

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplanverfahren "Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	366/2018, 73/2020, 85/2021, 150/2022. 147/2025
Anlagen:	Anlage 1 - Entwurf des zeichnerischen Teils vom 25.10.2025 Anlage 2 - Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 25.10.2025 Anlage 3 - Entwurf der Begründung vom 25.10.2025 Anlage 4 - Umweltbericht mit GOP vom 25.10.2025 Anlage 4a - Bestandsplan zum Umweltbericht (digital) Anlage 4b - Maßnahmenplan zum Umweltbericht (digital) Anlage 5 - Abwägung der Stellungnahmen_TöB_Öffentlichkeit vom 25.10.2025 Anlage 6 - Stellungnahme - Lokalklimatischen Auswirkungen (digital) Anlage 7 - Geotechnischer Untersuchungsbericht - Übersichtserkundung (digital) Anlage 8 - Geotechnischer Untersuchungsbericht - Detailerkundung (digital) Anlage 9 - Entwässerungskonzept (digital)

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 8. August 2025 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ in der Fassung vom 25. Oktober 2025 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25. Oktober 2025 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbstständige Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan löst keine Kosten im städtischen Haushalt aus.

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 kompakteren Neubau in direkter Nachbarschaft zum Altbau ersetzt. Auf der frei gewordenen Fläche soll neuer innerstädtischer Wohnraum entstehen sowie eine Kindertagesstätte, die die abgängigen Kinderbetreuungsplätze auf dem Österberg kompensiert und weitere notwendige Betreuungsplätze schafft.

Die geplante Wohnbauentwicklung im Plangebiet ist auf dem aktuell bestehenden Planungsrecht nicht umsetzbar. Sie schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung und macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit der Entwicklung des Wohngebietes von der Verlegung der SWR-Studionutzung, wird der Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg“ (Vorlage 73/2020) 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).

Mit der Weiterführung des Regelverfahrens „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen geschaffen werden.

2. Sachstand

Dem Bebauungsplanentwurf „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ liegt ein städtebauliches Konzept des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe zugrunde, das als Ergebnis aus einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung hervorging. Grundlage der Mehrfachbeauftragung bildeten die durch den Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte zur städtebaulichen Neuordnung des SWR-Areals (Vorlage 366/2018).

Das städtebauliche Konzept wird durch den Vorhabenträger Kruck und Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH, Heilbronn konkretisiert und umgesetzt. Im Plangebiet sollen insgesamt 78 Wohneinheiten entstehen.

2.1 Städtebauliches Konzept

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. Die vorhandene Topografie und die bestehenden Grünstrukturen sollen, wo es möglich ist, in die Planung integriert werden, um eine harmonische Verbindung zwischen Stadt und Natur zu gewährleisten und die bestehenden Qualitäten zu erhalten.

Den Auftakt ins Plangebiet bildet der SWR-Studioneubau. Nördlich des Studioneubaus schließt sich das neue Wohngebiet an. Das offene Baukonzept folgt der Topographie und besteht aus drei Reihen geradliniger und zueinander versetzter Baukörper. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien und Gebäudehöhen gewährleisten die Einbindung in die bestehende Bebauung und den Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße vom Matthias-Koch-Weg aus erschlossen. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gebiets und zugleich der verkehrlichen Entschleunigung. Die private Parkierung findet überwiegend in der zentralen, zweigeteilten Tiefgarage statt. 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.

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 fungiert. 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.

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 Verfahren

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 Bebauungsplantewurfes fortgeführt und die Fachgutachten erarbeitet.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 17. Juli 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ 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 (Vorlage 147/2025).

Nach Bekanntmachung am 13. August 2025 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 18. August 2025 bis einschließlich 29. September 2025 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. September 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 29. September 2025 aufgefordert. Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit drei gleichlautende Stellungnahmen, die insgesamt von 9 Personen unterzeichnet wurden, ein und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 16 Stellungnahmen ein. Diese sind zusammengefasst der Anlage 5 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zu Artenschutz, Biotopschutz (FFH-Mähwiese), Eingriffskompensation und Ökokonto, Baumarten, Bodenschutzkonzept, Forst (Waldumwandlung), Geologie, Denkmalschutz abgegeben. Es wurde keine Bedenken vorgebracht.

Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich der maximalen oberirdischen BGF sowie der Höhe des Kita-Gebäudes vorgebracht. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung entspricht den im Rahmen des Offenlagebeschlusses bereits kommunizierten Inhalten.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 5 abgewogen.

2.3 Städtebaulicher Vertrag

Der Abschluss entsprechend der vom Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte ist erfolgt.

2.4 Änderungen nach Veröffentlichung im Internet

Die Bebauungsplanunterlagen wurden nach Veröffentlichung der Bebauungsplandokumente wie folgt redaktionell geändert:

Entwurf textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

- Pflanzgebote (Pflanzgebot PFG1): mittel- bis großkroniger, stadtklimafester Laubbaum
- HINWEISE (Denkmalschutz): Ergänzung Verweis auf § 27 DSchG

Entwurf Begründung zum Bebauungsplan

- Überbaubare und nicht überbaubare Fläche: Klarstellung zur Anwendung der Festsetzung bei Überschreitung der Baugrenze

Entwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan

- Flächenbilanz und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei den dargestellten Änderungen handelt es sich um Inhalte redaktioneller bzw. klarstellender Art, welche offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Die dargestellten Änderungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2025 eingearbeitet. Es ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB erforderlich gemacht hätten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

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.

