

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 Studio-neubau 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 Jurysitzung 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 Beurteilungsgremium 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 journalistische 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 Finanzbedarfes 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 Österberg 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 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.

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 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.

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.