
Begründung

zum Bebauungsplan
„Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“
Tübingen, den 18.05.2022

1. Anlass und Zweck der Planung

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 plant 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 vom Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte (Vorlage 366/2018) zur städtebaulichen Neuordnung des SWR-Areals auf dem Österberg eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In der Jurysitzung am 30. April 2019, an der neben 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 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 des Österberges. Dabei wurde die markante Präsenz und gute Einbindung des SWR-Gebäudes als auch 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 überarbeitet und die Anforderungen für den Studioneubau weiter modifiziert. Am 2. Juli 2020 beschloss der Gemeinderat den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m² für den Wohnungsbau und die städtebaulichen Eckpunkte für den Studioneubau als planerische Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“.

2. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung sieht sowohl einen Standort für den SWR-Studioneubau als auch die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets bis zu 200 Einwohner vor. Es soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten, für Jung und Alt und einer sozialen Mischung entstehen:

- Adresse und Auftakt des Gebiets soll der Studioneubau am Matthias-Koch-Weg bilden.
- Im Norden des SWR-Studioneubaus schließt das Wohngebiet an. Über eine Planstraße, ausgehenden vom Matthias-Koch-Weg, soll das Wohngebiet erschlossen werden.
- Das offene Baukonzept aus drei Reihen geradliniger und zueinander versetzter Baukörper bilden verschiedene Wohnungstypologien ab. Es kann Wohnraum für eine heterogene Bewohnerschaft geschaffen werden.
- Im südlichen Bereich der Planstraße in direkter Nachbarschaft vom SWR-Studioneubau soll ein öffentlicher Platz als Gebietsmitte entstehen. In den Baukörpern um den öffentlichen Platz ist eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Kita und Café vorgesehen.
- Der Wilhelm-Schussen-Weg als Wegeverbindung vom Österberg in die Innenstadt wird in die Gebietsmitte integriert.
- Im Norden wird das Gebiet durch eine Spielfläche und Wegeverbindung an den Landschaftsraum Österberg angeschlossen.

Die städtebauliche Neuordnung des Areals mit dem Neubau des SWR-Studios und die Wohnbauentwicklung wird nicht vom geltenden Planungsrecht abgedeckt. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Ziele der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort des SWR-Studioneubaus und für die Entwicklung der innerstädtischen Wohnbauflächen für eine gemischte Bewohnerschaft
- Nutzungsmischung sowie gestalterische und architektonische Vielfalt
- Einbindung des Plangebiets mit seiner Bebauung und Nutzung in den städtebaulichen Gesamtkontext auf dem Österberg
- Schaffung eines adäquaten baulichen Übergangs zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und des Landschaftsraumes
- Deckung des Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2020 den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des SWR-Areals (mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m² für den Wohnungsbau) als städtebauliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren beschlossen und fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“.

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. August 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 im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden einer weiteren Prüfung und Abwägung unterzogen (Beschlussvorlage 85/2021) und ggf. im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht.

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. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesamte Entwicklung des SWR-Areals zu schaffen,

werden zwei qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 BauGB im Regelverfahren zeitlich versetzt aufgestellt.

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, 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 im Wesentlichen zu Themen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht worden sind (SWR-Studioneubau; Wohnbauentwicklung, Ensemble und Erhaltungssatzung Österberg, Bebauungsplanverfahren, Umwelt, Natur- und Artenschutz, Wald, Erschließung und Verkehr, Geologie), als auch zu Themen u.a. planungsrechtliche Festsetzungen für einen Studioneubau (überbaubare Fläche, Dachaufbauten, Gebäudehöhe, Stellplätzen), Raumprogramm für einen Studioneubau, Baugebietstyp, Emissionsschutz, Beweissicherungsverfahren, Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO, Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Verfahren. 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. Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Auslegung erforderlich gemacht hätten.

Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am behandelt.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

5. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ umfasst die Teilflächen von den im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücken Nr. 886/1, Nr. 886 und Nr. 932/1 und eine Teilfläche von dem Flurstück Nr. 885 und hat eine Größe von ca. 0,43 ha.

Das Plangebiet des Teiles I wird räumlich begrenzt:

- Im Norden durch die Teilflächen von den Flst.-Nr. 885

- Im Osten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 796/5, Flst.-Nr. 796/7, Flst.-Nr. 796/8, Flst.-Nr. 796/2, Flst.-Nr. 796/1, Flst.-Nr. 796/4 und Flst.-Nr. 796/3
- Im Süden durch die Grundstücke Flst.-Nr. 797/4, Flst.-Nr. 797/10 und Flst.-Nr. 797/6
- Im Westen durch den Wilhelm-Schussen-Weg (Flst.-Nr. 932/1), die Grundstücke Flst.-Nr. 887/1, Flst.-Nr. 887/2 und die Teilflächen der Flst.-Nr. 886, Flst.-Nr. 737/1 und Flst.-Nr. 889.

Alle oben genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Tübingen.

6. Rahmenbedingungen und Vorgaben

6.1. Regionalplanung

Der Regionalplan enthält keine räumlichen Aussagen zum Plangebiet.

6.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, Stand 143. FNP-Änderung (wirksam seit 25.02.2022), werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ eine Sonderbaufläche für einen Kommunikations- und Medienstandort und eine Wohnbaufläche dargestellt.

6.3. Verbindliche Bauleitplanung

Die südliche Teilfläche vom Flst.-Nr. 885 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443, rechtsverbindlich seit 27.11.1999. Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

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

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

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ werden die Bebauungspläne „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443 (rechtsverbindlich seit 27.11.1999) und „Nordwestlicher Österberg“ Nr. 424 (rechtsverbindlich seit 31.03.1995) überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ nicht mehr anzuwenden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ festgesetzt, um die Unterbringung von Medienanstalten/ Medienunternehmen am Standort Österberg in der Universitätsstadt zu ermöglichen. Das Sondergebiet „Kommunikations- und

Medienstandort“ dient der Unterbringung von Produktions- und Betriebsstätten für Hörfunk, Fernsehprogramme und elektronische Medien (Internet, Online Medien, elektronische Zeitungen und Zeitschriften, E-Books u.a.). Es sind die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig, sofern Sie der Zweckbestimmung zugehörig sind:

- Geschäfts-, Schulungs-, Büro- und Verwaltungsräume
- Einrichtungen für Medien- und Kommunikationstechnik
- Tagungs- und Veranstaltungsräume
- Kantine.

Diese festgesetzte Nutzung soll sicherstellen, dass sich im Plangebiet ausschließlich nur Unternehmen aus den Medienbereich für Kommunikation und die Herstellung von journalistischen Angeboten ansiedeln können. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen müssen immer strukturell mit der Hauptnutzung (Zweckbestimmung) verflochten sein. Damit wird ausgeschlossen, dass bei späterer Nutzungsaufgabe eine ungewünschte Folgenutzung realisiert wird.

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der GRZ dient zur Angabe über die Intensität der Grundstücksausnutzung und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks. Im Sondergebiet „Kommunikations- und Medienstandort“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Gebäude soll sowohl den städtebaulichen Auftakt für die im Norden anschließende beabsichtigte Gebietsentwicklung bilden, als auch sich in die bestehende städtebauliche Ordnung einfügen. Die nicht überbaubare Fläche des Sondergebietes soll als Vorfläche öffentlich wirksam mit Fußwegeverbindungen für die Öffentlichkeit und einer begrenzten Anzahl von oberirdischen Kfz-Stellplätzen freiraumgestalterisch ausgebildet werden. Um eine flexible Gestaltung oberhalb als auch unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen zur Dachbegrünung, zur Herstellung aller befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen und zur Anzahl von offenen oberirdischen Stellplätzen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern ist der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika als Oberkante Ok_{max}) begrenzt die Gebädekubatur und lässt Flexibilität in der Ausgestaltung von den Geschosshöhen zu. Die Gebäudehöhe wird durch die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gestaffelt. Zur Bestandsbebauung entlang des Matthias-Koch-Weges reduziert sich die Oberkante. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und in geordneter Form in Erscheinung tritt.

Die Festsetzung zu den Aufbauten, mit denen die tatsächliche Gebäudehöhe überschritten werden darf, soll sicherstellen, dass die bauliche Wirkung der Aufbauten auf ein verträgliches Maß beschränkt wird.

Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt am Hang. Um städtebaulich qualitätsvolle und verkehrlich funktionierende Übergänge von Gebäude zum öffentlichen Raum sicherzustellen als auch die interne Erschließung des beabsichtigten Gebäudes funktional zu gewährleisten, wird die Höhenlage für den Eingangsbereich

am Matthias-Koch-Weg durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und für die Tiefgaragenzufahrt an der Planstraße durch die Fußbodenhöhe (FH Tg) festgesetzt.

Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch tritt das Gebäude einzeln in Erscheinung und kann somit die städtebauliche Funktion eines Auftaktes und einer Adressbildung übernehmen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen mit zwei Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung definiert. Das festgesetzte Baufenster dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzt die Versiegelung. Die Bebaubarkeit des Grundstücks lässt zu einem den SWR größtmögliche Flexibilität, um den differenzierten funktionalen Anforderungen zu genügen, und zum anderen wird eine verträgliche bauliche Verdichtung entlang des Matthias-Koch-Weges sichergestellt.

Zudem wird mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt, dass im Sinne § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg ein ausreichender Abstand zum Wald eingehalten wird (*siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes – 20 m Abstand von Baugrenze zum räumlichen Geltungsbereich im Westen; siehe Begründung Nr. 9.5 Wald*).

Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Hiervon ausgenommen sind Technik- und Garagengeschosse und bauliche Anlagen, sofern diese unterirdisch hergestellt werden und dabei der Waldabstand eingehalten wird. Mit dieser Regelung kann das Untergeschoss flexibel und entsprechend den differenzierten Nutzeranforderungen hergestellt werden.

Abstandsflächen

In einem weiteren Abschnitt soll nördlich des Sondergebiets und der Planstraße innerstädtischer Wohnraum für ca. 200 Einwohner geschaffen werden. Die politische Maßgabe bei der Gebietsentwicklung in der Universitätsstadt Tübingen ist zum einem Innenentwicklung vor Außenentwicklung und zum anderen nach den Tübinger Grundsätzen (Nutzungsmischung, heterogene Bewohnerschaft, architektonische Vielfalt, ökologisch und ökonomisch). In der Gesamtbetrachtung des Gebiets bedeutet es, dass Grundstücke mit einer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe liegen. Nach § 5 der Landesbauordnung Baden-Württemberg wird die Tiefe der Abstandsflächen für die bauliche Anlage nach der auf dem Grundstück festgesetzten Gebietsart berechnet. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudeoberkante wird für den Studioneubau die Gebäudekubatur festgelegt. Zum einen kann somit städtebauliche Funktion als Adressbildung erfüllt werden und zum anderen wird ausreichend Abstand zur der im Norden liegenden Wohnbebauung für die Belichtung und Belüftung geschaffen.

Nebenanlagen, Tiefgarage und Stellplätze

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende Nebenanlagen zulässig: erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume, Zugänge und Treppenanlagen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen, Fahrradabstellflächen, Aufenthaltsflächen, Stützmauern und Freiraummobilar. Diese Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzt die Versiegelung. Es wird gewährleistet, dass Nebenanlagen in das Gebäude integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden.

Überdachte Stellplätze sowie oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Lediglich bis zu maximal 13 offene oberirdische Kfz-Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Kfz-Stellplätze geordnet und entsprechend des Bedarfes hergestellt und in der Freiraumgestaltung integriert werden.

Es wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage festgesetzt. Diese Regelung dient zur städtebaulichen Ordnung und der Verkehrssicherheit.

Verkehrsfläche

Der beabsichtigte Studioneubau, insbesondere die Tiefgaragenzufahrt, und die geplante Wohnbauentwicklung sollen über eine neue Straße (Planstraße) vom Matthias-Koch-Weg erschlossen werden. Insbesondere für die verkehrliche Erschließung des Studioneubaus muss ein Abschnitt der Planstraße hergestellt werden. Der Matthias-Koch-Weg muss im Kurvenbereich zur Planstraße geringfügig in Hinblick auf Verkehrssicherheit und Funktionalität (Begegnungsverkehr, Einsehen des Straßenraums) verbreitert werden. Der erste Abschnitt der Planstraße und die Fläche des Matthias-Koch-Weges werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden entlang der Planstraße die Ein- und Ausfahrt für das Sondergebiet auf einen Teilbereich beschränkt und eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage festgelegt.

Öffentliche Grünfläche

Die Fläche im nördlichen Bereich des Sondergebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Für die zukünftigen Bewohner des Gebietes aber auch des Österberges soll hier ein Freibereich mit einer attraktiven fußläufigen Wegeanbindung an den Wilhelm-Schussen-Weg zur Innenstadt entstehen.

Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Der Boden im Plangebiet ist sehr gering durchlässig und somit wenig versickerungsfähig. Daher wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Graben entlang des Wilhelm-Schussen-Wegs in den öffentlichen Kanal einzuleiten ist.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch aus ökologischen und klimatischen Gründen (*siehe Abschnitt Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben entlang des Wilhelm-Schussen-Wegs ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrenzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Damit wird ein Schadstoffeintrag im Dachflächenwasser und daraus folgend negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts vermieden und eine gestalterisch homogene Dachlandschaft geschaffen.

Um die Bodenfunktionen – zumindest teilweise – zu erhalten, werden Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches so weit wie möglich vermieden. Hierzu sind alle befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Minimierung von Lichtemissionen auf die angrenzenden Biotope (Wald) und Arten (Fledermäuse) wird eine Beleuchtung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik festgesetzt. Insbesondere der Waldflächen sollten durch technische Maßnahmen der Beleuchtungsanlagen nicht angestrahlt werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt neben den entwässerungstechnischen Gründen auch aus ökologischen und klimatischen Gründen. Neben bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima.

Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine konstruktiv wenig aufwendige extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist. Bei kombiniertem Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung verbessern Gründächer außerdem den Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren, da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt. Auf Gründächern werden in der Regel deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrüntem Dächern gemessen.

Es wurden im Plangebiet Fledermäuse und Vogelarten festgestellt (vgl. Umweltbericht). Um den Eingriff in dieses Artvorkommen weiter zu minimieren und auszugleichen, neben den Beschränkungen der Zeiten für Baumfällungen und künstlichen Lichtquellen, sind je drei künstliche Nisthilfen für Vögel und Quartierhilfen für Fledermäuse zu schaffen. Für die gebäudenutzende Vogel- und Fledermäuse sind diese Nist- und Quartierhilfen in der Fassade, Traufe oder Dachabschluss des Neubaus zu integrieren. Um die Akzeptanz und den Erfolg der Maßnahme für die Arten zu erhöhen, sind diese an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden in mindestens 3 m Höhe anzubringen.

Pflanzgebote

Das festgesetzte Pflanzgebot soll eine Mindestbepflanzung im Plangebiet gewährleisten und somit zu einer qualitätsvollen und klimagerechten Ausgestaltung der Freifläche beitragen. Gleichzeitig dient die Neupflanzung von Bäumen dem internen Ausgleich für den Verlust von Biotoptypen sowie als Minimierungsmaßnahme für das Landschaftsbild.

Um sinnvolle Anordnungen von Zugängen oder Leitungsführungen zu gewährleisten, können die Baumstandorte variabel verschoben werden. Die Hinweise zu Baumarten berücksichtigen die Rahmenbedingungen des Standorts und stellen sicher, dass geeignete Baumarten gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume.

Zusätzlich leisten die Pflanzgebote, in Form der Baumpflanzungen, einen wichtigen Beitrag fürs Stadtklima. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO₂ gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung von versiegelten Flächen.

Geh- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Gehrechte mit der Bezeichnung GR 1 und GR 2 werden zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Das GR 1 soll eine öffentliche Wegeverbindung entlang des Matthias-Koch-Weges zur Planstraße sicherstellen. Das GR 2 soll eine Wegeverbindung vom Matthias-Koch-Weg zur Planstraße für die Allgemeinheit sicherstellen und somit eine öffentliche Durchwegung von der Stauffenberg Straße über den Matthias-Koch-Weg mit

Anbindung an den Wilhelm-Schussen-Weg und das Wohngebiet schaffen. Sofern die Wegeverbindung vom Matthias-Koch-Weg zur Planstraße durchgängig hergestellt wird, kann ausnahmsweise von der Lage des Gehrechts 2 abgewichen werden.

Im westlichen Bereich des festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ auf dem Flst.-Nr. 886 befindet sich ein Kanal, welcher die Abwässer der Gebäude im Matthias-Koch-Weg und einen Teil der Abwässer aus der Stauffenbergstraße abführt. Zur Sicherung des Kanals soll in einem Abstand von 4 m ein Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung vom Kanal belastet werden. Sofern eine Zustimmung von der Fachabteilung Wasserwirtschaft und Grün der Universitätsstadt Tübingen vorliegt, ist ausnahmsweise im Einzelnen eine Überbauung mit Stellplätzen oder freiraumgestalterischen Elementen zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

Um das geplante Vorhaben in die Umgebung einzubinden und eine gestalterisch hochwertige Adresse sowohl für den Südwestrundfunk als dann auch für das im Norden anschließende Wohngebiet zu schaffen, werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften örtliche Bauvorschriften als gestalterische Regelungen erlassen. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Freiflächen und Nebenanlagen sowie von Werbeanlagen und Automaten. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Dach- und Fassadengestaltung, Solaranlagen

Im Sondergebiet ist Flachdach festgesetzt. Es ist entsprechend der Regelung unter Nr. 9 Abs. 4 der planungsrechtlichen Vorschriften zu begrünen. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft, um den Ort in Korrespondenz mit dem geplanten Wohngebiet einen homogenen Charakter zu verleihen.

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von integrierten Solaranlagen sind unzulässig. Diese Fassadenmaterialien fügen sich nicht harmonisch ein sondern beeinträchtigen das Ortsbild. Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig. So wird sichergestellt, dass städtebaulich ein Kontakt zwischen Innen und Außen hergestellt wird, so dass geschlossene Fassadenfronten trotz Befensterung vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus und erhöht die soziale Kontrolle.

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, etc.) sind an Gebäude-Außenfassaden nicht zulässig. Diese haben erfahrungsgemäß sowohl gestalterische Defizite am Gebäude als auch stadträumlich negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck eines Quartiers zur Folge und werden deshalb ausgeschlossen.

Solaranlagen werden im Plangebiet prinzipiell begrüßt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen nur auf dem Dach oder in der Fassade integriert zulässig. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Nr. 2 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen, um auf dem Flachdach die Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Raum sicherzustellen.

Werbeanlagen und Automaten

Die gestalterischen Vorgaben zu Werbeanlagen dienen einer maßvollen Ausstattung des Sondergebiets mit Werbeanlagen. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Ortsbildes nicht durch den Einsatz von überdimensionierten und stark auffallenden Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

9. Umwelt

9.1. Umweltbericht – Zusammenfassung

Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigefügt und enthält ab S. 57 eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

9.2. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist als Anhang zum Umweltbericht Teil der Begründung und als separates Dokument angehängt. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 42.024 Ökopunkten ermittelt (vgl. Umweltbericht). Das Kompensationsdefizit wird über die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der L372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ des Ökokontos der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Sie wurde bereits umgesetzt und die Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

9.3. Artenschutz

Der Artenschutz wurde im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht behandelt (ab Seite 20) und mit den Anhängen Bestandsplan und Maßnahmenplan planerisch dargestellt. Diese sind Teile der Begründung und als separate Dokumente beigefügt.

9.4. Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind vorgesehen. Im Umweltbericht ab Seite 51 befindet sich eine detailliertere Maßnahmenbeschreibung:

- Zeitbeschränkung für Gehölzfällungen
- Beschränkung von künstlichen Lichtquellen
- Vogelkollisionsschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Dachbegrünung
- Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäusen an Gebäuden (je 3 Stück)
- Pflanzung von Einzelbäumen (5 Stück)
- Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Tübingen

Durch die Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen vollständig kompensiert.

9.5. Wald

Waldumwandlung

Auf dem Flurstück Nr. 886 (Gemarkung Tübingen) befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 886. Im westlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Waldteilfläche mit einer Größe von ca. 160 m². Um sowohl eine sichere und geordnete bauliche

Entwicklung zu ermöglichen als auch eine Bewirtschaftung des Waldes sicherzustellen, soll für diesen Bereich der Wald umgewandelt werden. Um den Eingriff in den Waldabstand und derer Arten zu minimieren, wurde der Waldabstand auf 20 m verringert und die überbaubare Fläche entsprechend angepasst. Eine angepasste Pflege soll gewährleisten, dass dieser Bereich dauerhaft frei von Wald bleibt. Die Weiternutzung als Niederwald oder sonstiger Waldformen ist aufgrund des ständigen Pflegeaufwands, der Hanglage und der schwierigen Zufahrbarkeit keine Alternative. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist durch die Universitätsstadt Tübingen bei der höheren Forstbehörde eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG beantragt worden. Mit dem Bescheid vom 02.12.2021 ist die Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde erteilt worden. Der Waldausgleich erfolgt durch ein Waldrefugium (Schutz- und Gestaltungsmaßnahme im Wald) mit Umfang von 934 m² (Distrikt 4 Hornkopf, Abteilung 1 Beckenklinge). Die Fläche der Waldumwandlung ist ebenfalls in Umweltprüfung (Umweltbericht) berücksichtigt.

Reduzierung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 4 LBO

Durch die beabsichtigte Waldumwandlung liegt die Waldgrenze für die Waldfläche auf dem Flurstück Nr. 886 auf der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Nach § 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg muss von den Waldgrenzen ein Mindestabstand von 30 m mit Gebäuden und baulichen Anlagen eingehalten werden. Der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und dem vorhandenen Wald, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, beträgt dann 20 m. Der vorgegebene Waldabstand wird unterschritten. Negative Auswirkungen auf das Ökosystem sowie Gefahren für die zukünftigen Nutzer und das Gebäude können nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Gemäß der Stellungnahme von Unteren Forstbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung stockt der Waldbestand am Hang und liegt unterhalb der geplanten Bebauung. Der betreffende Wald besteht überwiegend aus niedrigwüchsigeren Bäumen der 2. Ordnung. Der geringe Waldabstand scheint in Hinblick auf eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume und auf die Waldbrandgefahr mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da das Baugrundstück höher liegt als der angrenzende Wald. Umstürzende Bäume fallen in der Regel hangabwärts.

Sicherlich nimmt der Wald eine wichtige Funktion im Naturhaushalt wahr. Gleichzeitig ist die Universitätsstadt Tübingen stets bestrebt, dringend benötigte Wohn- und Geschäftsflächen in innerstädtischen Bereichen zu ermöglichen und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren.

Nach Abwägung der Belange kommt die Universitätsstadt Tübingen zu dem Ergebnis, der Innenentwicklung gegenüber der Waldfläche ein höheres Gewicht beizumessen und den Waldabstand auf 20 m für Gebäude und bauliche Anlagen zu reduzieren.

9.6. Klima - lokalklimatische Auswirkungen

Im Jahr 2013 wurde von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG eine umfassende Untersuchung der Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen durchgeführt. Auf Basis dieser Untersuchung wurde durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG eine gutachterliche Stellungnahme (24.02.2021) zu den lokalklimatischen Auswirkungen des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs (Gemeinderatsbeschluss vom 02.07.2020; Vorlage 73/2020) erarbeitet. Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass die zusätzliche Bebauung im Zuge der Entwicklung des SWR-Areals voraussichtlich eine geringere Kaltluftproduktion im Plangebiet bewirkt. Aufgrund der begrenzten Ausdehnung und der geringen Mächtigkeit der dort gebildeten Kaltluft ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Strömungssysteme des Österbergs, die vor allem zu Beginn einer Kaltluftsituation zu einer Belüftung der tiefer gelegenen Stadtteile von Tübingen beitragen, grundsätzlich verändert werden. Eine verringerte Intensität des Kaltluftabflusses in Richtung Wilhelm-Schussen-Weg ist möglich. Der

intensivste Kaltluftabfluss auf dem Nordhang des Österberges dürfte keine Beeinträchtigung erfahren.

10. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über den Matthias-Koch-Weg und die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt. Für die Verkehrssicherheit und Funktionalität (Begegnungsverkehr, Einsehen des Straßenraums) wird der bestehende Matthias-Koch-Weg im Kurvenbereich zur Einmündung der Planstraße verbreitert.

Der Wilhelm-Schussen-Weg als Wegeverbindung vom Österberg in die Innenstadt wird verlagert. Er wird mit Verlauf über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche an die Gebietsmitte des zukünftigen Wohngebiets angebunden. Über Gehrechte auf dem zukünftigen Grundstück des SWR werden fußläufige Wegeverbindungen vom Matthias-Koch-Weg über den Wilhelm-Schussen-Weg in die Innenstadt sichergestellt.

Durch die Bushaltestellen des Stadtbusverkehrs Tübingen (swt) an der Hauff- und Stauffenbergstraße ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Schmutzwasserabfluss

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist im Freispiegel möglich. Das Schmutzwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal auf dem Flst. Nr. 886 abgeleitet werden.

11.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die geländenah anstehenden bindigen Böden sind einerseits gering durchlässig und für eine Versickerung wenig geeignet. Daher muss das im Sondergebiet anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden und gedrosselt über den Graben entlang des Wilhelm-Schussen-Weges abgeleitet werden. Das Regenwasser von dem Graben entlang des Wilhelm-Schussen-Weges wird über die unterirdische Rohrleitung ab dem Wilhelm-Schussen-Weg 19 der Ammer zugeführt.

11.3. Gas, Strom, Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Strom und Wasser kann über das bestehende Leitungsnetz im Matthias-Koch-Weg erfolgen.

11.4. Löschwasser

Für das Plangebiet kann eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz mit bis zu 96 m³/h über 2 Stunden im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sichergestellt werden.

12. Geotechnik, Altlasten, Kampfmittel

12.1. Geotechnik

Ein geotechnisches Gutachten Übersichtserkundung vom 15.12.2020 von Henke und Partner GmbH liegt vor.

Bodenaufbau

Der generelle Bodenaufbau auf dem untersuchten Gelände umfasst Deckschichten, mit einer Mächtigkeit zwischen ca. 0,7 und 4,7 m, welche die anstehenden Gesteine bzw. deren

Verwitterungsprodukte der Löwenstein-Formation/ ehemals Stubensandstein und teilweise auch der Trossingen-Formation/ehemals Knollenmergel (nur ganz hangseitig im äußersten Osten) überdecken. Nur lokal wurden geringmächtige Auffüllungen (meist < 1 m) aus überwiegend umgelagertem anstehendem Material aufgeschlossen. Aufgrund der Tragfähigkeiten der anstehenden Schichten bestehen Gründungsmöglichkeiten sowohl in den quartären Deckschichten als auch in der Trossingen-Formation, größere Lasten können in die unterlagernde, sehr gut tragfähige Löwenstein-Formation abgetragen werden.

Hydrologische Verhältnisse

Bei den Untergrunduntersuchungen wurden mehrere Bohrungen zu Grundwassermessstellen (GWM) ausgebaut. Die GWM wurden innerhalb der Schichten der Löwenstein-Formation ausgebaut, welche als Grundwasserleiter bekannt sind. Die Trossingen-Formation hingegen gilt als Grundwassergeringleiter, d.h. Grundwasser kann in diesen Schichten nicht frei zirkulieren.

Wiederholte Grundwassermessungen zeigten in den meisten der angelegten Grundwassermessstellen trockene Pegel, d.h. kein messbares Grundwasser. In einer der Grundwassermessstellen (KB 7), die für den geplanten SWR-Neubau im Süden des Grundstücks angelegt wurde, wurde ein Wasserstand etwa 10,5 m unter Geländeniveau ermittelt, was einem absoluten Niveau von TH+384 entspricht. Damit liegt der Grundwasserspiegel im Bereich des SWR-Neubaus ca. 7 Meter unter der geplanten Tiefgarage (TH+391). Mit einem Sicherheitszuschlag von rund einem Meter auf den gemessenen Wasserstand bleiben immer noch 6 Meter Abstand zur geplanten Tiefgarage und mehr als 5 Meter zur Aushubsohle.

Die im Nordwesten des Bebauungsplanentwurfs Teil II angeordneten Gebäude der Wohnbebauung liegen topographisch meist deutlich tiefer und binden damit bezogen auf das absolute Höhenniveau in tiefere Schichten des Untergrunds ein. Für entsprechende Bereiche, in denen über die bislang durchgeführten Erkundungen noch unzureichende Erkenntnisse hinsichtlich der Grundwassersituation vorliegen, sind hinsichtlich der Festlegung eines Bemessungs(grund)wasserspiegels noch weitere Erhebungen über die Detailerkundungen vorzunehmen.

Ein zweiter Aspekt ist das Auftreten von Hang-/Oberflächenwasser. Verschiedene Gebäude in der näheren Umgebung haben laut Aussagen von Anwohnern bereits Schäden durch Hang- bzw. Sickerwässer erlitten. Im Zusammenhang mit dem Vorkommen toniger Horizonte in den Deckschichten und innerhalb der Trossingen-Formation bzw. Löwenstein-Formation können Sickerwässer zum Aufweichen toniger Lagen und so zu Rutschungen führen.

Eine sorgfältige und effiziente Entwässerung der Baugruben und Untergeschosse durch das Abfangen und Ableiten von Hang-/Oberflächenwasser mittels Drainagen ist daher besonderes Augenmerk zu richten. Die auf dem Flurstück 886 neben dem Wilhelm-Schussen-Weg verlaufende Klinge wird durch den geplanten Funkhausneubau überbaut. Sämtliche Zuleitungen und die Wasserleitung der Klinge selbst müssen um bzw. unter das Gebäude geleitet werden.

Tragfähigkeit und Gründung

Die bindigen Böden der Deckschichten haben zumeist eine steife bis steif bis halbfeste Konsistenz und eignen sich prinzipiell für eine Gründung über Einzel- oder Streifenfundamente. Jedoch kommt es aufgrund der Hangsituation zu unterschiedlichen Einbindetiefen des Gebäudes, sodass es im Osten in bereits halbfest bis festen Horizonten der Löwenstein-Formation zu liegen kommt und im Westen in steif bis halbfesten bindigen Böden. Die Unterschiede in der Tragfähigkeit dieser Horizonte könnte zu unterschiedlichen Setzungen führen, welche sich wiederum auf Gebäude durch Rissbildung auswirken kann. Eine Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamentgründung ist möglich, sollte

aber, um eine einheitliche Gründung in ähnlich tragfähigem Untergrund zu gewährleisten, bis auf die halbfest bis festen Horizonte der Löwenstein-Formation geführt werden.

12.2. Luftbildauswertung

Durch die Luftbildauswertung (Dr. K. Hinkelbein, 13.08.2018, Filderstadt) auf Kampfmittelbelastung wurden keine Hinweise auf Kampfhandlungen und damit auf mögliche Reste von Kampfmitteln für das Untersuchungsgelände erkannt. Aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung ergibt sich keine Notwendigkeit für weitere kampfmitteltechnische Maßnahmen für die Erkundungs- und Bauarbeiten.

Auszüge aus Katastern über Luftschutzbunker und Stollensysteme ergaben Bunker bzw. Stollen etwa 220 m bzw. 150 m westlich des SWR-Studios. Für den Bereich des SWR-Geländes sind keine derartigen Systeme bekannt.

12.3. Altlasten

Der Österberg war seit dem Beginn der Bebauung nie als Gewerbe-Standort genutzt worden. Das Gelände ist nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Bei den Bohrsondierungen wurde das Bohrgut routinemäßig auf mögliche Schadstoffe untersucht. Vor Ort konnten keine Anhaltspunkte für Verunreinigungen gefunden werden. Die durchgeführten Analysen ergaben keine Hinweise auf geogene (natürliche) Belastungen des Bodens.

13. Eigentumsverhältnisse

Die Teilflächen von den Flst. Nr. 886, Flst. Nr. 886/1 und Flst. Nr. 932/1 sind im städtischen Eigentum. Die Teilfläche vom Flst. Nr. 885 ist im Eigentum des Südwestrundfunks. 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 wurde u.a. folgendes geregelt:

- Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt, die erforderlichen Flächen von den Flst. Nr. 886, Flst. Nr. 886/1 und Flst. Nr. 932/1 für das Sondergebiet an den Südwestrundfunk zu übertragen.
- 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 Fläche der Universitätsstadt unentgeltlich übertragen.

14. Vertragsregelungen

14.1. Städtebauliche Rahmenvereinbarung

Zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Südwestrundfunk wurde eine städtebauliche Rahmenvereinbarung über einen Studioneubau am 24.07.2020 (URL 1222/2020) abgeschlossen. Im Grundsatz wurden die Regelungsinhalte mit der Vorlage 73/2020 durch den Gemeinderat am 02.07.2020 beschlossen. U.a. werden zu den folgenden Themen Regelungen getroffen:

- Anforderungen an Studioneubau (städtebauliche Rahmenbedingungen, Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaik, Stellplätze, Freiflächen)
- Vergabeverfahren des SWR-Areals (Grundstücksvermarktung)
- Übernahme von Planungskosten
- Übernahme der Herstellung von Anlagen nach dem Bebauungsplan und Kostentragung (artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen; Maßnahmen der

Erschließung des Plangebiets und damit verbundene erforderliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets wie z.B. Anschlüsse an bestehende Wege und Kanäle)

- Übernahme von Folgekosten (Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen und artenschutzrechtlich vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet)
- Flächenübertragungen und Dienstbarkeiten
- Herstellung und Kostentragung der fußläufigen Wegeverbindungen und der inneren Erschließung
- Grundstücksveräußerung; Bindung von Rechtsnachfolgern

14.2. Realisierungsvertrag

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.

15. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ hat eine Größe von ca. 0,43 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt zuteilen:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Geltungsbereich: | ca. 4.290 m ² |
| - öffentliche Verkehrsfläche: | ca. 1.386 m ² |
| - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage: | ca. 430 m ² |
| - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“: | ca. 2.520 m ² |

Tübingen, den 18.05.2022