

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplanverfahren "Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung
Bezug:	366/2018, 73/2020, 85/2021, 150/2022
Anlagen:	Anlage 1 - Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 06.06.2025. Anlage 2 - Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 06.06.2025 Anlage 3 - Entwurf der Begründung vom 06.06.2025 Anlage 4 - Umweltbericht mit GOP vom 02.07.2025 Anlage 4-1 - Bestandsplan Biotoptypen im Originalmaßstab (digital) Anlage 4-2 - Grünordnungsplan im Originalmaßstab (digital) Anlage 5 - Städtebaulicher Entwurf Anlage 5-1 - Städtebaulicher Entwurf im Originalmaßstab (digital) Anlage 6 - Stellungnahme - Lokalklimatischen Auswirkungen (digital) Anlage 7 - Geotechnischer Untersuchungsbericht - Übersichtserkundung (digital) Anlage 8 - Geotechnischer Untersuchungsbericht - Detailerkundung (digital) Anlage 9 - Entwässerungskonzept (digital)

Beschlussantrag:

Zur Vorberatung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und zur Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat:

1. Den unter Punkt 2.6 genannten Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.

Zur Behandlung und Beschlussfassung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung. Dieser Beschluss wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zu Ziffer 1 gefasst.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 6. Juni 2025, werden mit Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 6. Juni 2025, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Zwischen dem Vorhabenträger für die Verwirklichung der Wohnbebauung und der Universitätsstadt Tübingen wurde ein Planungskostenvertrag abgeschlossen. Dieser regelt die Übernahme der Gutachten-, Planungs- und verwaltungsinternen Kosten durch den Vorhabenträger.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf der zu entwickelnden Fläche betrieb der Südwestrundfunk (SWR) ein Landesstudio. Dieses wurde aufgrund der gestiegenen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen Medienunternehmens durch einen adäquaten Neubau ersetzt. Durch den kompakten Studionebau in direkter Nachbarschaft zum Altbau, konnte die beanspruchte Fläche um rund 1/3 reduziert werden. Diese Entwicklung ermöglicht es, auf den frei gewordenen Flächen dringend benötigten neuen Wohnraum zu realisieren.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen zu schaffen, die eine vielfältige Bewohnerschaft ansprechen. Die vorliegende Planung soll sich in den städtebaulichen Gesamtkontext einfügen und dabei einen adäquaten baulichen Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung sowie zum freien Landschaftsraum auf dem Österberg schaffen. Dabei werden die vorhandene Topografie und die bestehenden Grünstrukturen wo möglich in die Planung integriert, um eine harmonische Verbindung zwischen Stadt und Natur zu gewährleisten und die bestehenden Qualitäten zu erhalten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen. Die vorliegende Planung kompensiert die abgängigen Kinderbetreuungsplätze auf dem Österberg und schafft weitere notwendige Betreuungsplätze.

2. Sachstand

In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen hat der 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, der Stadtverwaltung und externen Fachpreisrichtern 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. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf anhand der von der Jury benannten Hinweise und fachlichen Beiträgen 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“ (Vorlage 73/2020). Der Studioneubau wurde zwischenzeitlich durch den SWR realisiert. Für diesen Teilbereich der Entwicklung wurde das Bebauungsplanverfahren „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ vorgezogen (Vorlage 85/2021).

Das städtebauliche Konzept für die geplante Wohnbaufläche wird durch die Kruck und Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH, Heilbronn konkretisiert und umgesetzt. Dem Verkauf der Fläche durch den SWR an die Kruck und Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH ging unter Beteiligung der Stadt Tübingen ein Vergabeverfahren voraus, das eine hohe Qualität in den Bereichen Konzeptgüte (Architektur und Freiraum, differenzierte Wohnungsangebote, Nachhaltigkeitsaspekte), Verfahrenssicherheit (Nachweis von Erfahrung und Referenzen, Ausführungskonzept, Qualitätssicherung) und Vermarktungskompetenz sicherstellt.

Im Plangebiet sollen insgesamt 78 Wohneinheiten in Holzbauweise realisiert werden. Am Matthias-Koch-Weg befinden sich Doppelhäuser, im restlichen Plangebiet sollen unterschiedlich dimensionierte Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Das Vermarktungskonzept sieht vor, dass die vier Baukörper im Zentrum des Plangebiets im Eigentum der Kruck & Partner GmbH verbleiben. Hier wird der gemäß städtebaulichem Vertrag zu erbringende Anteil des geförderten/bezahlbaren Wohnraums realisiert. Die übrigen Wohnhäuser bzw. Wohnungen werden frei finanziert durch den Vorhabenträger erstellt und anschließend vermarktet. Darüber hinaus wird die Kruck & Partner GmbH die öffentlichen Erschließungsanlagen mit Verkehrs- und Grünanlagen herstellen und anschließend unentgeltlich an die Stadt Tübingen übergeben.

2.1 Städtebauliches Konzept

Bebauung und Nutzung

Den Auftakt ins Plangebiet bildet der SWR-Studioneubau. Nördlich des Studioneubaus schließt sich das neue Wohngebiet an. Die Eingangssituation ins neue Quartier wird zudem durch den 4-geschossigen Baukörper mit Wohn- und Kitanutzung und die dazu gehörigen Freiflächen definiert.

Das offene Bebauungskonzept folgt der Topographie und besteht aus drei Reihen geradliniger und zueinander versetzter Baukörper. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien und Gebäudehöhen, bestehend aus 2-geschossigen Doppelhäusern am Matthias-Koch-Weg sowie 3- bis 4-geschossig in Erscheinung tretenden Mehrfamilienhäusern mit punktuellen Rücksprüngen der obersten Geschossen, gewährleisten die Einbindung in die bestehende Bebauung und den Landschaftsraum. Diese Bebauungsstruktur ermöglicht die Realisierung der angedachten städtebaulichen Dichte und schafft verschiedene Blickbeziehungen in die umgebende freie Landschaft.

Verkehrerschließung und Parkierung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße vom Matthias-Koch-Weg aus erschlossen. Im Anschlussbereich an den Matthias-Koch-Weg werden geringfügige Anpassungen an der Bestandsstraße zur besseren Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich vorgenommen. Die Planstraße wird zunächst als Tempo 30er Zone weitergeführt, bevor sie nach dem Kurvenbereich und nach abnehmender Steigung als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechend reduziertem Straßenquerschnitt weitergeführt wird. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gebiets und zugleich der verkehrlichen Entschleunigung.

Die private Parkierung findet überwiegend in der zentralen, zweigeteilten Tiefgarage statt. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ergibt sich aus der Topographie und vermindert die Ausbreitung der ein- und ausfahrtsbedingten Lärmentwicklung durch die Pkws über das Plangebiet hinaus. Lediglich für die Doppelhausbebauung am Matthias-Koch-Weg dürfen Carports angrenzend an das jeweilige Gebäude errichtet werden. Vereinzelt sind offene oberirdische Stellplätze zulässig. Zwei öffentliche Stellplätze stehen der Kita gegenüber angeordnet zur Verfügung.

Grün- und Freiraum, Klimaanpassung

Im südlichen Bereich der Planstraße, in direkter Nachbarschaft zum Studioneubau, entsteht eine Platzsituation mit Kitavorplatz und einer daran anschließenden öffentlichen Grünfläche, die als zentrale Gebietsmitte dient. Die öffentliche Grünfläche dient dem Erhalt bestehender Grünstrukturen, schafft einen adäquaten Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und stellt die öffentliche Wegeverbindung in die Innenstadt sicher. Artenschutzrechtlich relevante Bäume und Feldgehölz befinden sich am nordwestlichen Rand des Plangebiets und werden über Pflanzbindungen im Bebauungsplan gesichert. Weitere Bestandsbäume können nicht erhalten werden.

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine naturnah gestaltete Spielfläche sowie eine Wegeverbindung zum Landschaftsraum Österberg, um einen angemessenen Übergang in die Natur und eine gute öffentliche Durchwegung zu gewährleisten.

Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Gestaltung der privaten Vorzonen vor den Gebäuden bzw. Gestaltung der Eingangszonen im Übergang zum öffentlichen Raum. Im Zentrum des Quartiers befindet sich ein privater Platz mit Spielplatz, der sich zur Planstraße hin öffnet und damit einen halböffentlichen Charakter aufweist. Im Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzungen auf der privaten Freifläche dienen der weiteren Durchgrünung des Plangebiets.

Insgesamt wird ca. die Hälfte des Gebiets als Grünflächen gestaltet (private Gärten, Parkanlagen, extensiv genutztes Grünland, Feldhecke) und es werden 33 Einzel- und Streuobstbäume gepflanzt. Die entstehenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion durch die Entwicklung des Wohngebiets werden durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen und Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden gemindert. Das verbleibende Defizit wird über eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Tübingen kompensiert.

2.2 Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs

Mit fortschreitendem Konkretisierungsgrad der hochbaulichen und erschließungsplanerischen Grundlagen sowie gutachterlichen Erkenntnissen sind Anpassungen am städtebaulichen Entwurf erforderlich.

Nutzungen und Typologien

Während der dem Grundsatzbeschluss zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf (Vorlage 73/2020) insbesondere an den Rändern des Plangebiets eine kleinteiligere Bebauung vorsah, werden im vorliegenden Entwurf vor allem am westlichen Rand des Plangebiets Mehrfamilienhäuser mit überwiegend kleineren Wohneinheiten angeboten. Mit dieser Entwicklung wird auf die aktuelle Nachfrage

nach seniorengerechten Wohnformen sowie nach weniger flächen- und somit kostenintensiven Wohnformen reagiert. Mit der kompakteren Bebauung entlang der westlichen Hangkante des Plan- gebiets kann außerdem mehr Grünbestand im Anschlussbereich des Wilhelm-Schussen-Wegs erhal- ten werden.

Entlang des Matthias-Koch-Wegs ist weiterhin eine Doppelhausbebauung geplant. Damit wird auf die angrenzende Bestandsbebauung Bezug genommen.

Die zunächst geplante gewerbliche Einheit in der Erdgeschosszone angrenzend an die Kita, ist entfal- len. Diese Fläche wurde der Kita zugeschlagen um dem geforderten Raumprogramm zu entsprechen.

Maximale oberirdische BGF

Der Grundsatzbeschluss definiert die im Plangebiet vorgesehene bauliche Dichte unter anderem über eine maximale oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) von 9.100 m². Die Berechnung der oberirdi- schen BGF erfolgte in Anlehnung an die DIN 277. Dabei wurde die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen (KGF + NRF) berücksichtigt, wobei abweichend zur DIN 277 in Keller- bzw. Unter- /Hanggeschossen nur die BGF der Wohnflächen (samt Verkehrs- und Konstruktionsflächen) ange- rechnet wurde. Außentreppen, Balkone, Terrassen etc. wurden nicht angerechnet. Im vorliegenden Entwurf wird die maximale oberirdische BGF um ca. 135 m² überschritten. Die Überschreitung ergibt sich konstruktionsbedingt über die Gestaltung der Holzfassade von zwei Gebäuden an der westlichen Hangkante. Die Überarbeitung der Fassaden erfolgte zugunsten einer architektonisch vielfältigeren Gestaltung und ökologisch höherwertigeren Bauweise. Die geplante Wohnfläche bleibt dabei unver- ändert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Einen weiteren Parameter zur Bestimmung der Bebauungsdichte gemäß Grundsatzbeschluss stellt die GRZ dar. Sie definiert den Anteil der überbaubaren Fläche bezogen auf die maßgebende Grund- stücksfläche. Auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs des Planungsbüros SCHÖFF- LER.stadtplaner.architekten aus dem Jahr 2020 wurde die GRZ mit dem Wert 0,35 festgelegt. Der Berechnung wurden auf dieser Konzeptebene alle Flächen, abzüglich der öffentlichen Grün-, Frei- und Verkehrsflächen, (Nettobaufflächen) als maßgebende Wohnbaufläche zugrunde gelegt. Im Rah- men der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs und der Bewertung der natur- und arten- schutzrelevanten Strukturen, hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die bestehenden Grünstruk- turen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze als private Grünfläche festzuset zen. Die Flä- chen werden bei der Berechnung der GRZ nicht mehr auf die maßgebende Grundstücksfläche ange- rechnet. Mit der Reduktion der Wohnbauflächen kann allerdings die im Grundsatzbeschluss festge- haltene GRZ von 0,35 nicht mehr gehalten werden. Der Bebauungsplan setzt in Folge dessen eine GRZ von 0,4 fest, welche auch dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO entspricht. An der tatsächlichen Bebauungsdichte ändert sich nichts.

Gebäudehöhen

Hinsichtlich der Gebäudehöhen ergeben sich Weiterentwicklungen gegenüber dem städtebaulichen Entwurf aus dem Grundsatzbeschluss im Bereich der Bebauung an der westlichen Hangkante (siehe Nutzungen und Typologien) und dem 4-geschossigen Gebäude am Quartierseingang mit Kitanutzung in den ersten zwei Geschossen.

Im Bereich der westlichen Hangkante wurde die Geschossigkeit um ein Geschoss am Gebäude an der Grünfläche am Wilhelm-Schussen-Weg zugunsten einer kompakteren und weniger flächenintensiven Bebauung erhöht. Beim Gebäude am zentralen, privaten Platz ist das Dachgeschoss entfallen um Blickbeziehungen der am Matthias-Koch-Weg angeordneten Doppelhäuser zur freien Landschaft zu ermöglichen.

Das Gebäude am Quartierseingang ist ebenfalls höher als im Grundsatzbeschluss dargestellt. Die neue Höhenentwicklung ist der Konzeptebene des städtebaulichen Entwurfs geschuldet, der dem Grundsatzbeschluss zugrunde gelegt wurde sowie der topographisch anspruchsvollen Lage. In der Konkretisierung der Planung ergaben sich Anpassungen in der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße und damit der Eingangsebene des Gebäudes. Ebenfalls der topographisch anspruchsvollen Lage geschuldet, hat das Gebäude eine weitere Erhöhung durch ein „Split-Level“ erhalten, um eine angemessene Kitafreifläche zu gewährleisten und einen ebenerdigen Ausgang zur Kitafreifläche aus dem Erdgeschoss zu ermöglichen. Hinzu kommen technisch bedingte Anforderungen an die Geschosshöhen der Kitanutzung, die nicht mit den ursprünglich angesetzten Geschosshöhen kompatibel sind. Daraus ergibt sich eine Gebäudehöhe, die die ursprüngliche um ca. 3,5 m überschreitet. An der Geschossigkeit des Gebäudes ändert sich nichts.

Aus der Sicht der Verwaltung ist diese Anpassung nachvollziehbar und fügt sich städtebaulich gut in das vorliegende Konzept ein. Die nun vorliegende Gebäudehöhe stellt eine angemessene Antwort auf den SWR-Studioneubau dar und trägt zur Adressbildung am Eingang ins Quartier bei.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplanentwurf „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein stimmiger architektonischer und freiraumplanerischer Vorentwurf zu Grunde, woraus die planungsrechtlichen Erfordernisse abgeleitet wurden.

Wesentliche Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt:

- In der Universitätsstadt Tübingen besteht ein großer Bedarf an Wohnraum, welcher vorrangig über die Entwicklung innerstädtischer Flächen gedeckt werden soll. Entsprechend dieser Zielsetzung wird die bislang festgesetzte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Funkhaus sowie Teilbereiche der privaten Grünfläche einer neuen bedarfsentsprechenden Nutzung zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhen (max. GH) und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Gebäudehöhen sowie die Staffelung der Höhen innerhalb eines Baufensters werden aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Zusammen mit der Festsetzung der Überbaubaren Flächen wird die bauliche Dichte, in Annäherung an die gemäß Grundsatzbeschluss (Vorlage 73/2020) vorgesehene maximale oberirdische Bruttogrundfläche von ca. 9.100 m², planungsrechtlich abgebildet.
- Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Carports und Tiefgaragen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
- Um den Erhalt wichtiger Teilbereiche der bestehenden Grünstrukturen zu gewährleisten werden insbesondere entlang der nordwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden unterschiedliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Dazu gehört die dauerhafte extensive Begrünung der nördlichen Teilfläche sowie der Erhalt und die Ergänzung der artenschutzrechtlich relevanten Feldhecke auf der westlichen Teilfläche der Privaten Grünfläche (PG 1).

- Es werden 33 Einzel- und Streuobstbäume als Pflanzgebot (PFG 1 und 2) und zwei Eichen für den Erhalt von Lebensstätten des Mittelspechts und des Hirschkäfers als Pflanzbindung (PFB 1) festgesetzt.

2.4 Bisheriges Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 2. Juli 2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit von 16. Juli bis zum 30. Juli 2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Juli 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. August 2020 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren 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.

Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit der Entwicklung des Wohngebietes von der Verlegung der SWR-Studionutzung, wird der Bebauungsplan stufenweise in zwei Teilbebauungsplänen entwickelt. Als erster Teilbebauungsplan wurde der Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ im Regelverfahren nach § 30 BauGB weitergeführt. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in öffentlicher Sitzung am 25. Juli 2022 den Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ in der Fassung vom 18. Mai 2022 als Satzung beschlossen (Vorlage 150/2022).

Nach Realisierung des Studioneubaus und des Umzugs des SWR in die neuen Räumlichkeiten, kann die frei gewordene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da die geplante Wohnbauentwicklung nicht vom geltenden Planungsrecht gedeckt ist, soll nun mit der Weiterführung des Regelverfahrens „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

2.5 Weiteres Vorgehen

Nach der Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Anschließend wird auf der Grundlage einer planerischen Abwägung über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass des Bebauungsplanes als Satzung entschieden.

2.6 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen sowie die Regelung der Kostenübernahme der im Zusammenhang mit der Planung stehenden vorgesehenen

Maßnahmen, wird nach § 11 BauGB mit der Kruck & Partner GmbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Dieser beinhaltet im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Themen:

- Umsetzung des Bebauungsplans
- maximale oberirdische Bruttogrundfläche 9.250 qm
- Bezahlbares Wohnen (Umsetzung des Grundsatzbeschlusses „Fairer Wohnen“: Baulandbeschluss“ der Stadt Tübingen)
- Energiestandard (mindestens „KfW-Effizienzhauses 40“)
- Gebäudekonzeption und Fassadengestaltung
- Abstimmung der Gestaltung der privaten Freiflächen im Übergang zum öffentlichen Raum
- Herstellung der Kindertagesstätte (Hochbau und Freiflächen) sowie Anmietung durch die Stadt
- Regelungen zu Ausgleich und Artenschutzmaßnahmen
- Qualitäten und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, Grün- und Freianlagen, Versorgungsinfrastruktur) im Quartier sowie ursächlich durch das Vorhaben notwendige Maßnahmen am Wilhelm-Schussen-Weg
- Flächenübertragung (unentgeltliche Übertragung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan an die Stadt Tübingen), Dienstbarkeiten und Baulasten
- Übernahme der Infrastrukturfolgekosten
- Sicherheitsleistungen
- Allgemeine Regelungen

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ wäre eine zeitnahe Wohnbauentwicklung auf dem Österberg nicht möglich.

Zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan könnten Alternativen entwickelt werden.

5. Klimarelevanz

Das Plangebiet ist heute bereits teilweise mit dem alten SWR-Studiogebäude sowie den dazugehörigen Neben- und Parkieranlagen bebaut. Weitere Flächen sind bereits für die Baustelleneinrichtung zum SWR-Neubau in Anspruch genommen worden. Die Flächen sind fußläufig und mit dem ÖPNV gut an die Innenstadt angebunden. Die geplante Entwicklung ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu werten.

Der Städtebau sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und Freiflächen vor. Bestehende Grünstrukturen werden wo es möglich ist erhalten. Über den städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet die Gebäude nach dem Standard "KfW-EH40" zu errichten. Aufgrund der Landes-PV-Pflicht müssen auf allen Wohn- und Nichtwohngebäuden PV-Anlagen installiert werden.

