkmal gemäß des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes ist.“
3.3.	Es sei nicht nachvollziehbar, warum eine Erhaltungssatzung mit dem verbundenen Ensembleschutz nur für den vorderen Österberg erlassen wurde, nicht aber für den angrenzenden Bereich entlang der Stauffenbergstraße mit ebenfalls architektonisch interessanten und denkmalwürdigen Häusern. Aus Sicht der Einwender handele es sich hier um eine Ungleichbehandlung der Bebauung am Österberg. Der Ensembleschutz solle auf den gesamten Österberg ausgeweitet werden. Auf jeden Fall seien denkmalgeschützte und architektonisch interessante Gebäude und deren Gärten auch durch die angrenzende Bebauung zu erhalten und zu schützen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Zuge der Aufstellung zur Erhaltungssatzung für das Gebiet „Vorderer Österberg“ wurde die Zielstellung und der räumliche Geltungsbereich für Erhaltungssatzung umfassend bearbeitet und begründet. Mit Beschluss des Gemeinderates am 02.05.2019 und ortsüblicher Bekanntmachung am 20.07.2019 ist die Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ rechtsverbindlich. Das Verfahren zur Erhaltungssatzung ist damit abgeschlossen. Für eine Änderung der Erhaltungssatzung Vorderer Österberg liegt kein Erfordernis vor. Die Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“. Aufgrund dessen wird die Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.
3.4.	Die Stadtverwaltung habe zur Verhinderung des Gebäudeabbruchs in der Wielandshöhe eine Erhaltungssatzung für Teile des Österbergs erlassen und damit mehr als deutlich gemacht, dass der Österberg schutzwürdig sei. Die Bebauung, mit den vielen Verbindungshäusern, zum Teil herrschaftlichen Villen, parkartigen Gärten sei in Tübingen einzigartig und solle erhalten bleiben. Die nun geplante Bebauung würde ins Erbe eingreifen und in Kauf nehmen, dass unwiederbringlich auch historisch und für Tübingen anschauliche und bedeutende Kontexte zerstört werden.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziel der Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ ist es, die städtebauliche Eigenart des Erhaltungs-gebietes (vom westlichen Ausläufer des Österbergs im Bereich von Stauffenberg- und Hauffstraße) mit seinen studentischen Verbindungshäusern teils mit weitläufigen Gärten sowie ergänzenden Wohngebäuden aus der Hauptentstehungszeit zwischen 1880 und 1920 zu schützen. Dieser Bereich ist stadtbildprägend. Diese spezifische Eigenart ist – im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ nicht vorhanden. Die Voraussetzung den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ nach Osten auf den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ auszuweiten, ist damit nicht gegeben. Die städtebauliche Disposition wurde mit der Ausparzellierung und Bebauung am Matthias-Koch-Weg 13 und 15 bereits stark überformt.
3.5.	Auf dem Österberg gebe es kein Gebäude, welches auch nur ansatzweise die Größe des geplanten SWR-Gebäudes hätte. Deshalb würde das Gebäude das Ensemble des Österbergs zerstören. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Bebauungsstruktur auf dem gesamten Österberg kann nicht als Ensemble bezeichnet werden. Als Bauensemble bezeichnet man im Städtebau eine Gruppe von Gebäuden, welche aufgrund ihrer Bauzeit, Funktionen sowie kultureller und ästhetischer Qualität im räumlichen Zusammenhang stehen. Der Bereich „Vorderer Österberg“ (Erhaltungssatzung) fällt unter die Definition eines Ensembles. Die umliegende Bebauung des Bereichs Vorderer Österberg ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Entstehungszeiten und Bautypologien. Für die Entwicklung des SWR-Areals mit dem beabsichtigten Studioneubau wurde auf Grundlage von städtebaulichen Eckpunkten (Vorlage 366/2018- Beschluss durch den Gemeinderat vom 29.11.2018) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung (ein fachlich gängiges umfassendes und differenziertes Verfahren für die Erarbeitung von Lösungsansätzen für eine optimale städtebauliche Planung) durchgeführt. Die Erarbeitung der städtebaulichen Eckpunkte für den SWR-Studioneubau in Verbindung mit dem Nachweis des städtebaulichen Einfügens des SWR-Studioneubaus war ein fachliches, umfassendes und transparentes Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit. Durch den politischen Beschluss des Gemeinderates wurden die Grundlagen für den SWR-Studioneubau legitimiert und den anstehenden Verfahrensschritten zugestimmt.
4.	Bebauungsplanverfahren
4.1.	Es fehle die Begründung warum der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ die Grundstücke Matthias-Koch-Weg 13 und 15 nicht aufnimmt. Für die benannten Grundstücke bestehe weiterhin das Planungsrecht des Bebauungsplanes „Österberg – Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443. Weitere Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung blieben in diesem Bereich aus.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für die benannten Grundstücke haben sich die städtebaulichen Ziele und Zwecke durch die städtebauliche Neuordnung des SWR-Areals nicht geändert. Die Ziele und Zwecke des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443 haben für diesen Bereich weiterhin Bestand. Der vorliegende städtebauliche Entwurf für die städtebauliche Neuordnung des SWR-Areals (Gemeinderatsbeschluss vom 02.07.2020, Vorlage 73/2020) bindet an die städtebauliche Struktur des Matthias-Koch-Weges durch die Setzung einer kleinteiligen Gebäudetypologie (Doppelhäuser zweigeschossig zzgl. Dach) an. Es liegt kein Planungserfordernis vor. Daher liegen die benannten Grundstücke nicht im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“.
4.2	Mit dem Studioneubau ginge eine Änderung eines gültigen Bebauungsplanes ohne Vorliegen eines öffentlichen Interesses einher. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Studioneubau des SWRs liegen öffentliche Interessen vor, da durch ihn der Medienstandort in Tübingen einschließlich der Arbeitsplätze gesichert wird. Die beabsichtigte Entwicklung auf dem SWR-Areal schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung (Entwicklung) auf dem Österberg. Diese Entwicklung ist nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“, Nr. 443, umsetzbar. Es ist ein Planungserfordernis gegeben. Mit dem vom Gemeinderat gefassten Grundsatzbeschluss vom 29.11.2018 (Vorlage 366/2018) und dem vom Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ vom 02.07.2020 (Vorlage 73/2020) sind die Planungsziele und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet auf dem Österberg öffentlich-rechtlich beraten, erörtert und legitimiert worden. Das förmliche Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet worden.
4.3.	Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 seien die nun zur Bebauung vorgesehenen Flächen als besonders schützenswert bezeichnet. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die damals im Bebauungsplan angesprochenen Gründe für die Erhaltung der prägenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen (Behutsame Nachverdichtung, Kaltluftschneise, Erhaltung eines Quelltopfs, Verkehr Österberg, geologische Gegebenheiten etc.) vollständig weggewischt und als unwichtig erachtet würden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die beabsichtigte Entwicklung auf dem SWR-Areal schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Die aufgeführten Themenschwerpunkte werden seitens der Verwaltung nicht „weggewischt“ und als unwichtig erachtet. Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zur Neuordnung des SWR-Areals wurde ein sehr umfassendes und differenziertes Verfahren durchgeführt, um ein Bauungskonzept sicherzustellen, welches in Hinblick der baulichen Dichte, der vorhandenen Topografie und dem Landschaftsraum eine angemessene bauliche und stadtbildverträgliche Antwort gibt. Durch die beabsichtigte Entwicklung wird es zu Veränderungen in der Umwelt kommen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden alle umweltrelevanten Belange festgestellt und durch eine Abwägung ein weiterer Umgang für diese Belange erarbeitet.

4.4.	Der gültige Bebauungsplan weise für das SWR-Areal weitgehend nicht bebaubare private Grünflächen aus. Es sei nicht nachvollziehbar, warum diese nicht bebaubaren Grünflächen zugunsten des SWR umgewidmet werden sollen. Vielmehr müsse ein Bebauungsplan in Übereinstimmung mit einem auf den umfassenden Schutz der Grünflächen abzielenden Flächennutzungsplan für den Österberg stehen.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die im Bebauungsplan „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443 festgesetzte private Grünfläche ist im Eigentum des SWR. Die beabsichtigte Entwicklung auf dem SWR-Areal schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden eine Sonderbaufläche für einen Kommunikations- und Medienstandort und eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge dessen ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln.
4.5.	Der bestehende Bebauungsplan sei erst 20 Jahre alt und die Voraussetzungen, unter denen dieser erstellt wurde, seien noch gültig. Ein SWR-Studio-neubau sei auf dem bestehenden Gelände ohne Bebauungsplanänderung möglich.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Ziele und Zwecke haben sich für das Plangebiet geändert. Das Plangebiet beinhaltet zum einen, eine Fläche für den SWR-Studioneubau und zum anderen, Flächen für ein innerstädtisches Wohngebiet. Für diese beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Plangebiets liegen auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443 nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Daher liegt ein Planungserfordernis für das Plangebiet vor. Es muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
4.6.	Das immer wieder vorgetragene Hauptargument „Wir wollen, dass der SWR in Tübingen bleibt“ bedeute offensichtlich, dass man zu weitgehenden Zugeständnissen bereit sei auch ohne von Seiten des SWR eine entsprechende Verpflichtung einzufordern, dass der weitere Bestand in Tübingen an eine gewisse Zeitdauer z.B. 30 Jahre gekoppelt sei. Dies trotz der Aussage des neuen Intendanten Kniffke, dass in Zukunft alle Produktion am Standort Baden-Baden konzentriert werden solle. Es entstehe zwangsläufig der Eindruck, dass das Bauamt sich ausschließlich dem SWR verpflichtet fühle, die Interessen der Anwohner dagegen keinerlei Berücksichtigung fänden.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Durch die vorliegenden Beschlüsse des Gemeinderats (Vorlage 73/2020 und 366/2018) hat die Verwaltung den politischen Auftrag erhalten, das SWR-Areal nach den Tübinger Grundsätzen städtebaulich neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Hierfür wurde und wird seitens der Verwaltung ein sehr umfassendes und differenziertes Verfahren mit einer engen Einbindung der Anwohnerinitiative durchgeführt: Die Anwohnerinitiative hatte ihre Interessen im Vorfeld der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung angebracht sowie am fachlichen Austausch des Preisgerichts teilgenommen und sich in der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs eingebracht. Der Planungsausschuss und der Gemeinderat haben sich im Rahmen des Grundsatzbeschlusses und des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan

	mit den unterschiedlichen Interessen intensiv auseinandergesetzt, insbesondere bei der Frage nach der oberirdischen Bruttogrundfläche für die Wohnbauflächenentwicklung. Die fachliche Haltung der Verwaltung wurde durch den Beschluss des Gemeinderates am 02.07.2020 legitimiert. Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt eine kontinuierliche Einbindung der Anwohnerinitiative. Die Bedenken und Anregungen der Anwohnerschaft werden von der Verwaltung ernst genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
4.7.	Es wird eine Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung der Zukunft des Österbergs sowie konstruktive Ideen, die mit der Stadtverwaltung diskutiert werden könnten, gesucht.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u> Im Rahmen des Verfahrens zur Entwicklung erfolgt eine kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit, insbesondere durch die Anwohnerinitiative. Die Bedenken und Anregungen der Anwohner werden von der Verwaltung ernst genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
5.	Klima
5.1.	Der zusammenhängende Grünzug entlang der sogenannten Klinge verbinde die Altstadt mit dem Österberg und versorge den innerstädtischen Bereich mit Frischluft. Es sei eine wichtige Kaltluftschneise. Die dichte Bebauung würde diese Kaltluftschneise stören und im schlimmsten Fall unterbrechen.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die bestehenden Freiflächen im SWR-Areal sind als Kaltluftproduktionsgebiete anzusehen. Die Waldfläche als Frischluftproduktionsfläche. Die dort produzierte, bodennahe Kaltluft fließt entlang des Gefälles Richtung Brunnenstraße bzw. Osten bis Nordosten ab. Die Kaltluftbewegung wird durch den Gehölzbestand bzw. den Wald abgelenkt und somit in der Geschwindigkeit verlangsamt, sodass keine weitreichende Kaltluftströmung in die Bestandsbebauung anzunehmen ist, insbesondere durch die breiten Gebäude entlang der Brunnenstraße und Wilhelmstraße. Eine bedeutsame, bodennahe Kaltluftbewegung in der Nacht findet daher nicht statt. Die Kaltluftbewegungen im Überdachniveau entstammen überwiegend aus dem Ammertal und Derendingen, fließen über die Innenstadt, über den Österberg (SWR-Areal) und dann Richtung Neckartal. Da die Kaltluft über dem bestehenden Siedlungsbereich bereits stark verwirbelt und somit verlangsamt wird, bevor es das SWR-Areal erreicht, ist von keiner erheblichen Auswirkung auf die Kaltluft im Überdachniveau auszugehen. Insbesondere daher, da weiter nördlich am Österberg neue Frischluft und Kaltluft produziert werden kann.

	Entsprechend der Planungshinweiskarte zum nächtlichen Kaltluftabfluss (Untersuchung der Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen mit dem Strömungsmodell FITNAH, 25.07.2019) befindet sich das SWR Areal überwiegend „in Empfehlung 1“ (fachgutachterliche Stellungnahme einholen). Im Norden teilweise in „Empfehlung 2“ (Detailuntersuchung notwendig), da die nördliche Freifläche bereits zum wichtigen Kaltluftproduktionsgebiet des Österbergs zählt. Die gesamten Freiflächen des Österbergs sind als lokale, wichtige Kaltluftproduktionsflächen und -ströme anzusehen, jedoch befinden sich diese weiter nördlich und werden im Kaltluftabfluss nicht durch das SWR-Areal tangiert. Daher sind generell keine erheblichen Auswirkungen bezüglich Kaltluft zu erwarten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahren wird eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt.
5.2.	Die zu erwartende massive und tiefgründige Fundamentierung der neuen Gebäude trage nicht zur angestrebten Klimaneutralität der Stadt bei, im Gegenteil sie verschlechtere die Bilanz. Die geologische Beschaffenheit des Untergrunds des Geländes sei sehr labil und erfordere vermutlich einen hohen Aufwand an Beton Gründungen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der gut tragfähige Gründungshorizont beginnt mit der Trossingen- bzw. Löwenstein-Formation. Die Tiefenlage dieses Horizontes wurde bei der Übersichtserkundung zwischen minimal 0,8 m und maximal 4,4 m, in einem aufgefüllten Bereich bei maximal 5 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Die meisten Aufschlüsse wiesen den Horizont bei etwa 2,5 m bis 3 m unter Geländeoberkante auf. Mit den geplanten eingeschossigen Unterkellerungen (Einbindetiefe angenommen ca. 3 m) binden die Fundamente der Baukörper auf der Hangseite zumeist schon in die sehr gut tragfähigen Schichten ein. Auf der Talseite der Baukörper sind entsprechende Tieferführungen der Fundamente notwendig, um vergleichbare Gründungsvoraussetzungen zu bekommen. Je nach Geländetopografie sind hierzu mehr oder weniger mächtige Betonplomben unter den Fundamenten anzuordnen. Da in der Löwenstein-Formation ein hoher Sohldruck für die Fundamente zugelassen werden kann, sind keine überdurchschnittlichen Abmessungen für die Fundamente und Betonplomben notwendig. Ein darüber hinaus notwendiger Gründungsmehraufwand zur Stabilisierung des Hanggeländes ist derzeit nicht absehbar. Die notwendigen Gründungsmaßnahmen sind vergleichbar mit anderen Bebauungen in Hanglage. Die Entwicklung des SWR-Areals wird der politischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht und leistet damit und in Verbindung mit der Umsetzung von den gefassten Gemeinderatsbeschlüssen (Klimaschutzprogramm 2020-2030; die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten; Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus kFw 40 und Fairer Wohnen) einen bedeutenden Beitrag für „Tübingen klimaneutral 2030“.
5.3.	Tübingen habe das Ziel „klimaneutral“ zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sei die Erhaltung von Grünflächen und Bäumen unabdingbar. Aus diesem Grund habe die Stadt auch die Pflicht, neben den bekannten Energie-Zielen auch für den Erhalt der Natur für die wachsende Bevölkerung zu sorgen.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen des Plangebiets befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und baulich untergenutzte Fläche. Im Zuge des Bebauungsplanverfahren werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter (auch das Schutzgut „Klima/Luft“ sowie das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“) und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt. Allgemein sind Bäume und Grünflächen prägende Landschaftselemente mit positivem Einfluss auf die Umwelt, unter anderem auch auf das Klima. Grundsätzlich wird daher versucht den Baumbestand, wo möglich, zu schonen und zu erhalten. Zur Gebietsdurchgrünung, und zum Erhalt wertvoller klimatisch wirksamer Grünstrukturen und zur Sicherstellung von möglichen artenschutzrechtlichen Erfordernissen wird die Erhaltung einzelner Bäume angestrebt (Festsetzung im Bebauungsplan als Erhaltungsgebot). Im Falle, dass ein Baumerhalt nicht möglich ist, überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an der Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets nach den Tübinger Grundsätzen (u.a. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und dem Neubau eines SWR-Studios.
6.	Umwelt, Natur- und Artenschutz, Wald
6.1.	Ein Einwender habe in den letzten Jahren zahlreiche geschützte Tierarten entdeckt: - den auf der Roten Liste der stark gefährdeten Vogelarten stehenden Wendehals – sein Bestand gehe in Europa stark zurück durch den Verlust seines natürlichen Lebensraums wie lichtem Laub- und Mischwald sowie Streuobstwiesen - zahlreiche Fledermausarten nutzten die Streuobstwiesen zum Nahrungsfang und die alten Obstbäume als Brut-, Schlaf- und Überwinterungsplätze - Waldkäuse – ziehen ihre Brut auf, benötigten die alten Bäume als Schlafplätze und die Wiesen und Baumbestände zum Nahrungsfang. Sie würden verschwinden durch den Verlust des einzigartigen Lebensraums - Hirschkäfer – die im Bereich der geplanten Bebauung vorkommenden Totholzbestände als wichtiger Lebensraum gingen verloren Es sei unser aller Bedürfnis, die Natur und ihre Vielfältigkeit in diesem besonderen Habitat auf dem SWR-Gelände zu schützen und den dort vorkommenden stark gefährdeten Tierarten ihre Lebensgrundlage zu erhalten. Die dortige Tier- und Pflanzenwelt verdiene unseren Schutz, damit auch unsere Lebensqualität und die unserer Kinder erhalten bleibe und somit auch unsere Kinder in Naturverbundenheit aufwachsen und die Faszination des stadtnahen Vorkommens stark gefährdeter Tierarten erleben dürften. Es werde darum gebeten, das Gebiet nicht zu bebauen, sondern dieses als einzigartiges und vielfältiges Naturareal zu erhalten und zu schützen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen des Plangebiets befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Für das Plangebiet liegen Planungsziele und durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung ein Planungserfordernis vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und baulich unterge-

	nutzte Fläche. Es ist somit eine wichtige Innenentwicklungsfläche. Um den Flächenverbrauch einzudämmen, wird in der Universitätsstadt Tübingen die Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angewendet. Ausgehend von einer Habitat-Potentialanalyse im Jahr 2016 mit Empfehlung zur Untersuchung der Brutvogelfauna, wurden im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen insgesamt 15 Brutvogelarten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nachgewiesen (Artenschutzrechtliche Empfehlung zur Entwicklung des SWR-Geländes in Tübingen, Menz Umweltplanung, 06.12.2016). Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt. Alle vorkommenden Arten sind in der Roten Liste als ungefährdet eingestuft. In der damaligen Untersuchung konnten keine Vogelarten von hervorgehobener Relevanz festgestellt werden (Stand 2016). Die Rote Liste bringt keinen rechtlichen Schutzstatus mit – es ist eine Art wissenschaftliche Auflistung zur Dokumentation und Entwicklung von Artenbeständen. Wendehals und Waldkauz wurden 2016 nicht nachgewiesen. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wird das bestehende Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2016 u.a. durch eine neue Vogelkartierung aktualisiert. Durch die Entwicklung des Plangebiets wird es zu Eingriffen in die Umwelt kommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen werden fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt, sodass der Erhaltungszustand der vorhandenen Arten nicht verschlechtert wird.
6.2.	In der Stellungnahme des Umweltbüros Menz werde die Erhaltung der Magerwiese am nordöstlichen Rand des Baugebiets empfohlen. Hier würden seltene Orchideen und eine bunte Blumenvielfalt wachsen, welche Nahrungsgrundlage für Insekten und Bienen seien. Mittlerweile sei dieser Wiesenabschnitt vom SWR wie ein Hausgarten gemäht und damit die Magerwiese zerstört. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> 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 Mageren Flachland-Mähwiese (ein FFH-Lebensraumtyp) kartiert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und des dazugehörigen Umweltberichts muss der Umgang mit der Magerwiese geprüft werden. Bei der Überplanung des Gebiets soll seitens der Verwaltung grundsätzlich ein Teilerhalt eines kleinen Bereiches der Flachlandmähwiese angestrebt werden, wird aber gegenüber den aufgeführten Zielen der Gebietsentwicklung als nachrangig betrachtet.
6.3.	Im Plangebiet seien viele Bäume vom Büro Menz als schützenswert dokumentiert. Im Einzelnen handele es sich um regelrechte Baumdenkmäler. Aus den Modellen und Plänen sei ersichtlich, dass fast keiner dieser Bäume erhalten bleiben könne. Dies widerspreche allem, was bisher hierzu seitens der Stadt geäußert worden ist.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Allgemein sind Bäume prägende Landschaftselemente mit positivem Einfluss auf die Umwelt (Mikroklima, Biodiversität u. ä). Grundsätzlich wird daher versucht den Baumbestand, wo möglich, zu schonen und zu erhalten. Zur Gebietsdurchgrünung, zum Erhalt wertvoller klimatisch wirksamer Grünstrukturen und zur Sicherstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen ist die Erhaltung einzelner Bäume angestrebt (Festsetzung im Bebauungsplan als Erhaltungsgebot). Im Falle, dass ein Baumerhalt nicht möglich ist, überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an der Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets nach den Tübinger Grundsätzen (u.a. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und dem Neubau eines SWR-Studios. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt. Der städtebauliche Entwurf sieht im Baumneupflanzungen vor. Diese sollen in den im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ verankert werden.
6.4.	Der Wilhelm-Schussen-Weg (Fußweg) sei die kürzeste Verbindung von und zur Stadt und sei mit seinen Bäumen, dem kleinen Bach, den Pflanzen und Tieren an den steilen Hängen ein wahres Biotop, das unbedingt erhalten bleiben solle. Die geplante Überbauung des Weges zerstöre ein städtisches Feuchtbiotop, erhaltenswerte Baumbestände werden geopfert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belangen eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung sowie die Überbauung des Grabens werden im Zuge der weiteren Planung ebenfalls erörtert.
6.5.	Durch die Entwicklung werde die alte Bebauungsstruktur beschädigt und ein jahrzehntelang gewachsener Naherholungsraum mit einem wertvollen Stadtbiotop, einer Magerwiese mit Orchideen und einer vielfältigen Flora und Fauna werde vernichtet. Die wertvolle Flora und Fauna müssten erhalten bleiben. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen des Plangebiets befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und baulich untergenutzte Fläche. Die Fläche ist heute privat und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich im Sinne von Spazieren, Verweilen, Erholen und der Freizeitgestaltung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um keinen Naherholungsraum. Es ist eine wichtige Fläche zur Innenentwicklung. Das Plangebiet wird in seiner heutigen Nutzung nicht erhalten bleiben, sondern entsprechend der durch den Gemeinderat beschlossenen Planungsziele (Vorlage 73/2020; 02.07.2020) städtebaulich neu geordnet. Für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Plangebiets wird ein sehr umfassendes

	und differenziertes Verfahren durchgeführt. Der durch den Gemeinderat beschlossene städtebauliche Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist mit seinem offenen Bebauungskonzept und der vorgesehenen baulichen Dichte eine angemessene bauliche und stadtbildverträgliche Antwort zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung, der Topografie und dem Landschaftsraum Österberg. Der Landschaftsraum Österberg (Nordhang) wird nicht bebaut und bleibt in seiner heutigen Ausprägung und Funktion als Naherholungsgebiet erhalten. Durch die Entwicklung des Plangebiets wird es zu Eingriffen in die Umwelt kommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahren werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belangen eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Maßnahmen erforderlich sind, werden diese nach den gesetzlichen Vorgaben festgelegt und zeitgerecht ausgeführt.
6.6.	Die Waldrodung vernichte wertvolle Nisträume für viele Vogelarten (siehe Stellungnahmen Menz 2016 und 2018). Diese könnten nicht durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ersetzt werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ausgehend von einer Habitat-Potentialanalyse im Jahr 2016 mit Empfehlung zur Untersuchung der Brutvogelfauna, wurden im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen insgesamt 15 Brutvogelarten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nachgewiesen (Artenschutzrechtliche Empfehlung zur Entwicklung des SWR-Geländes in Tübingen, Menz Umweltplanung, 06.12.2016). Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt. Alle vorkommenden Arten sind in der Roten Liste als ungefährdet eingestuft. In der damaligen Untersuchung konnten keine Vogelarten von hervorgehobener Relevanz festgestellt werden (Stand 2016). Die Rote Liste bringt keinen rechtlichen Schutzstatus mit – es ist eine Art wissenschaftliche Auflistung zur Dokumentation und Entwicklung von Artenbeständen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Darunter fällt auch die Artengruppe der Vögel. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt. Dies können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von artspezifischen Nisthilfen oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) im betroffenen Plangebiet sein, sodass der lokale und aktuelle Erhaltungszustand der vorhandenen Vogelarten nicht verschlechtert wird.
6.7.	Tübingen solle sich einer städtebaulichen Idee verpflichten, die die heutigen Standards von Nachhaltigkeit und Naturschutz zum Ausgangspunkt nehme. Wenn schon die problematische Hanglage der Nordseite des Österbergs bebaut werden solle, dann sollte sich der Gemeinderat und die Stadt dafür einsetzen, dass höchste ökologische Maßstäbe Geltung bekommen. Es wäre denkbar, dass am Fuß des Österbergs ein kleines beispielhaftes Viertel entstehe, anstelle der üblichen Unterbringung möglichst vieler Menschen – hochgestapelt auf möglichst kleiner Grundfläche.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen des Plangebiets sind größtenteils im Eigentum des SWR. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der vertraglichen Rahmenvereinbarung mit dem SWR und die bereits gefassten Gemeinderatsbeschlüsse (die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten; Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus KfW40; Fairer Wohnen) kann eine Wohngebietsentwicklung nach den Tübinger Grundsätzen sichergestellt werden. U.a. erfolgt die Entwicklung nach der politischen Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dabei ist beabsichtigt einen an den Ort angepassten kompakten Wohnungsbau herzustellen. Nur so kann den Zielen der Innenentwicklung entsprochen werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt.
6.8.	Ökologisch werde das Projekt, wenn der ökologische Wert des zu bebauenden Geländes vom Naturschutz eingeschätzt und dann auch weitgehend erhalten bleiben würde. Tübingen könne die einzige Großstadt sein, die im Innenstadtbereich natürliche Orchideenvorkommen habe, Feuersalamander, Nachtigall und Wendehals. Weltweit werde das Artensterben beklagt, daher fordert der Einwendende: „Lassen Sie es nicht so weit kommen, dass man Tübingen dereinst den Vorwurf machen muss: Wie konntet Ihr es wagen, eine Magerwiese zu zerstören! In ganz Mitteleuropa gibt es irgendwann keine Orchideen mehr, keine Singvögel, keine Insekten, keine natürlichen Bestäuber... und Ihr habt daran auch Schuld!“ <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ökologisch verträglich, ökonomisch erfolgreich und sozial gerecht: Das sind die Grundsätze in der Tübinger Baugebietsentwicklung. Statt die freie Landschaft zu zersiedeln, erfolgt die Gebietsentwicklung primär auf innerstädtischen Flächen (Brachflächen, Leerstände, Baulücken, untergenutzte Flächen). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und baulich untergenutzte Fläche. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wird der Fläche des Plangebiets eine standortverträgliche Nutzung und eine angemessene bauliche Dichte zugeführt. Die Stadtentwicklung in Tübingen ist sehr behutsam im Umgang mit den umweltrelevanten Themen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Maßnahmen erforderlich sind, werden diese nach den gesetzlichen Vorgaben festgelegt und zeitgerecht ausgeführt.
6.9.	Einer teilweisen Waldrodung und Verminderung des Abstandes (20 m) zur geplanten Bebauung werde widersprochen. Bei Weststürmen (das Gelände sei hier sehr exponiert) fallen die Bäume nicht hangabwärts, sondern zum Hang (siehe Schönbuchrand im Ammertal) und stellen ein erhebliches Gefahrenpotential für die Gebäude dar.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ befindet sich auf den Flurstücken 886 und 885 in einem geringen Umfang Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich auf den Flurstücken 886, 890, 893 und 891 Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Für den Umgang mit dem Wald liegt der Verwaltung eine Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vor. Die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen wird in der Entwicklung des SWR-Areals der vorliegenden fachlichen Einschätzung der Unteren Forstbehörde folgen: Die Untere Forstbehörde empfiehlt eine Ausnahme von der gesetzlichen Abstandsvorschrift nach § 56 Absatz 3 LBO zuzulassen, unter der Maßgabe, dass ein Abstand von 20 Metern zu Gebäuden mindestens eingehalten wird. Der geringere Waldabstand scheint im vorliegenden Fall im Hinblick auf eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume und im Hinblick auf die Waldbrandgefahr mit öffentlichen Belangen vereinbar, weil das Baugrundstück höher liegt als der angrenzende Wald. Für eine effektive Bewirtschaftung des Waldes bedarf es eines gewissen Abstandes zur angrenzenden Bebauung. Um den geforderten Mindestwaldabstand von 20 m einzuhalten, müssen ca. 750 m² Wald dauerhaft umgewandelt werden (§ 9 LWaldG). Dabei soll formal die Nutzung dieser Flächen als Wald aufgehoben werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, inwiefern bestehende Vegetation erhalten bleiben und in die Freiraumplanung des Plangebiets integriert werden kann. Dabei werden die erforderlichen Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der gesetzlichen Anforderungen erarbeitet und zeitgerecht umgesetzt. Die Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG wird bei der Höheren Forstbehörde beantragt.
6.10.	Die vorgesehene Bebauung führe zu einem nahezu vollständigen Verlust des dortigen, prinzipiell schützenswerten Baumbestandes. Es sei fraglich, warum die Bebauung nicht an einen alten und erhaltenswerten Baumbestand angepasst werde. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Allgemein sind Bäume prägende Landschaftselemente mit positivem Einfluss auf die Umwelt (Mikroklima, Biodiversität u. ä). Grundsätzlich wird daher versucht den Baumbestand, wo möglich, zu schonen und zu erhalten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, inwieweit die Erhaltung einzelner Bäume möglich und sinnvoll ist. Ist das Prüfergebnis negativ, überwiegen die Belange des öffentlichen Interesses an einer innerstädtischen Wohngebietsentwicklung und dem Studioneubau. Eine Wohngebietsbebauung unterliegt einer Vielzahl von funktionalen und technischen Anforderungen (u.a. unterirdische und oberirdische Infrastruktur wie z.B. Straßenquerschnitte, Wenderadien, Leitungsräume, Bauordnungsrecht wie z.B.– Abstandsflächen, Brandschutz, Arbeitsräume in der Bauphase), welche in einer engen Abhängigkeit zueinanderstehen. Durch die Baustelle kommt es zu Baumschäden. Ein Erhalt von Bäumen in einer Gebietsentwicklung ist oft schwierig.

6.11.	Im Zuge der immer größeren Nachverdichtungen von freien Flächen sei der Österberg eine der grünen Inseln, die erhalten werden sollte. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Flächen des Plangebiets befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und baulich untergenutzte Fläche. Das Plangebiet wird in seiner heutigen Nutzung nicht erhalten bleiben, sondern entsprechend der durch den Gemeinderat beschlossenen Planungsziele (Vorlage 73/2020; 02.07.2020) städtebaulich neu geordnet. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Landschaftsraum Österberg (Nordhang). Der Landschaftsraum Österberg (Nordhang) wird nicht bebaut und bleibt in seiner heutigen Ausprägung als „grüne Insel“ und in seiner Funktion als Naherholungsgebiet erhalten.
6.12.	Durch die Bebauung würden wertvolle Grünflächen und ein ausgewiesenes Stadtbiotop mit einzigartiger Flora und Fauna vernichtet werden. Die Wohnbebauung erhöhe den Bedarf der Bevölkerung an Erholungsflächen. Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte sie erhalten. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Fläche des Plangebiets ist größtenteils im Eigentum des SWR. Eine Wohngebietsentwicklung in Tübingen erfolgt nach den Grundsätzen: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Ökologisch verträglich, ökonomisch erfolgreich und sozial gerecht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die bereits erschlossen, aber untergenutzt ist. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung soll dem Gebiet eine neue Nutzung zugeführt werden. Der durch den Gemeinderat beschlossene städtebauliche Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist mit seinem offenen Bebauungskonzept und der vorgesehenen baulichen Dichte als auch den Durchwegungen und Freiflächen eine angemessene bauliche und stadtbildverträgliche Antwort zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung, der Topografie und dem Landschaftsraum Österberg. Durch die Gebietsentwicklung wird es zu Eingriffen in die Umwelt kommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt. Die Umsetzung der vertraglichen Rahmenvereinbarung mit dem SWR (Vorlage 73/2020) und der bereits gefassten Gemeinderatsbeschlüsse (die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten; Verpflichtung zum Energieeffizienzhaus KfW40; Fairer Wohnen), der Tübinger Grundsätze als auch die Realisierung des Bebauungskonzeptes vom städtebaulichen Entwurf können eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen.

7.	Erschließung und Verkehr
7.1.	ÖPNV
7.1.1	Es wird eine Taktverdichtung der Linie 10 auf einen 20'-Takt bzw. einen 15'-Takt gefordert sowie abends und wochenends ein 30'-Takt. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Eine allgemeine Angebotsverbesserung der Tübinger Stadtbuslinien ist fester Bestandteil des Klimaschutzprogramms der Universitätsstadt Tübingen. Durch eine Verdichtung des Grundtaktes und somit eine Erhöhung der Busfahrten in einer Stunde soll der ÖPNV auch auf dem Österberg attraktiver werden.
7.1.2	Es wird eine höhere Haltestellendichte gefordert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Aktuell werden durch den Stadtbus 9 Haltestellen auf dem Österberg angefahren. Die Abstände der einzelnen Haltestellen variieren zwischen 200m und 500 m. Die Länge der Wege der einzelnen Bebauung zur Haltestelle liegt unter 300 m. Die Haltestellendichte auf dem Österberg ist somit ausreichend. Eine Verdichtung der Haltestellen ist nicht geplant.
7.1.3	Es sollten mehr Fahrradstellplätze an der Haltestelle „Österbergstraße“ geschaffen werden, um eine Kombination von Fahrrad und ÖPNV zu erleichtern. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzprogramm (Vorlage 11/2020) wird die „Reduzierung von öffentlichen Stellplätzen zugunsten des Radverkehrs (inklusive Stellplätze für Lastenräder)“ aufgeführt. Hierbei sind nicht nur Wege für den Radverkehr relevant, sondern auch Abstellmöglichkeiten. Die Errichtung von weiteren Fahrradabstellanlagen, unter anderem an der Haltestelle „Österbergstraße“, wird durch die Verwaltung umgesetzt.
7.1.4	Es wird eine neue Buslinie zwischen dem Österberg und der Morgenstelle gefordert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Eine Busverbindung vom Österberg zur Morgenstelle scheidet aufgrund des bereits bestehenden Angebots – mit Umstieg – aus. Die potenzielle Nachfrage für diese Relation ist für einen Linienbus zu gering.

7.1.5	Es wird Shuttleverkehr zwischen dem HBF und dem Österberg gefordert.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ein Shuttleverkehr ist bisher nicht geplant, da die bestehende Buslinie 10 diese Funktion bereits übernimmt und zwischen dem Hauptbahnhof und dem Österberg pendelt. Eine allgemeine Angebotsverbesserung der Tübinger Stadtbuslinien ist fester Bestandteil des Klimaschutzprogramms der Universitätsstadt Tübingen. Durch eine Verdichtung des Grundtaktes und somit einer Erhöhung der Busfahrten in einer Stunde soll der ÖPNV auch auf dem Österberg attraktiver werden.
7.	Erschließung und Verkehr
7.2.	Radverkehr
7.2.1	Es werde gefordert, dem Radverkehr eine sichere Infrastruktur – insbesondere auf der Doblerstraße – bereitzustellen.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Verwaltung nimmt die Forderung zur Kenntnis und nimmt sie in den weiteren Abwägungsprozess für Planungen der Radinfrastruktur im Rahmen des Klimaprogramms auf. Im Zuge des vom Gemeinderat beschlossenen Klimaprogramms ist unter anderem die Umwandlung von Stellplätzen zugunsten von Radverkehrsanlagen enthalten. Aktuell besteht kein akuter Handlungsdruck, da bezüglich der Verkehrssicherheit keine Auffälligkeit besteht.
7.2.2	Die Verwaltung wird aufgefordert für den Mehrverkehr durch die Bebauung nicht nur Radverkehr anzunehmen.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für die Nachverdichtung wird der dem Stadtteil entsprechende Modal-Split, die Aufteilung absolvierter Wege auf verschiedenen Verkehrsmittel (per PKW, per Bus, per Fahrrad oder zu Fuß) angenommen. Die aktuelle Erhebung ist aus dem Jahr 2018.
7.	Erschließung und Verkehr
7.3.	Parkplätze
7.3.1	Es besteht der Wunsch, den Entfall der Parkplätze entlang der Doblerstraße zu prüfen. Andererseits besteht auch der Wunsch, diese an dieser Stelle zu erhalten.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Rahmen des vom Gemeinderat beschlossenen Klimaprogramms ist unter anderem die Umwandlung von Stellplätzen zugunsten von Radverkehrsanlagen enthalten. Der Umgang mit den Stellplätzen in der Doblerstraße wird zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert werden, da diese auch für in der Altstadt wohnende Personen relevant sind. In Abhängigkeit des Ziels gilt es die Vor- und Nachteile abzuwägen.
7.3.2	Es werden weitere Halteverbote in der Stauffenbergstraße und der Doblerstraße gefordert, um Ausweichstellen für den Kfz-Verkehr zu schaffen. Diese sollen auf der Straße markiert werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Ausweichstellen der Stauffenbergstraße und der Doblerstraße sind nach Auffassung der Verwaltung in ausreichender Zahl vorhanden und bereits nach den rechtlichen Vorgaben beschildert (StVO absolutes Halteverbot, Verkehrszeichen 283). Sie bedürfen keiner weiteren Fahrbahnmarkierung. Im Bedarfsfall kann nachgesteuert werden.
7.3.3	Es wird darauf hingewiesen, dass es bereits heute als Anwohner schwierig ist, einen freien Parkplatz zu finden, dies wird durch die Verdichtung noch verschärft. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Aufgrund der notwendigen Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr und Busbetrieb ist die Abstellmöglichkeit für private Kraftfahrzeuge auf der öffentlichen Straße reduziert. Die Stellplätze, die im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes baurechtlich notwendig werden, werden dort auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme des Straßenraums, die zu einem unkontrollierten Parksuchverkehr oder zu Missständen durch parkende Fahrzeuge führen würde, ist daher nicht zu erwarten. Über das vom Gemeinderat beschlossene Klimaschutzprogramm wird auch für den Österberg eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt, so dass die Nutzung des öffentlichen Raumes für private Fahrzeuge gebührenpflichtig wird und durch die vermehrte Nutzung privater Stellplätze mehr Flächen im öffentlichen Straßenraum frei werden.
7.3.4	Es wird angemerkt, dass das Errichten einer Tiefgarage sowie weiterer Stellplätze in einem Wohngebiet bei der jetzigen Verkehrssituation auf dem Österberg für falsch gehalten wird. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am 02.07.2020 beschloss der Gemeinderat den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des SWR-Areals als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“. In der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs sind die verkehrlichen Aspekte (Verkehrssicherheit, Leistungsfähigkeit, Stellplatzbedarfe) fachlich geprüft und berücksichtigt worden. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des SWR-Areals zu

	schaffen, werden alle möglichen Konflikte eruiert, Lösungen erarbeitet und die Umsetzung der Planungen dementsprechend so vorbereitet, dass eine Verträglichkeit aller Nutzungen sichergestellt werden kann.
7. 7.4.	Erschließung und Verkehr Doblerstraße
7.4.1	Durch die zusätzliche Baustelle auf dem Österberg wird eine Überlastung der Doblerstraße befürchtet. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> In der Doblerstraße ist eine Begegnung zwischen Pkw und Lkw möglich. Für die Begegnung größerer Fahrzeuge ist vor der Engstelle anzuhalten und dem Gegenverkehr bzw. dem Verkehr in der Engstelle Vorrang zu gewähren. Die Ausweichstellen sind nach Auffassung der Verwaltung in ausreichender Zahl vorhanden. Könnten jedoch auch im Bedarfsfall temporär für die Baumaßnahme ausgebaut werden. Bei einer Zählung im Jahr 2018 hatte die Doblerstraße bergab ein Kfz-Aufkommen in Höhe von 152 Kfz/h. Die Grünzeit für die Ausfahrt von der Doblerstraße lässt ca. 320 Fzg/h zu. Heute besteht somit eine relativ hohe Reserve von etwa 168 Kfz/h. Mit einer Überlastung der Doblerstraße ist im Allgemeinen nicht zu rechnen. Näheres ist unter Punkt 7.5 beschrieben.
7.4.2	Durch Unfälle auf der Doblerstraße wird die einzige Zufahrt auf den Österberg unterbrochen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Unfälle sind immer ein Ärgernis, lassen sich aber weder heute noch in Zukunft vermeiden. Entsprechende Beeinträchtigungen im Falle eines Unfalls sind hinzunehmen.
7.4.3	Durch die geringe Straßenbreite der Doblerstraße kommt es ständig zu Situationen, in denen der Gegenverkehr durchgelassen werden muss, sie wird als zu eng empfunden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> In der Doblerstraße ist an gewissen Stellen eine Begegnung zwischen Pkw und Lkw möglich. Für die Begegnung größerer Fahrzeuge ist vor der Engstelle anzuhalten und dem Gegenverkehr bzw. dem Verkehr in der Engstelle Vorrang zu gewähren. Die Ausweichstellen sind nach Auffassung der Verwaltung in ausreichender Zahl vorhanden. Im Bedarfsfall kann nach einer Diskussion zum Umgang altstadtrelevanter Parkstände nachgesteuert werden.

7.4.4	Die Verengung an der unteren Doblerstraße lässt keine Begegnung von Lkw/Bussen mit Pkw zu.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für die Begegnung größerer Fahrzeuge ist vor der Engstelle anzuhalten und dem Gegenverkehr bzw. dem Verkehr in der Engstelle Vorrang zu gewähren. Die vorhandene Restfahrbahnbreite müsste eine Begegnung zulassen.
7.4.5	Es wird auf die Gefahr von zu schnell bergabfahrenden Fahrzeugen hingewiesen.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> In der Doblerstraße gilt Tempo 30, was mit regelmäßigen Verkehrskontrollen überprüft wird.
7.4.6	Es werden Lärmmessungen an der Doblerstraße gefordert, da die Verkehrsbelastung allgemein als zu hoch empfunden wird.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG besteht die Verpflichtung einen Lärmaktionsplan für Tübingen zu erstellen. Im Stadtgebiet wurde die Lärmkartierung für die klassifizierten Straßen in Stufe 1 mit einer Belastung von mehr als 6 Mio. Kfz/ Jahr (16.400 Kfz/ 24 h) und in Stufe 2 mit einer Belastung von mehr als 3 Mio. Kfz/ Jahr (8.200 Kfz/24 h) durch die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) erstellt. Ergänzend zu diesen Kartierungen wurden im Auftrag der Stadtverwaltung im Stadtgebiet nun alle Straßen mit mehr als 6.000 Kfz/ 24 h lärmtechnisch kartiert. Die Berechnungen erfolgten durch ein externes Fachbüro mit hoher Expertise in Erstellung von Lärmaktionsplänen nach den Vorgaben der EU-Umgebungslärmrichtlinie und den dafür geschaffenen europäischen Rechenverfahren. Berechnet werden Rasterlärmkarten, die die flächenhafte Lärmausbreitung des Straßenverkehrs- und Schienenlärms in 4 m Höhe über Gelände. Die Verkehrsmenge in der Doblerstraße liegt jedoch unter dem Wert von 6.000 Kfz/24h, so dass hier keine explizite Berechnung stattfindet. Der zusätzliche Kfz-Verkehr durch das Gebiet ist so gering im Vergleich zum Tagesverkehr, dass es dadurch nicht lauter wird.
7.4.7	Es wird angemerkt, dass die Poller in Höhe des Gerichtes eine Engstelle für den Kfz-Verkehr darstellen. Es wird vermutet, dass diese zum Schutze der Fußgänger errichtet wurden, damit die Kfz nicht auf den Gehweg ausweichen.
	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Für die Begegnung ist vor der Engstelle anzuhalten und dem Gegenverkehr bzw. dem Verkehr in der Engstelle Vorrang zu gewähren. Dies wurde missachtet und der Kfz-Verkehr ist regelmäßig bei Begegnungen auf den Gehweg ausgewichen. Die Poller wurden zum Schutz der zu Fuß Gehenden aufgestellt.

7.	Erschließung und Verkehr
7.5.	Leistungsfähigkeit Lustnauer Tor
7.5.1	Durch die Verdichtung wird befürchtet, dass der Verkehr am „Lustnauer Tor“ zunimmt und der Knoten nicht mehr leistungsfähig sein wird – auch in Hinblick des Baus der Innenstadtstrecke der Regionalstadtbahn. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei einer Zählung im Jahr 2018 hatte die Doblerstraße auswärts ein Kfz-Aufkommen innerhalb 24h in Höhe von 2135. In der Spitzenstunde fuhren 152 Kfz/h aus. Die Ampel kann in der Doblerstraße in der Stunde mit dem heutigen Programm 320 Fahrzeuge ausfahren und 222 vom Stadtgraben aus einfahren lassen. Somit besteht eine relativ hohe Reserve bei der Ausfahrt, so dass hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit über die Stunde besteht. Je weiter weg vom „Lustnauer Tor“, reduziert sich das Verkehrsaufkommen. Durch die Bebauung am SWR und die Nachverdichtung am Österberg kommen zusätzlich etwa 300 Einwohner hinzu. Dadurch entstehen nach den aktuellen Modal-Split Erhebungen von 2018 etwa 60 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde auswärts. Die Straßen und die Ampel am „Lustnauer Tor“ können das Verkehrsaufkommen aufnehmen und abwickeln. Durch den Bau der Stadtbahn wird das Kfz-Aufkommen insgesamt in der Stadt Tübingen reduziert. Zudem fahren durch die Bahn weniger Busse in der Mühlstraße. Die Bahn ersetzt diese nicht 1 zu 1, sondern die Frequenz wird reduziert.
7.5.2	Es wird mit einer Überlastung und eines langen Rückstaus des Lustnauer Tors in der Hauptverkehrszeit gerechnet, wenn dort 50 – 80 Kfz mehr verkehren sollen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei einer Zählung im Jahr 2018 hatte die Doblerstraße auswärts ein Kfz-Aufkommen innerhalb 24h in Höhe von 2135. In der Spitzenstunde fuhren 152 Kfz/h aus. Die Ampel kann in der Doblerstraße in der Stunde mit dem heutigen Programm 320 Fahrzeuge ausfahren und 222 vom Stadtgraben aus einfahren lassen. Somit besteht eine relativ hohe Reserve bei der Ausfahrt, so dass hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit über die Stunde besteht.
7.5.3	Es wird angemerkt, dass es häufig vorkommt, dass teilweise nur 3 – 4 Kfz den Österberg an der Lichtsignalanlage verlassen können. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Signalprogramm am „Lustnauer Tor“ ist mit den gesamten Anlagen Am Stadtgraben, untere Wilhelmstraße und Eberhardsbrücke zusammengeschaltet. Damit zu Fuß Gehende in dieser zentralen Lage nicht lange warten müssen und sich auf den Fahrbahnen kein langer Kfz-Rückstau bildet, sind die Umlaufzeiten relativ kurz. Das bedeutet in der Stunde eine höhere Zahl an Grünzeiten, aber dafür auch eine kürzere. Zudem ist die Fläche der Kreuzung relativ groß, so dass weitere Wege bestehen, wodurch die Länge der Grünzeiten auch reduziert wird.

7.	Erschließung und Verkehr
7.6.	Erschließung Österberg
7.6.1	Aufgrund des singulären Anschlusses für Kfz über die Doblerstraße wird eine weitere Zufahrt gewünscht. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Es ist bisher nicht geplant eine zweite Zufahrt zum Österberg zu errichten. Der Knoten „Lustnauer Tor“ wurde auf seine Leistungsfähigkeit überprüft und in der maßgebenden Spitzenstunde eine Kapazität von 320 Fahrzeugen bei einer Auslastung von heute 152 Fahrzeugen ermittelt. Die zusätzlichen erwarteten 60 Fahrzeuge liegen noch deutlich innerhalb der Kapazität. Angesichts der schützenswerten Landschaft des Österbergs, der bestehenden Bebauung und der Topografie und der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Lustnauer Tor wird keine Notwendigkeit für eine zweite Zufahrt zum Österberg begründet.
7.6.2	Die Treppenanlage des Wilhelm-Schussen-Weges stelle eine wichtige und zügige Fußwegeverbindung von der Höhe des Österbergs bis ins Ammertal dar. Für die Bewohner des Österbergs sei dies ein wichtiger Weg zur Innenstadt und der Universität. Durch den Studioneubau werde der Fußweg unterbrochen und umwegig verlegt. Der Fußweg solle in seinem jetzigen natürlichen Verlauf, eingebettet in die teilweise bewaldete Landschaft ohne Umweg, erhalten bleiben. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Zuge der Gebietsentwicklung wird die Fußwegeverbindung Wilhelm-Schussen-Weg nicht unterbrochen. Der räumliche Verlauf der Fußwegeverbindung ändert sich. Der Wilhelm-Schussen-Weg wird an die Planstraße des Wohngebiets auf dem SWR-Areal angeschlossen. Eine direkte fußläufige Verbindung vom Österberg zur Innenstadt wird über eine Wegebeziehung des zukünftigen SWR-Grundstücks für den Studioneubau hergestellt. Somit kann eine einwandfreie fußläufige Wegeverbindung von der Stauffenbergstraße über den Matthias-Koch-Weg zum Wilhelm-Schussen-Weg in die Innenstadt sichergestellt werden und das neue innerstädtische Wohngebiet wird auch fußläufig gut angebunden.
7.6.3	Es wird ein weiterer Kfz-Anschluss über den Wilhelm-Schussen-Weg gefordert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Topografie und vorhandene Bebauung erlauben keine Ertüchtigung des Wilhelm-Schussen-Weges für den Kfz-Verkehr.
7.6.4	Es wird ein weiterer Kfz-Anschluss über den Matthias-Koch-Weg oder an anderer Stelle über den hinteren Österberg gefordert.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ein weiterer Anschluss für den Kfz-Verkehr über den Matthias-Koch-Weg kann nicht hergestellt werden, da dies eine Zerschneidung des Österberges darstellt und somit kategorisch ausgeschlossen werden muss.
7.6.5	Es wird ein neuer Radweg entlang des Wilhelm-Schussen-Weges gefordert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ein neuer Radweg auf dem Wilhelm-Schussen-Weg ist topographisch schwierig herzustellen, da hierfür deutlich stärker in den Hang eingegriffen werden müsste als für die Treppenanlage. Zwar würde hierdurch eine neue attraktive Verbindung für den Radverkehr geschaffen werden, jedoch würde dies im Vergleich zu den Kosten nur eine geringe Verbesserung erzielen, da sich der Anschluss in der Nähe des „Lustnauer Tors“ befindet. Im Zuge der Fortschreibung des Radverkehrskonzeptes wird dieser Aspekt geprüft.
7.6.6	Es wird eine bessere Nahversorgung auf dem Österberg gefordert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Wir bedauern die Aufgabe des Lebensmittelmarktes an der Schwabstraße und hoffen, dass in naher Zukunft die Nahversorgung auf dem Österberg wieder verbessert wird.
7.6.7	Es wird vorgeschlagen, eine Verbindung nach Lustnau für den Kfz-Verkehr zu schaffen. Die einspurige Straße soll über eine Lichtsignalanlage mit Kameras gesteuert werden, die erkennen, ob sich noch Fahrzeuge auf der Strecke befinden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die vorgeschlagene Lösung ist technisch sehr aufwändig, da hierfür der komplette Fahrweg mittels Verkehrskameras überprüft werden müsste. Weiter ist der Weg sowie der Anschluss an die Aeulestraße für derartige Verkehrsmengen nicht geeignet und müsste erst ertüchtigt werden. Zudem besteht mit der landschaftlich geprägten Fuß- und Radwegeverbindung im Tal und auf den Österberg ein Interessens- und Zielkonflikt. Hier bedarf es dann aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmenge aus Sicherheitsgründen einen Ausbau mit Gehwegen und Radinfrastruktur. Die Kosten übersteigen weit den Nutzen.
7.6.8	Es gibt bislang kein schlüssiges Verkehrskonzept, obwohl die Bebauung auf dem Österberg und damit auch die Verdichtung und Versiegelung in den letzten ca. 10 Jahren stark zugenommen hat (Einfamilienhäuser wurden abgerissen und Mehrfamilienhäuser neu gebaut). Dies führte zu immer mehr Verkehr auf dem Österberg.

Stellungnahme der Verwaltung:

Neben der beabsichtigten Bebauung des SWR-Areals werden auch weitere Baumaßnahmen über Abriss und Neubau auf dem Österberg realisiert werden. Zudem gibt es einzelne Baulücken, die bebaut werden. Neben der SWR-Entwicklung kann perspektivisch von ca. 50 weiteren Wohneinheiten auf dem Österberg ausgegangen werden. Trotz der baulichen Entwicklung wird es aber aufgrund der demographischen Struktur erst mittelfristig zu einer Bevölkerungszunahme und damit möglicherweise zu einer Verkehrszunahme auf dem Österberg kommen.

Die Planungen der Wohnbebauung auf dem SWR Gelände sehen Wohnungen für ca. 150 bis 200 Bewohnern vor. Zusammen mit den Bewohnern einer allgemeinen Innenentwicklung auf dem Österberg ist eine maximale Verkehrszunahme durch Neubauentwicklungen von ca. 60 Kfz in der Spitzenstunde anzunehmen. Diese können durch vorhandene ausreichende Reserven in der Doblerstraße und der vorhandenen Lichtsignalanlage aufgenommen werden.

Die Kapazität der Ausfahrt aus der Doblerstraße beträgt ca. 320 Fahrzeuge pro Stunde. Die Kapazität wurde auf Basis der vorhandenen Grünzeiten und der mittleren Fahrzeugfolgezeit berechnet und stellt die Verkehrsmenge dar, die abgewickelt werden kann. Relevant für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes sind die Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag, in denen die Verkehrsaufkommen am höchsten sind. 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. Durch die zusätzlich prognostizierten 60 Fahrzeuge in der Spitzenstunde bleiben in den Spitzenstunden morgens und nachmittags noch Reserven von 125 Fahrzeugen bzw. 108 Fahrzeugen übrig. In diesem Fall ist die Nachmittagsspitze maßgebend.

Die Kapazität der Einfahrt vom Stadtgraben in die Doblerstraße beträgt max. 222 Fahrzeuge je Stunde. In der oben genannten Zählung fuhren 113 Fahrzeuge pro Stunde vom Stadtgraben in die Doblerstraße ein. Nach den oben angewandten Annahmen verbleibt hier noch in der maßgebenden Spitzenstunde eine Reserve von 49 Fahrzeugen.

Ergänzend ist anzumerken, dass der durch das SWR-Areal und die Nachverdichtung zusätzliche aus der Doblerstraße ausfahrende Verkehr in der Spitzenstunde am Nachmittag in der Regel geringer ausfällt, da die meisten Fahrten morgens über einen kürzeren Zeitraum anfallen (morgens überwiegt der Wegezweck zur Arbeit und evtl. Kinder absetzen, der viel Verkehr auswärts erzeugt). Die 60 Fahrzeuge pro Stunde in der Nachmittagsspitze verkehren überwiegend in Richtung Österberg, während die bestehende Kapazitätsspitze in der Gegenrichtung stattfindet.

Insgesamt können alle zusätzlichen Verkehre vom bestehenden Knotenpunkt aufgenommen werden.

Die Realisierung der noch nicht entschiedenen Regionalstadtbahn Innenstadtstrecke würde zu einer grundlegenden Neukonzeption der Verkehrsführung auf der Mühlstraße und am Lustnauer Tor führen. In diesem verkehrlichen Szenario ist davon auszugehen, dass die Mühlstraße weitgehend vom

	MIV (motorisierter Individualverkehr) entlastet werden würde. Ob die Zufahrt zum Österberg über die Mühlstraße beibehalten würde und wie eine Verkehrsführung vom Stadtgraben aus zu entwickelt ist, müsste zusammen mit der Fragestellung einer möglichen Aufhebung des Einbahnstraßenrings untersucht werden, wenn eine Grundsatzentscheidung zur Realisierung der Innenstadtstrecke getroffen wurde. In jedem Fall kann abgeschätzt werden, dass die bisherige Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts grundsätzlich beibehalten werden kann. Durch Maßnahmen des Parkraummanagements im Zuge des Klimaschutzprogrammes und beispielsweise durch eine Erhöhung der Parkgebühren für Nicht-Anwohner/-Beschäftigte soll sich die Situation im öffentlichen Raum künftig verbessern. Für den Radverkehr wird ein Angebot auf der Doblerstraße überprüft. Eine Taktverdichtung der Tübinger Stadtbuslinien ist Bestandteil des Klimaschutzprogramms der Universitätsstadt Tübingen und soll durch eine Angebotsverbesserung den ÖPNV attraktiver machen. Zudem bestehen bereits 9 Haltestellen und somit eine sehr hohe Anzahl für dieses Gebiet. Ebenso Bestandteil der Klimaschutzbeschlüsse ist der Bau der Regionalstadtbahn (RSB). Mit einem Bürgerentscheid 2021 wird darüber abgestimmt, ob diese auch durch die Innenstadt geführt wird. Mit einem positiven Entscheid könnte die Haltestelle Lustnauer Tor vom westlichen Österberg innerhalb weniger Fußminuten erreicht werden. Hiervon wäre auch das Areal des SWR betroffen. Für den östlichen Österberg bestünde die Möglichkeit bspw. an der Haltestelle „Österbergstraße“ oder „Eberhardsbrücke“ zur RSB umzusteigen. Die RSB böte ab dem Lustnauer Tor und der Eberhardsbrücke attraktive umsteigefreie Verbindungen zur Universität auf der Morgenstelle, dem Klinikum, den Arbeitsplätzen im Technologiepark/WHO sowie direkt in die Region (geplante 30'-Takte Richtung Dusslingen, Horb, Herrenberg, Reutlingen). Im Falle eines negativen Entscheids könnten alle genannten Ziele auch mit maximal einem Umstieg am Hauptbahnhof erreicht werden. Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist ausreichend, um zu begründen, dass keine Verkehrskonflikte erkennbar werden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen wären. Somit wird kein Erfordernis für darüber hinaus gehende verkehrlichen Untersuchungen gesehen.
7.6.9	Die Verbreiterung des Matthias-Koch-Weges solle im westlichen Bereich (auf Seite des SWR) erfolgen, damit die Häuser im Matthias-Koch-Weg durch den nahen Schwerlastverkehr und die tiefe Gründung der Neubauten in der Standfestigkeit nicht gefährdet seien. Eine Kontrolle der bestehenden Gebäude müsse während der gesamten Bauzeit und danach garantiert werden. Der Matthias-Koch-Weg sei bewusst als Spielstraße mit einseitigem Gehweg als Spazierweg mit Ausblick in die Landschaft ausgebaut worden. Bergseitig habe das Tiefbauamt auf einen Gehweg verzichtet um das vorhandene Großgrün zu erhalten. Das Tiefbauamt hätte den Eigentümern angetragen, den Bereich im Anschluss an dem öffentlichen Schrammbord auf eigene Kosten selbst herzustellen.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Plangebiet wurde geologisch untersucht, mit dem Ergebnis, dass unter Einhaltung entsprechender planerischer und baulicher Maßnahmen, wie z.B. Standsicherheitsberechnungen, Vermeidung großflächiger Geländeaufschüttungen, Errichtung von Stützbauwerken u.a. die beabsichtigte Bebauung baulich funktional möglich ist. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen durch die Ausführung von Abbrucharbeiten und bei der Errichtung eines Gebäudes nicht gefährdet werden. Der Bauherr, der Bauleiter und die Bauunternehmer sind dafür verantwortlich. Mögliche Schäden an Gebäuden sind privatrechtliche Belange und müssen im Rahmen des Zivilrechts geklärt werden. Sie können z.B. durch ein selbstständiges Beweisverfahren (Beweissicherungsverfahren, §§ 485 ff. ZPO) geltend gemacht werden. Um die Verkehrssicherheit und Funktionalität (Begegnungsverkehr, Einsehen des Straßenraums) auf dem Matthias-Koch-Weg, insbesondere bei Einbindung der Planstraße, sicherzustellen, soll die Straßenfläche des Matthias-Koch-Weges im Westen des Kurvenbereichs geringfügig verbreitert werden. An der Straßenraumgestaltung des Matthias-Koch-Wegs östlich wird es zu keinen Veränderungen kommen.
7.	Erschließung und Verkehr
7.7.	Kita
7.7.1	Bei dem morgendlichen und mittäglichen Bringen/Abholen der Kinder aus dem Kindergarten komme es an Kindergärten immer wieder zu Szenen wie verstopfte und zugeparkte Straßen. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Kinder des Kinderhausersatzbaus kommen überwiegend vom Österberg. Somit bestehen kurze Wege und keine Notwendigkeit den Weg zum Kinderhaus mit dem Kfz zu absolvieren. Für manche Fahrt mit dem Kfz werden extra Stellplätze ausgewiesen sowie die Straße verbreitert, so dass künftig ein Begegnungsverkehr besser möglich sein wird.
7.7.2	Es wird angeregt, keine Kiss & Ride-Plätze im Bereich der Kita zu errichten, um den Kfz-Verkehr nicht zu fördern. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Zwar führt ein Entfall von Stellplätzen zu einer geringen Reduzierung des Pkw-Verkehrs jedoch würde sich ohne Kiss & Ride-Plätze der Hol- und Bringverkehr wild im gesamten Bereich um die Kita verteilen. Dies führe dazu, dass auch an potenziell gefährlichen Stellen gehalten würde und dadurch die Sichtbeziehungen verschlechtert werden. Die Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen an Kreuzungen ist notwendig, um einen sicheren Weg für die Kinder herzustellen.
7.7.3	Durch den Bau der Kita wird mit einer Zunahme des Verkehrs gerechnet.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Kinderhaus Österberg wird planerisch dem Planungsgebiet 1, Innenstadt zugerechnet. Es wird derzeit mit 2,5 Gruppen (45 Plätze) geführt und versorgt vorwiegend die Familien auf dem Österberg. Es ist in einem Altbau untergebracht, der den funktionalen Anforderungen an den Betrieb der Kita zukünftig nicht mehr erfüllen wird. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Der Neubau einer Kita auf dem SWR-Areal kann eine nachhaltige Sicherung erforderlicher Betreuungsplätze für dieses Gebiet ermöglichen. Erforderlich ist eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung mit drei Gruppen, insgesamt 55 Plätze. Durch die Veränderung des Standorts ist mit einer Verlagerung des Verkehrs zu rechnen, allerdings nicht mit einer bedeutenden Verkehrszunahme.
7.	Erschließung und Verkehr
7.8.	Bereich um das SWR-Areal
7.8.1	Es wird gefordert, den Matthias-Koch-Weg als verkehrsberuhigten Bereich zu deklarieren oder für Nicht-Anwohner zu sperren. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Durch eingeschränkte Sichtbeziehungen ist der Straßenraum nicht ausreichend einsehbar. Dies hat zur Folge, dass es einen Schutzraum für die zu Fuß Gehenden bedarf. Zudem ist aufgrund der Länge in diesem Abschnitt kein verkehrsberuhigter Bereich verkehrlich sinnvoll. Es wird ein Straßenquerschnitt mit einem Gehweg geplant.
7.	Erschließung und Verkehr
7.9.	Weiteres
7.9.1	Es wird ein Brandbekämpfungs- und Rettungskonzept für das Gebäude und den gesamten Österberg gefordert. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der vorbeugende Brandschutz der Feuerwehr Tübingen sowie die Bauverständigen werden in das Bebauungsplanverfahren miteinbezogen, um feuerwehrtechnische und bauordnungsrechtliche Belange (Anfahrbarkeit, Löschwassermengen, Rettungsweglängen, Abstandsflächen, usw.) von Anfang an zu berücksichtigen. Die Sicherstellung des 1. und 2. Rettungsweges sowie die für den Brandschutz erforderlichen Abstandsflächen werden dann im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Gebäude vom Fachbereich Baurecht geprüft.
8.	Geologie
8.1.	Bekannterweise neigt der Knollenmergel (zwischenzeitlich bezeichnet als Trossingen-Formation) zu Rutschungen; es wird daher befürchtet, dass die Hangstabilität durch die Baumaßnahme gestört wird und daher Schäden an Bestandsgebäuden auftreten könnten.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Generell kann es in Hangsituationen, auch unabhängig vom lithologischen Untergrund, zu gravitativen Massenbewegungen (Hangkriechen, Hangrutschen, Felssturz etc.) kommen. Es ist weiterhin bekannt, dass bauliche Einschnitte in rutschempfindliche Böden wie der Trossingen-Formation (Knollenmergel) Rutschungen auslösen bzw. bereits vorhandene Gleitebenen reaktivieren können. Der Bebauungsplan bzw. der überwiegende Teil der geplanten Neubebauung befindet sich im Bereich der Löwenstein-Formation (Stubensandstein), welche die Trossinger-Formation unterlagert. Lediglich randlich, entlang der Ostseite des Bebauungsplanes wurde noch eine geringe Restmächtigkeit der Trossingen-Formation aufgeschlossen. Die aufgeschlossenen unteren Schichten der Trossingen-Formation sind aufgrund der Sedimentationsbedingungen nicht mehr so rutschanfällig wie die oberen Schichten der Trossingen-Formation. Bei der Erkundung konnten weder Hinweise auf vorhandene Gleitflächen noch auf häufig für die Auslösung von Hangrutschungen verantwortliche Wasserzutritte oder Stauwässer festgestellt werden. Hinsichtlich der Trossingen-Formation (den Knollenmergel) wird das „Rutschungsrisiko“ in Bezug auf die geplanten Baumaßnahmen als nicht besonders problematisch angesehen. Unter Einhaltung entsprechender planerischer und baulicher Maßnahmen, wie z.B. Standsicherheitsberechnungen, Vermeidung großflächiger Geländeaufschüttungen, Errichtung von Stützbauwerken, welche in tragfähige Schichten gründen, Entwässerung von Aushub- und Grabensohlen etc., können die verbleibenden Risiken geringgehalten werden.
8.2.	Durch die Überbauung der Klinge neben dem Wilhelm-Schussen-Weg wird befürchtet, dass die Abflussströme der Hangwässer verändert werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Durch die Bauwerkseinbindung sind eine lokale Umleitung der Hang-/ bzw. Oberflächenwässer um den Neubau des Funkhauses bzw. Verlegung unterhalb des Neubaus notwendig. Dies wird nicht als problematisch angesehen, solange die Zuleitungen und Zuführungen zur Klinge gefasst werden und ein unkontrollierter Abfluss vermieden wird.
8.3.	Es wird befürchtet, dass der Österberg von Bunkern durchzogen sein soll. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Es bestehen Luftschutzbunker und Stollen westlich des Österbergs in Entfernungen von 220 m bzw. 150 m Luftlinie zum geplanten Bauvorhaben. Für das Gelände des SWR und das Flurstück 886 sind keine unterirdischen Luftschutzbunker/Stollen bekannt. Bei den Kernbohrungen der Untersuchungskampagnen 2018 und 2020 mit Bohrtiefen zwischen 12 m und 15 m wurden keine Hohlräume angetroffen.
8.4.	Es wird befürchtet, dass durch die geplante Baumaßnahme Schäden an den umliegenden Bestandsgebäuden entstehen könnten.

	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Standardmäßig wird die Herstellung von Baugruben und Böschungen nach DIN 4124 geregelt. Konkret bedeutet das für das vorliegende Baufeld, dass frei geböschte Baugruben nur bei ausreichendem Abstand zu Bestandsbebauungen angelegt werden dürfen. In der Hanglage sind bei längeren Böschungseinschnitten, höheren Böschungen oder mächtigeren Geländeauffüllungen stabilisierend wirkende Stützbauwerke vorgesehen, weshalb in entsprechenden Bereichen Verbauten, wie z.B. Vernagelung mit bewehrter Spritzbetonschale oder rückverankerte Trägerbohlwandverbauten auszuführen sind, um die Hangstabilität zu gewährleisten. Für jedes Gebäude ist ein bauwerksbezogenes Geotechnisches Gutachten zu erstellen, in denen dann die zu treffenden Maßnahmen festgelegt werden. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen durch die Ausführung von Abbrucharbeiten und bei der Errichtung eines Gebäudes nicht gefährdet werden. Der Bauherr, der Bauleiter und die Bauunternehmer sind dafür verantwortlich. Mögliche Schäden an Gebäuden sind privatrechtliche Belange und müssen im Rahmen des Zivilrechts geklärt werden. Sie können z.B. durch ein selbstständiges Beweisverfahren (Beweissicherungsverfahren, §§ 485 ff. ZPO) geltend gemacht werden.
8.5.	Bestandsgebäude und Wege weisen bereits Schäden auf und mussten saniert werden, es ist unverständlich wieso trotzdem gebaut werden soll. <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei den vorgetragenen Schadensfällen ist unklar, inwiefern der geologische Untergrund (im speziellen die Trossingen-Formation) ursächlich war oder inwieweit bauliche Mängel, Staunässe, Schrumpfungen durch Bodenaustrocknung, zu steil angelegte Böschungen und dergleichen zu den Schäden beigetragen haben. Rissbildungen an Gebäuden in Hanglage sind ein häufig vorkommendes Problem, diese können durch eine solide Gründung, Böschungssicherungen und weiterer baulicher Maßnahmen (s.o.) vermieden werden. Das innerhalb des Bebauungsplans liegende und seit Jahrzehnten schadensfreie SWR Gebäude ist ein gutes Beispiel dafür.

Liebe Change.org-Nutzerinnen und -Nutzer, wir setzen auf Change.org Cookies ein, um Ihnen möglichst viele interessante Inhalte anzuzeigen.

[Weitere Informationen.](#)

OK, das habe ich verstanden

Anlage 4 zur Vorlage 85/2021

change.org



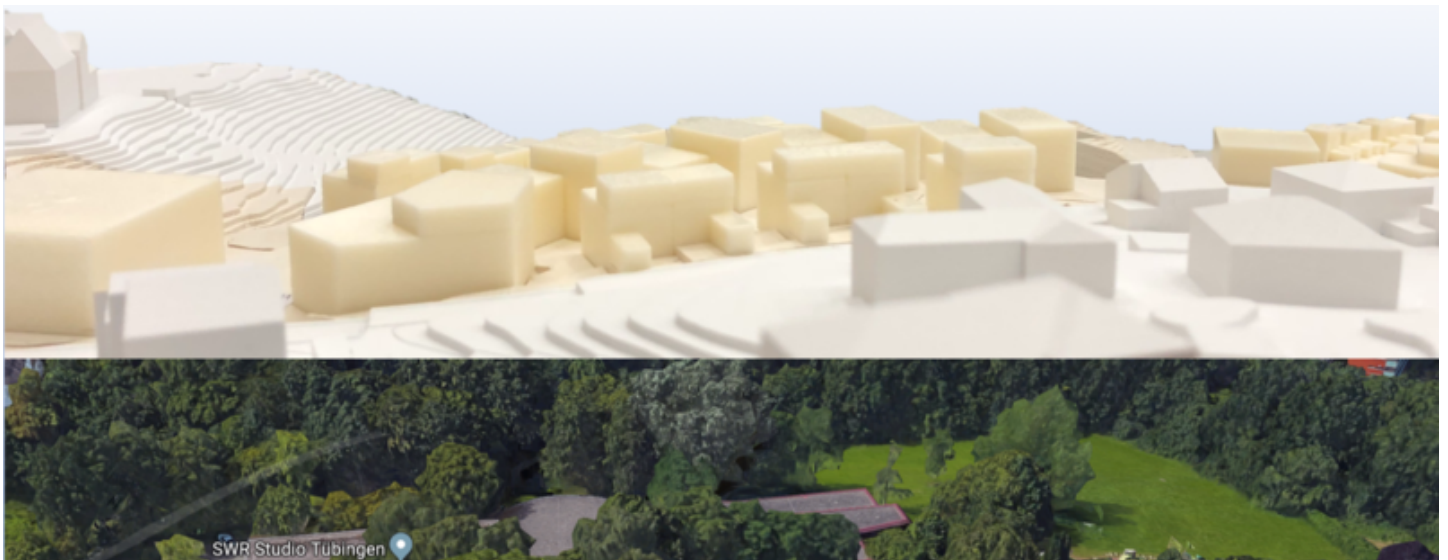
[Petitionsdetails](#)

[Kommentare](#)

[Updates](#)



Tübinger Biotop überbaut - SWR-Bebauungspläne zerstören innerstädtische Grünfläche!





757 haben unterschrieben. Nächstes Ziel: 1.000.



AV Cheruskia hat diese Petition an SWR Tübingen (SWR Tübingen) und an 2 mehr gestartet.

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

auf dem SWR-Areal am Österberg soll eine intensive Stadtverdichtung mit extremen Auswirkungen auf die Natur und die Menschen erfolgen. Für das aufkommende Verkehrschaos gibt es keinen Plan.

Der SWR benötigt für die Finanzierung seines Studio-Neubaus knapp € 10 Mio. Der Erlös soll aus dem Verkauf des überwiegenden Teils des Grundstücks an Investoren kommen.

Der Baubürgermeister und Teile des Gemeinderats stehen hinter diesem Projekt und möchten zusammen mit dem SWR den „nördlichen Osterberg“ in eine Betonwüste verwandeln.

Das ist keine grüne und vor allem keine nachhaltige Politik!

Kritikpunkte:

- Alle umweltbezogenen und themenbezogenen Schwerpunkte des derzeitigen Bebauungsplans (1999) werden komplett über den Haufen geworfen und ins Gegenteil verkehrt. Geschützte Baumgruppen, ein Stadtbiotop und bisherige Grünflächen sollen zerstört werden.
- Gefährdung seltener Tierarten im bisherigen Stadtbiotop und Versiegelung einer Quelle
- Das Verfahren zum Bau des SWR-Gebäudes und des „Neuen Quartiers“ wurden getrennt -> so kann der SWR sich später aus der Verantwortung ziehen !
- Während der langen Bauphase werden durch den Bau-Schwerlastverkehr in den engen Straßen des Österbergs und auf der Doblerstraße extrem gefährliche Verkehrssituationen für Radfahrer leider zum Alltag gehören.
- Nach Fertigstellung: Verkehrschaos am Schimpfeck mit nur einer Zu- und Abfahrt zum Osterberg (in der Doblerstr. 21 und auf dem Schweickhardt-Areal entstehen weitere zahlreiche Wohnungen auf dem Österberg). Die Verkehrssituation wird durch die zu erwartende Sperrung der Mühlstraße noch verschärft werden.

Unterstützen Sie die Initiative Österberg mit Ihrer Unterschrift!

Starten Sie jetzt Ihre eigene Petition

Starten Sie jetzt Ihre eigene Petition

Diese*r Petitionsstarter*in setzt sich für Dinge ein, die ihr/ihm am Herzen liegen. Machen Sie das auch?

Petition starten

Neuigkeiten

Infobrief-2-SWR-Areal – Ermutigend viele Stellungnahmen, neue Projekte, neues Treffen am 26.8. Liebe Österberg- und Tübingen-Interessierte,

...

Infobrief-2-SWR-Areal – Ermutigend viele Stellungnahmen, neue Projekte, neues Treffen am 26.8. Liebe Österberg- und Tübingen-Interessierte,

hoffentlich ist der Sommer für niemanden zu heiß.

Erfreuliche Neuigkeiten: Viele, viele Dutzend Stellungnahmen zu den geplanten SWR-Bauvorhaben am Österberg sind bei der Stadt Tübingen eingegangen, einige Dutzend auch bei uns in Kopie. Das gilt als ungewöhnlich viel. Danke an alle.

Auch der SWR-Hauptabteilungsleiter „Service und Gebäudemanagement“, Norbert Warth, hat sich – nach einigen Beschwerden – gemeldet. Sein Zeitplan: Derzeit wird SWR-intern an einer europaweiten Ausschreibung für das geplante neue SWR-Studio gearbeitet, die bereits im

September erfolgen soll. Im Oktober soll dann das Verfahren auf wenige Bewerber eingeschränkt und der Siegesentwurf im März 2021 gekürt werden.

Darum konzentrieren uns wie angekündigt gegenwärtig auf das SWR-Studio. Recherchen haben ergeben, dass vergleichbare Studios mit viel weniger Fläche auskommen.

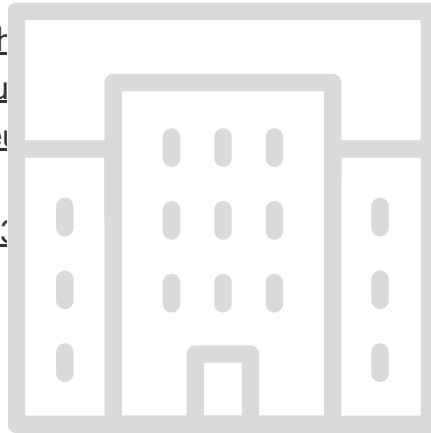
Da kann man etwas tun – und wir haben neue Ideen und Konzepte, die wir gerne mit Interessierten diskutieren wollen.

Das gilt auch für die geplanten Wohnflächen zu der absehbaren Verkehrsmisere (zweite Zufahrt?) und anderen Teilen Tübingens. In diesem Sinne würden wir uns freuen, wenn Sie bei unseren nächsten informellen Treffen kommen könnten:

Mittwoch, 26. August 2020, 18 Uhr 30 im Matthias-Koch-Weg 12.

Mit schönen Grüßen,

Heike Kummer



AV Cheruskia

vor 4 Monaten

Mehr Neuigkeiten

Darum unterschreiben Menschen:

