

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I"; Behandlung der Stellungnahmen; Satzungsbeschluss</b>
Bezug:	Vorlagen 366/2018; 73/2020; 85/2021; 44/2022
Anlagen:	Anlage 1 Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer-Teil Anlage 2 Textliche Festsetzungen Anlage 3 Begründung Anlage 4 Umweltbericht mit Grünordnungsplan Anlage 5 Abwägung der Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange Anlage 6 Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

---

## Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.12.2021 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlagen 5 und 6 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ in der Fassung vom 18.05.2022 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.05.2022 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

## Finanzielle Auswirkungen

Zwischen dem Südwestrundfunk (SWR) und der Universitätsstadt Tübingen wurde eine Rahmenvereinbarung zum Studioneubau abgeschlossen. Es wird u.a. geregelt, dass sämtliche Kosten

für Gutachten, städtebauliche Planungen sowie übertragbare Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vom SWR 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 weniger flächenintensiv werden. Daher wird der SWR neben dem Studioneubau seine nicht mehr für seine Zwecke notwendige Grundstücksfläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen veräußern.

Die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt abschnittsweise. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den SWR-Studioneubau geschaffen werden. Die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs für die Wohnbauentwicklung („Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil II“) soll erfolgen, wenn der zukünftige Vorhabenträger feststeht und sich die Planung dann weiter konkretisieren konnte.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung für das SWR-Areal sieht sowohl einen Standort für den SWR-Studioneubau als auch die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets für bis zu 200 Einwohnerinnen und Einwohner vor. Es soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten, für Jung und Alt und einer sozialen Mischung entstehen. Der Studioneubau soll am Matthias-Koch-Weg liegen und sowohl eine Adresse als auch ein baulicher Auftakt für das Wohngebiet sein. Im Norden des SWR-Studioneubaus soll das Wohngebiet anschließen. Das Wohngebiet und der Studioneubau sollen über eine Planstraße, ausgehend vom Matthias-Koch-Weg erschlossen werden. Der Wilhelm-Schussen-Weg als Wegeverbindung vom Österberg in die Innenstadt wird über eine öffentliche Grünfläche in die zukünftige Gebietsmitte integriert.

Im städtebaulichen Entwurf wurden die städtebaulichen und baulichen Rahmenbedingungen für den Studioneubau herausgearbeitet, welche als Eckpunkte dem Verfahren „Planen und Bauen“ für den Studioneubaubau zu Grunde gelegt wurden (siehe Vorlage 73/2020) und in der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ Berücksichtigung fanden.

#### 2.2 Bebauungsplanverfahren/ öffentliche Beteiligung

### *Aufstellungsbeschluss*

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des SWR-Areals (mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m<sup>2</sup> für den Wohnungsbau) als städtebauliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren beschlossen und fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ (siehe Vorlage 73/2020).

### *Frühzeitige Beteiligung nach BauGB (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)*

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer 14-tägigen Offenlage vom 16. bis 30. Juli 2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit dem Schreiben vom 15. Juli 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.08.2020 aufgefordert.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit 67 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 16 Stellungnahmen ein.

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 hat die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen mit der Beschlussvorlage 85/2021, den Gemeinderat frühzeitig und öffentlich über den Umgang mit den vorgebrachten Anregungen informiert und einen Abwägungsvorschlag vorgebracht. Auf Grundlage des Beschlusses zur Abwägung durch den Gemeinderat wurde die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fortgeführt und die Fachgutachten erarbeitet.

### *Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanes und zur öffentlichen Auslegung*

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 20. Januar 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

### *Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB*

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden mit Begründung in der Fassung vom 17.12.2021, der Umweltbericht in der Fassung vom 17.11.2021, sowie den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 04.02.2022 – 16.03.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 16.03.2022 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 25 Stellungnahmen ein. Im Wesentlichen wurden Anregungen, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht worden sind, vorgetragen (SWR-Studioneubau, Wohnbauentwicklung, Ensemble und Erhaltungssatzung Österberg, Bebauungsplanverfahren, Umwelt, Natur- und Artenschutz, Wald, Erschließung und Verkehr, Geologie). Darüber hinaus wurden Anregungen eingebracht, u.a. zu planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Studioneubau (überbaubare Fläche, Dachaufbauten, Gebäudehöhe, Stellplätze), zum Raumprogramm für einen Studioneubau, Baugebietstyp, Emissionsschutz, Beweissicherungsverfahren, Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO, zur Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Verfahren.

Alle im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sollen entsprechend der Anlage 6 abgewogen werden. Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Auslegung erforderlich gemacht hätten.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 20 Stellungnahmen zu den Themen Versorgungsnetze, Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz, Wald, Entwässerung, Kriminalprävention, Kampfmittelbeseitigung, Geotechnik, Denkmalpflege sowie Raumordnung ein. Alle im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sollen entsprechend der Anlage 5 abgewogen werden. Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Auslegung erforderlich gemacht hätten.

### 2.3 Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.05.2022

Im Entwurf des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ vom 17.12.2021 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Unter Planungsrechtliche Festsetzungen I. Nr. 13 Zuordnungsfestsetzung wurde die Angabe zu den Ökopunkten berichtigt. Das Kompensationsdefizit mit Ausgleich durch Ökokontomaßnahmen erhöht sich von 38.504 Ökopunkten auf 42.024 Ökopunkte.
- Unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen III. Nr. 1 Pflanzlisten wurde die Pflanzliste auf heimische stadtklimaverträgliche Baumarten angepasst.
- Unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen III. Nr. 3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden die Maßnahmen zum Vogelkollisionsschutz ergänzt.

Die dargestellten Änderungen sind redaktioneller bzw. klarstellender Art und wurden nachrichtlich in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2022 eingearbeitet. Sie sollen als Satzung beschlossen werden.

### 2.4 Eigentumsverhältnisse

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wurde eine städtebauliche Rahmenvereinbarung über einen Studioneubau (24.07.2020; URL 1222/2020) zwischen dem Südwestrundfunk und der Universitätsstadt Tübingen abgeschlossen. In dieser Rahmenvereinbarung ist u.a. geregelt, dass die Universitätsstadt Tübingen die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 886, Flst. Nr. 886/1, Flst. Nr. 932/1 an den Südwestrundfunk veräußern wird. Die dafür notwendige Beschlussvorlage 122/2022 wird durch die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen vorbereitet, um damit die Zustimmung im Gemeinderat einholen zu können.

Der Südwestrundfunk wird die Teilfläche von dem Flst. Nr. 885 zur Realisierung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen an einen noch zu bestimmenden Investor übertragen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen werden diese Flächen der Universitätsstadt unentgeltlich übertragen.

### 2.5 Erschließungsvertrag

Gemäß der Rahmenvereinbarung übernimmt der Südwestrundfunk die Kosten für die plangemäße Erschließung für das Vorhaben des Studioneubaus im Plangebiet als auch die Herstellung der fußläufigen Wegeverbindungen vom Matthias-Koch-Weg in das Plangebiet und

entlang des Matthias-Koch-Weges. Der Realisierungsvertrag soll die vereinbarten und vom Südwestrundfunk durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen konkretisieren und eine Erschließungsherstellung entsprechend den städtischen funktionalen Anforderungen vertraglich sicherstellen. Die Erarbeitung des Realisierungsvertrags erfolgt durch den Fachbereich Tiefbau in Abstimmung mit dem Südwestrundfunk. Sobald die Erarbeitung abgeschlossen ist, wird der Realisierungsvertrag zwischen dem Südwestrundfunk und der Universitätsstadt Tübingen abgeschlossen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ wäre eine zeitnahe Standortentwicklung des SWR mit einem Studioneubau auf dem Österberg nicht möglich.

Zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan könnten Alternativen entwickelt werden.

5. Klimarelevanz

Der bestehende SWR-Studioneubau 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.