

---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg  
Teil II“ in Tübingen

Entwurf vom 25. Oktober 2025

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ befindet sich in exponierter Hanglage im Stadtquartier „Österberg“, östlich der Alt- und Innenstadt. Es ist landschaftlich attraktiv und zentrumsnah gelegen, zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Lustnau.

Auf der zu entwickelnden Fläche betrieb der Südwestrundfunk (SWR) ein Landesstudio, das aufgrund der gestiegenen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen Medienunternehmens durch einen adäquaten Neubau ersetzt wurde. Durch den kompakten Studioneubau 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 schaffen und damit dem gesetzlichen Auftrag aus § 1 Abs. 5 BauGB zu entsprechen, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

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, die Stadtverwaltung, externe Fachpreisrichter sowie Vertreter des Gemeinderates und der Anwohnerinitiative Österberg teilnahmen, empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, die Arbeit des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen. Die Jury beurteilte die Arbeit als einen gelungenen städtebaulichen und freiräumlichen Entwurf, die vorgeschlagene Dichte und Körnung als eine angemessene Antwort auf die offene Bebauung der Umgebung und die Besonderheit des anschließenden Landschaftsraumes des Österberges.

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 m<sup>2</sup> 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).

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

## 2. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung sieht sowohl einen Standort für den SWR-Studioneubau als auch die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets für 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:

## ENTWURF

- 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, ausgehend vom Matthias-Koch-Weg, soll das Wohngebiet erschlossen werden.
- Das offene Bebauungskonzept aus drei Reihen geradliniger und zueinander versetzter Baukörper bietet verschiedene Wohnungstypologien und Größen entsprechend dem Bedarf auf dem Österberg an.
- Im südlichen Bereich der Planstraße, in direkter Nachbarschaft zum SWR-Studioneubau, soll ein Platz mit anschließender öffentlicher Grünfläche als Gebietsmitte entstehen. In den Baukörpern um den Platz ist eine Nutzung mit Wohnen und Kita vorgesehen.
- Die öffentliche Grünfläche mit Parkcharakter fungiert als „Grüne Schneise“ am Wilhelm-Schussen-Weg mit Verbindung zur umgebenden Grünfläche.
- Der Wilhelm-Schussen-Weg dient als Wegeverbindung vom Österberg in die Innenstadt und wird in die Gebietsmitte integriert.
- Im Norden wird das Gebiet durch eine Spielfläche und Wegeverbindung an den Landschaftsraum Österberg angeschlossen.

### 3. Ziel der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen für eine gemischte Bewohnerschaft
- 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 Bedarfs 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 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“.

#### *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.

## ENTWURF

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

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 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 beschlossen.

Nach Realisierung des Studioneubaus und Umzug 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 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

### *Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und zur zusätzlichen öffentlichen Auslegung*

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.

### *Veröffentlichung im Internet und zusätzliche 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 8. August 2025, Umweltbericht in der Fassung vom 8. August 2025, sowie den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 18. August 2025 bis einschließlich 29. September 2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich 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 im Wesentlichen zu den Themen maximale oberirdische Bruttogrundfläche und Höhe des Kita-Gebäudes ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 16 Stellungnahmen zu den Themen Artenschutz, Biotopschutz (FFH-Mähwiese), Eingriffskompensation und Ökokonto, Baumarten, Bodenschutzkonzept, Forst (Waldumwandlung), Geologie, Denkmalschutz ein.

### *Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss*

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 18. Dezember 2025 behandelt.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18. Dezember 2025 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der

## ENTWURF

zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 25. Oktober 2025.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 18. Dezember 2025 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25. Oktober 2025 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

### **5. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ umfasst die Teilfläche des sich im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücks Nr. 886/1 sowie die Flurstücke Nr. 885 und 885/2. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,53 ha.

Das Plangebiet des Teiles II wird räumlich begrenzt:

- Im Norden durch die Teilflächen von den Flst.-Nr. 954, Flst.-Nr. 933, Flst.-Nr. 890
- Im Osten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 883, Flst.-Nr. 885/1, Flst.-Nr. 881, Flst.-Nr. 882, 882/1, Flst.-Nr. 796/9, Flst.-Nr. 796/5
- Im Süden durch die Teilflächen von Flst.-Nr. 886/1 sowie die geplante Erschließungsstraße und die Grünfläche am Wilhelm-Schussen-Weg
- Im Westen durch die Grundstücke Flst.-Nr. 889 und Flst.-Nr. 890

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 „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ 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 Flurstücke Nr. 885 und 885/2 sowie die Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 886/1 liegen 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

## ENTWURF

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 885 im Süden des Plangebiets liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ Nr. 518 (rechtsverbindlich seit 01.09.2022). Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich folgende Aussage:

- öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ sind die Bebauungspläne „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443 (rechtsverbindlich seit 27.11.1999) und der Bebauungsplan „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil I“ Nr. 518 (rechtsverbindlich seit 01.09.2022) überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ nicht mehr anzuwenden.

### **7. Umweltbelange**

#### 7.1. Umweltbericht – Zusammenfassung

Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigefügt. Die allgemeinverständliche Zusammenfassung wird im Kapitel 10 des Umweltberichts wiedergegeben.

#### 7.2. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist als Anlage 1 zum Umweltbericht Teil der Begründung und als separates Dokument angehängt.

#### *Planinterne Kompensationsmaßnahmen*

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind vorgesehen und im Umweltbericht Kapitel 6 detailliert beschrieben und in der Anlage „Grünordnungsplan“ zum Umweltbericht dargestellt:

- Erhalt von Einzelbäumen
- Erhalt und Ergänzung der Feldhecke
- Planexterne Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Schonender Umgang mit Böden
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Durch die Maßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt werden.

#### *Externe Kompensationsmaßnahmen*

Nach Anrechnung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen für den speziellen Artenschutz und Biotopausgleich wurde ein verbleibender externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 182.367 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über die Maßnahmen „Amphibienleiteinrichtung entlang der L372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ ausgeglichen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

### 7.3. Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Belange abgearbeitet. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen. Im Umweltbericht Kapitel 6 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben:

- Zeitbeschränkung für Gehölzfällungen
- Beschränkung künstlicher Lichtquellen
- Nisthilfen für den Star
- Quartierhilfen für Fledermäuse
- Vogelkollisionsschutz

### 7.4. Gesetzlich geschützte Biotope

#### *Magere Flachland-Mähwiese*

Für die Umsetzung des geplanten Baugebietes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ wird in den Bestand von Mageren Flachland-Mähwiesen (Biotope gem. § 30 BNatSchG) eingegriffen. Es gehen Magere Flachland-Mähwiesen im Umfang von 3.645 m<sup>2</sup> der Wertstufe C verloren. Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz nach § 30 BNatSchG wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens am 27.03.2025 separat bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der erforderliche Ausgleich durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps soll auf städtischen Flächen auf den Gemarkungen Lustnau, (vgl. Umweltbericht) realisiert werden. Die Eignung der Flächen ergibt sich aus der Artenschutzkonzeption Tübingen, Teilkonzept Mähwiesen.

### 7.5. Wald

#### *Waldumwandlung*

Auf dem Flurstück Nr. 885 (Gemarkung Tübingen) befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 885. Im nordwestlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Waldteilfläche mit einer Größe von ca. 582 m<sup>2</sup>. 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. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen soll gewährleistet werden, dass kein Wald durch das Aufkommen von natürlicher Sukzession entsteht. Die Verkehrssicherungspflicht evtl. belassener Bäume obliegt der Grundstückseigentümerin und ist von dieser sicherzustellen. 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 10.02.2025 ist die Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde erteilt worden. Der Waldausgleich erfolgt durch ein Waldrefugium (Schutz- und Gestaltungsmaßnahme im Wald) mit Umfang von 3.396 m<sup>2</sup> (Distrikt 4 Hornkopf, Abteilung 1 Beckenklinge).

#### *Reduzierung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 4 LBO*

Durch die beabsichtigte Waldumwandlung liegt die Waldgrenze für die Waldfläche auf dem Flurstück Nr. 885 auf der nordwestlichen 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

## ENTWURF

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 der Unteren Forstbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung stockt der Waldbestand am Hang und liegt unterhalb der geplanten Bebauung. Der betreffende Wald besteht überwiegend aus niedrigwüchsigen 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 Wohnflächen 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 Waldfäche ein höheres Gewicht beizumessen und den Waldabstand auf 20 m für Gebäude und bauliche Anlagen zu reduzieren.

### 7.6. 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.

Durch den Verlust von Grünflächen und der geplanten verdichten Neubebauung ist eine verstärkte Aufheizung des Gebiets zu erwarten. Diese ist aufgrund der Hanglage des Gebiets und der damit einhergehenden guten Durchlüftung, der eher geringen GRZ von 0,4 sowie der vorgesehenen Durchgrünung des Gebiets als nicht erheblich einzustufen.

### 7.7. Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes hat der Tübinger Gemeinderat im November 2020 das Klimaschutzprogramm 2020 bis 2030 für die Zielsetzung „Tübingen klimaneutral 2030“ beschlossen (Vorlage 11/2020). Damit verpflichtet sich die Universitätsstadt Tübingen, bis 2030 klimaneutral zu werden. Das Klimaschutzprogramm ist der Beitrag der Universitätsstadt Tübingen zum Pariser Klimaschutzabkommen, um die Erderwärmung auf 1,5°C zu begrenzen.

## ENTWURF

Folgende Maßnahmen aus dem Klimaschutzprogramm werden umgesetzt:

- Entsprechend dem Grundsatzbeschluss „Klimaoffensive“ (Vorlage 599a/2019) werden alle Gebäude mindestens dem Standard des KfW Effizienzhauses 40 entsprechen. Eine Verpflichtung, die sich aus dem Städtebaulichen Vertrag ergibt (siehe Pkt. 15). (*Maßnahme W 1 des Klimaschutzprogramms*)
- Die Stromversorgung soll so weit wie möglich durch Solaranlagen auf Dächern bereitgestellt werden. Eine Verpflichtung, die sich aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PV Pf-VO mit dem Stand 11. Oktober 2021 ergibt. (*Maßnahme S 3 des Klimaschutzprogramms*)
- Im Plangebiet wird ein verringelter Stellplatzschlüssel für private Stellplätze angesetzt. (*Maßnahme M 4 und M 8 des Klimaschutzprogramms*)
- Im Plangebiet werden Bäume sowohl auf privater als auch auf öffentlicher Fläche festgesetzt. Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen sichern den Bestand der artenschutzrelevanten Feldhecke und Eichen. Zusammen mit den öffentlichen Grünflächen mit Parkcharakter am Wilhelm-Schussen-Weg und im Übergang zur freien Landschaft am Österberg wird ein grüner Saum um das neue Wohngebiet geschaffen und bestehende Grünstrukturen so weit wie möglich erhalten.

Zu den Auswirkungen des Klimawandels gehören eine Erhöhung der Durchschnittstemperatur und die Zunahme extremer Wetterereignisse wie Dürre/ Hitze, Stürme und Starkregen. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend Maßnahmen fest, die der Klimafolgenanpassung dienen und die Auswirkungen mindern sollen:

- Verdichtete Bauweise
- Die Querschnitte für die Planstraßen und die Wohnwege werden mit der Mindestgröße der verkehrlichen Anforderungen hergestellt. (*Maßnahme M 6 des Klimaschutzprogramms*)
- Die Versiegelungsrate im Plangebiet wurde so weit wie möglich begrenzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird durch Baugrenzen klar begrenzt und stellt einen Kompromiss aus flächensparendem Bauen und Freihalten unbebauter Flächen dar.
- Die Pflanzlisten für die im Plangebiet zu verwendenden Bäume und Sträucher wurden vor dem Hintergrund der Klimaresistenz der Gehölze zusammengestellt.
- Die Pflanzgebote erfolgen auch als Maßnahme zur Anpassung an höhere Außentemperaturen. Bäume spenden Schatten.

## 8. 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. Im Plangebiet wird die der Erschließung des neuen Wohngebiets dienende Planstraße nach dem Kurvenbereich mit Übergang zum Wilhelm-Schussen-Weg, als Verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechendem Straßenquerschnitt weitergeführt.

Der Wilhelm-Schussen-Weg als Wegeverbindung vom Österberg in die Innenstadt wird verlagert. Er wird über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche an die Gebietsmitte des zukünftigen Wohngebiets angebunden. Der öffentlichen Grünfläche vorgelagert befinden zwei öffentliche Stellplätze, davon einer als Car-sharing-Stellplatz.

## ENTWURF

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

### **9. Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet ist ein Trennsystem zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser geplant. Um eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten, wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet (Erschließung SWR-Areal Österberg, Entwässerungskonzeption, Reik Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2025)

#### **9.1. Schmutzwasserabfluss**

Das künftige Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Häusliches Schmutzwasser wird dem neuen Schmutzwasserkanal zugeführt, der im Südwesten an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen wird. Der Kanal liegt in einer Tiefe von max. 4,33 m. Verlegt werden Rohre aus Kunststoff mit einem Innendurchmesser von 250 mm. Schachtbauwerke werden in Stahlbeton DN 1200 ausgebildet.

#### **9.2. Bestandskanalisation**

Auf dem Erschließungsgelände befinden sich u.a. Abwasserkanäle, deren Funktion auch nach der Bebauung noch sichergestellt sein muss.

So verläuft beispielsweise im Norden des Gebietes ein Mischwasserkanal DN 200. Dieser Kanal führt Abwasser aus den Flurstücken 883 und 885/1, die westlich des Matthias-Koch-Weges liegen, ab. Ob auch Flurstücke östlich des Weges angeschlossen sind, ist bislang nicht geklärt.

Da der o.g. Kanal mit dem geplanten Bauvorhaben kollidiert ist eine „Ersatztrasse“ geplant. Der Kanal wird in der gleichen Dimension (PP DN 200) verlegt und an den neuen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen, so dass auch künftig die Abwasserableitung sichergestellt ist.

#### **9.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

In den neuen Regenwasserkanal wird Regenwasser aus den Dachflächen, Sickerwasser aus den Drainagen und Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen eingeleitet. Das Regenwasser wird dem Entwässerungsgraben im Südwesten zugeführt, der im weiteren Verlauf in den Regenwasserkanal mündet, der das Wasser letztendlich zur Ammer leitet. Der Einlauf in den Graben erfolgt als offener Auslauf mit einem Böschungsstück, welches mit einem Natursteinpflasterkranz eingefasst wird. Die Sohle im Bereich des Auslaufes wird mit Flussbausteinen, die in Beton versetzt werden, gegen Ausspülung gesichert.

#### **9.4. Starkregenereignisse**

Im Fall eines Starkregenereignisses, bei dem davon auszugehen ist, dass die Kanalisation überlastet ist und die Straßeneinläufe nicht mehr funktionieren, wird Oberflächenwasser in der Fahrbahn gesammelt und abgeleitet.

Das negative Dachprofil in der Fahrbahn (Querneigung in Richtung Pflasterzeile) führt dazu, dass sich Oberflächenwasser in der Pflasterzeile sammelt und nicht über Randbereiche unkontrolliert abfließen kann. Dem natürlichen Gefälle angepasst, ist die Fahrbahn mit ca. 2 % nach Norden geneigt und hat ihren Tiefpunkt im Bereich der Wendeplatte. Auch wenn durch den Einbau von zwei Straßenabläufen an diesem Tiefpunkt des Wassers im Regelfall dem Regenwasserkanal gut zugeleitet wird, ist die Ableitung im Starkregenfall möglicher Weise nicht mehr gegeben. In diesem Fall fungiert der Bereich der Wendeplatte als „Stauraum“ der seinen Überlauf in nördliche Richtung hat. Das Gelände in diesem Bereich wird so modelliert, dass ein „Notwasserweg“ entsteht, der das überschüssige Wasser nach Norden und im späteren Verlauf nach Westen dem Bestandsgelände bzw. Wald zuführt.

## ENTWURF

Die EFH's der angrenzenden Gebäude liegen alle über dem Niveau des Notwasserweges (ca. 388,05 m), so dass es hier zu keinen Schäden an den Gebäuden durch oberflächigen Wassereindrang kommen kann.

Es ist davon auszugehen, dass auch im weiteren Verlauf durch die Erschließung keine Verschlechterung der benachbarten Flurstücke auftritt, da sich die gesamte Planung am natürlichen Geländegefälle orientiert und die umgebenden Grün- und Waldflächen einen ausreichenden Puffer bieten.

### 9.5. Gas, Strom, Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser erfolgt über den Ausbau der bestehenden umliegenden Netze.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme ist eine Trafostation entlang des Matthias-Koch-Weg vorgesehen. (siehe hierzu Pkt. 13.7. Versorgungsflächen).

## 10. Geotechnik, Altlasten, Kampfmittel

### 10.1. Geotechnik

Ein geotechnisches Gutachten Übersichtserkundung vom 15.12.2020 von Henke und Partner GmbH liegt vor. Zudem wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht Detailerkundung für den Entwässerungskanal und die Erschließungsstraße vom 21.07.2021 durch das Büro Henke und Partner GmbH erstellt.

#### 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.

Die Detailerkundung trifft folgende Aussagen zur geologische Situation im Bereich der geplanten Kanal- und Straßenbauarbeiten:

Die geplanten Kanaltrassensohlen kommen mit ihren planmäßigen Tiefenlagen ganz überwiegend im Bereich der (gut baggerbaren und generell standfesten) Decklehmböden bzw. umgelagerten Decklehmböden zu Liegen. Eine Einbindung in die mitunter schwer baggernen Verwitterungsschichten der Löwenstein-Formation erfolgt u.U. im Bereich unterhalb der gepflasterten Parkflächen sowie im Bereich des Hangfußes auf Höhe des Wilhelm-Schussen-Wegs. Hierbei muss ggf. dann mit Meißelarbeiten gerechnet 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 Grundwassergeringe-leiter, d.h. Grundwasser kann in diesen Schichten nicht frei zirkulieren. Wiederholte Grundwassermessungen zeigten in den meisten der angelegten Grundwassermessstellen trockene Pegel, d.h. kein

## ENTWURF

messbares Grundwasser. In einer der Grundwassermessstellen, 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 durchgeföhrten 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.

Die Detailerkundung für den Bereich der Kanal- und Erschließungsplanung hat ergeben: Bis zum Erreichen der Sondiergrenzen wurden in den angetroffenen Deckschichten keine Grundwasserzutritte beobachtet. Ebenso konnten im Zuge der Alterkundungen in den Sondierungen sowie den ausgebauten Grundwassermessstellen keine Wasserzutritte festgestellt werden. Eine ergiebigere Grundwasserführung kann daher erst in größeren Tiefen innerhalb der stellenweise als Kluft-/Porengrundwasserleiter fungierenden, bergfrischen Einheiten des Mittleren Keupers erwartet werden. Aufgrund des zu erwartenden tiefen Grundwasserstands sowie der eher geringen Einbindetiefe der Kanaltrasse im Zuge der Erdbauarbeiten nicht mit einem Grundwasserzustrom zu rechnen. Die Erd- und Kanalbauarbeiten bleiben daher von lateral durchgehenden Grundwasserführungen unbeeinflusst. Zudem wird eine dauerhafte Grundwassereinbindung von Bauteilen ausgeschlossen.

Ein zeitweises, lokales Auftreten von Hang- und Sickerwasser, insbesondere nach Starkregenereignissen ist daher ebenfalls unwahrscheinlich, kann aber v.a. im Bereich des Talhangs nicht gänzlich ausgeschlossen 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

## ENTWURF

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.

### 10.2. Luftbilddauswertung / Kampfmittel

Durch die Luftbilddauswertung (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 Luftbilddauswertung 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.

### 10.3. 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 durchgeföhrten Analysen ergaben keine Hinweise auf geogene (natürliche) Belastungen des Bodens.

## 11. Erdmassenausgleich

Am 31.12.2020 ist das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) als Nachfolger des Landesabfallgesetzes in Kraft getreten. Dadurch werden die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG dazu aufgefordert, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich und somit eine Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen, durchgeführt wird.

Das Plangebiet umfasst sowohl schon bebaute Flächen (Sonderbaufläche Funkhaus) als auch Grünflächen (private Grünfläche mit Biotopfestsetzung), welche die natürliche Bodenfunktion erfüllen. Die Fläche mit natürlicher Bodenfunktion beträgt ca. 0,83 ha und nimmt damit rund die Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk / Matthias-Koch-Weg Teil II“ ein. Die geplante Quartiersentwicklung dient der Schaffung von rund 78 Wohneinheiten in Holzbauweise, dem Bau einer Kindertageseinrichtung mit ca. 50 Betreuungsplätzen sowie der Schaffung von gefördertem Wohnungsbau gemäß Grundsatzbeschlusses „Fairer Wohnen“: Baulandbeschluss der Stadt Tübingen (Vorlage 202/2018) und strebt eine ökologisch und sozial nachhaltige Innenentwicklung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden an.

Aufgrund der topographisch anspruchsvollen Lage des Plangebiets ist nur ein Teil der bestehenden Grünfläche mit natürlicher Bodenfunktion für eine Bebauung geeignet. Entlang der nördlichen und westlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Flächen als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und dienen u.a. dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.

## ENTWURF

Gleichsam bieten die topographischen Verhältnisse nur wenig Spielraum für die Gestaltung der Höhenlagen von Bebauung und Erschließung. Das Plangebiet dient der Flächenarrondierung und schließt an einen Bestand an, der Höhenlagen für die Anschlussbereiche vorgibt. Zudem ergeben sich in Verbindung mit technischen und verkehrssicherheitsrelevanten Vorgaben für die Steigungen der Erschließungsanlagen weitere Zwangslagen. Daher ist eine Wiederverwertung des gesamten Bodenaushubs im Sinne des Erdmassenausgleichs nicht realisierbar.

Für die Erschließung des Plangebiets werden Erdbewegungen für den Kanal-, Straßen- und Leitungsbau erforderlich. Ein erheblicher Anteil entfällt auf die Kanalbauarbeiten. Dort kann bei entsprechender Qualität des Bodens ein großer Teil für die Verfüllung der Gräben wiederverwendet werden. Die zu erwartenden Aushubmengen wurden auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs indikativ ermittelt und ein möglicher Bauablauf wurde erarbeitet, der ermöglicht wenig Boden abzufahren und Eingriffe in die natürliche Bodenfunktion zu minimieren. Die Abläufe mit Hinblick auf die Baustelleneinrichtung und die statischen Erfordernisse der Baugrubensicherung werden im weiteren Planungsverlauf massentechnisch überprüft und gezielt auf Verwertungsprozesse im Bauablauf untersucht.

Im Rahmen der Abwägung kommt die Universitätsstadt Tübingen zu dem Ergebnis, der Innenentwicklung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, Vorrang zu geben vor dem Erhalt der Teilflächen der bestehenden Grünfläche mit natürlicher Bodenfunktion.

Ein Bodenschutzkonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erstellt.

### **12. Eigentumsverhältnisse**

Die Teilfläche von Flst. Nr. 886/1 ist im städtischen Eigentum. Die Teilfläche vom Flst. Nr. 885 ist in privatem Eigentum.

Nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grün- und Freiflächen werden diese gemäß Städtebaulichem Vertrag in das Eigentum der Universitätsstadt Tübingen unentgeltlich übertragen (siehe Pkt. 15).

### **13. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **13.1. Art der baulichen Nutzung**

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 bedarfssprechenden Nutzung zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe (inklusive Apart-Hotels), Boarding-House-Nutzungen und Ferienwohnungen unzulässig, da das Baugebiet vorrangig der dauerhaften Wohnnutzung dienen soll.

#### **13.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhen (max. GH) und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

## ENTWURF

### *Gebäudehöhen*

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 vorgesehene maximale oberirdische Bruttogrundfläche von ca. 9.250 m<sup>2</sup> (vgl. Vorlage 147/2025) planungsrechtlich abgebildet.

Oberer Bezugspunkt für die max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann durch Solaranlagen überschritten werden. Um eine Nichteinsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum der Dachaufbauten zu verhindern, werden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Platzierung und Höhe der Anlagen gemacht sowie um den bauordnungsrechtlichen Aspekten Rechnung zu tragen. Betriebsbedingte Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,3 m überschreiten, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,3 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Ausnahmsweise sind Aufzugsüberfahrten ohne den erforderlichen Abstand von den Außenwänden zulässig.

Um die Nutzung geeigneter Dachflächen als Freisitz zu ermöglichen gilt folgende Regelung zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe: Grenzen unterschiedliche Gebäudehöhen an einander, so kann das Dach des tiefer gelegenen Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete oder transparente Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die maximal zulässige Gebäudehöhe des tiefer gelegenen Gebäudeteils um das baurechtlich notwendige Maß überschreiten.

### *Unterer Bezugspunkt*

Der für die Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe vorgesehene untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in m über NHN (DHHN 2016) definiert. Als Erdgeschoss wird das Geschoss welches die Eingangsebene darstellt angenommen. Mit der Festsetzung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens wird darüber hinaus die städtebauliche Zielsetzung der klaren Wahrnehmbarkeit der Eingangssituationen der Gebäude vom öffentlich und halböffentlichen Raum umgesetzt.

Durch die zulässige Über- bzw. Unterschreitung des unteren Bezugspunktes um höchstens 0,3 m wird der anspruchsvollen topographischen Lage Rechnung getragen.

### *Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Orientierungswerte der GRZ gemäß BauNVO werden eingehalten.

### *Geschossflächenzahl*

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

### *Überschreitung der Orientierungswerte:*

Die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden mit den Gebäuden entlang der westlichen Hangkante mit einem Wert von 1,6 und 2,0 überschritten. Im zentralen Bereich wird punktuell ebenfalls eine GFZ von 1,6 erreicht. Die Überschreitung ergibt sich aus der höheren Ausnutzung der Grundstücke, welche dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Darüber hinaus ergibt sich aus der Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich des artenschutzrelevanten Feldgehölzes. In Kombination mit der Festsetzung der Maßnahmenfläche A2: Erhalt und Ergänzung des Feldgehölzes (siehe Pkt. 13.11.) wird der dauerhafte Erhalt des

## ENTWURF

Feldgehölzes sichergestellt. Diese Fläche steht der betroffenen Bebauung nicht mehr als maßgebende Grundstücksfläche zur Verfügung und es ergibt sich eine höhere Ausnutzung der Grundstücke. Mit der Bebauung wird dringend benötigter Wohnraumbedarf gedeckt werden und die zur Verfügung stehende Fläche intensiv genutzt.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Einhaltung von Abstandsflächen, den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen und der Bündelung der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen gewahrt.

### 13.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzen die Versiegelung.

Die Baugrenzen bilden den städtebaulichen Entwurf ab. Durch die klare Vorgabe der maximalen oberirdischen BGF sind keine wesentlichen Spielräume in der Ausnutzung der Baufenster vorgesehen.

Die Baugrenze (dunkelblau) darf ausnahmsweise mit offenen Balkonen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Dabei ist eine ausnahmsweise Überschreitung anzunehmen sofern die offenen Balkone nicht mehr als 25 % der umlaufenden Gesamtfassadenlänge des jeweiligen Geschosses ausmachen. Darüber hinaus darf die Baugrenze (dunkelblau) ausnahmsweise mit Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe 2,0 m und einer Länge von 8,0 m überschritten werden. Balkone, Loggien und Terrassen innerhalb der Baugrenzen (hellblau) werden nicht angerechnet. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Baugrenze nicht in voller Länge regelhaft überschritten wird. Die Baugrenze wird somit nicht funktionslos.

Die Baugrenzen (dunkelblau) können ausnahmsweise durch Treppenanlagen überschritten werden, soweit dies für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist. Insbesondere die Kitanutzung geht mit hohen brandschutzrechtlichen Anforderungen einher und macht die Errichtung mehrerer Treppenanlagen erforderlich.

Zur Umsetzung des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes wird eine zweite Baugrenze (hellblau) festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen (hellblau) sind nur Balkone, Loggien und Terrassen zulässig. Da die hellblaue Baugrenze bereits einer maximal vorgesehenen Überschreitung des Baufensters in diesem Bereich entspricht, darf diese nicht überschritten werden.

### 13.4. Nebenanlagen, Tiefgarage und Stellplätze

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der hierfür separat gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es wird gewährleistet, dass Nebenanlagen in das Gebäude integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden.

Weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO wie beispielsweise Fahrradabstellanlagen, Sitzbänke, Gartenhäuser, Wege (einschließlich Treppen) und Plätze, die der Funktion der nicht bebaubaren Grundstücksfläche entsprechen, sind auf der nicht überbaubaren zulässig. Eine Begrenzung der Flächenversiegelung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl erzielt.

## ENTWURF

Überdachte und offene Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Kfz-Stellplätze geordnet und entsprechend des Bedarfes hergestellt und in die Freiraumgestaltung integriert werden.

### 13.5. Verkehrsfläche

Die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) schließt an die bestehenden Straße Matthias-Koch-Weg an. er Matthias-Koch-Weg muss im Kurvenbereich zur Planstraße geringfügig in Hinblick auf Verkehrssicherheit und Funktionalität (Begegnungsverkehr, Einsehen des Straßenraums) verbreitert werden. Die Planstraße dient der Erschließung des neuen Wohngebiets und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Gliederung der Verkehrsfläche werden Bauinseln festgesetzt. Sie dienen der Verkehrssicherheit durch eine Entschleunigung des Verkehrs und der Durchgrünung des Wohngebiets. Es sind zwei öffentliche Stellplätze, die gegenüber der Kita angeordnet werden, vorgesehen.

### 13.6. Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Es werden zwei ein Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgaragen festgesetzt. Diese Regelung dient der städtebaulichen Ordnung und der Verkehrssicherheit.

### 13.7. Versorgungsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes und des SWR-Studios ist ein Standort für eine Trafostation notwendig. Die Lage und Maße der Versorgungsfläche wurde mit den Stadtwerken abgestimmt und berücksichtigt die stadtgestalterischen Anforderungen des Plangebietes. Sie befindet sich am Matthias-Koch-Weg, abseits der Sichtachsen zum umgebenden Grünbestand.

### 13.8. Private Grünflächen

Die Private Grünfläche (PG 1) sichert den dauerhaften Erhalt bestehender Grünstrukturen. Auf der Privaten Grünfläche (PG 1) befinden sich außerdem verschiedene Maßnahmenflächen, die der Reduzierung und Kompensation der baulichen Eingriffe im Plangebiet dienen (siehe Pkt. 13.1).

Die Private Grünfläche (PG 2) mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Rückhaltung von Niederschlagswasser schließt direkt an die öffentliche Grünfläche (ÖG 2) an. Ziel ist der Erhalt der Grünstrukturen im Übergang zur freien Landschaft. Innerhalb der Privaten Grünflächen sind der jeweiligen Zweckbestimmung dienende bauliche und technische Anlagen zulässig. Dies ermöglicht die Herstellung der Wegeverbindungen und Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung

### 13.9. Öffentliche Grünflächen

Die Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz stellt ein Erholungs- und Freizeitangebot für die Bewohnerschaft des Quartiers sowie für die Nachbarschaft dar und Sichert die öffentliche Durchwegung zum offenen Landschaftsraum des Österbergs, der ebenfalls der Naherholung dient.

Die Öffentliche Grünfläche (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung Parkanlage sichert die Anbindung an den bestehenden Wilhelm-Schussen-Weg. Dieser stellt eine wichtige fußläufige Wegverbindung vom Österberg zur Altstadt, der Universität / Aula und in den umgebenden Freiraum dar.

## ENTWURF

Mit der Festsetzung der Öffentlichen Grünflächen wird somit ein adäquater Übergang zur offenen Landschaft sichergestellt und zusammen mit den festgesetzten Privaten Grünflächen ein angemessener Anteil an Grünstrukturen in der Flächenbilanz des neuen Wohnquartiers sichergestellt. Nicht zuletzt werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Biodiversität im Plangebiet erhöht.

### 13.10. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Die geländenah anstehenden bindigen Böden sind einerseits gering durchlässig und für eine Versickerung wenig geeignet. Andererseits sind Stauhorizonte in den bindigen Schichten, welche zu Rutschungen im Hanggelände führen können. Die Einrichtung von Versickerungsanlagen im Hanggelände ist nicht möglich.

Es wird daher festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten ist, um es zeitverzögert in den öffentlichen Entwässerungsgraben am Wilhelm-Schussen-Weg, anschließend in den öffentlichen Kanal und schließlich in die Ammer einzuleiten. Dabei darf die Gesamteinleitmenge von 42,5 l/s bis zu einem 5-jährigen Regenereignis nicht überschritten werden. Diese maximale Einleitmenge setzt sich aus 35,03 l/s aus den Gebäudeflächen und 7,47 l/s aus den übrigen Flächen (einschließlich Infrastrukturflächen) zusammen. Für die Rückhaltung sind unterschiedliche Maßnahmen wie offene Retentionsmulden, Retentionsdächer, Zisternen oder eine Kombination aus diesen möglich. So kann das Niederschlagswassermanagement unter ökologischen Aspekten naturnah erfolgen, was durch Verdunstungseffekte dem Mikroklima zu Gute kommt. Die Rückhaltung aus den Infrastrukturflächen erfolgt über einen Stauraumkanal

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

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen festgesetzt. Weitere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu vermeiden.

Die Begrenzung der Versiegelung von Flächen dient der Reduzierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Bodenfunktionen bleiben dabei teilweise erhalten. Um das Schutgzugt Boden zu schonen, werden wasserdurchlässige Bodenbeläge auf allen befestigten Flächen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Hierfür eignen sich z.B. Pflaster mit Dränfuge oder Rasenpflaster.

### 13.12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die getroffenen Pflanzgebote dienen der Begrünung des öffentlichen Raums und sorgen für eine Mindestbepflanzung auf den privaten Flächen. Die festgesetzten Bäume leisten zudem einen wichtigen Beitrag für das Stadtclima. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO<sub>2</sub> gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung der versiegelten Flächen.

Die Vorgaben der Pflanzgröße und Baumarten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand und stellen sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden.

### 13.13. Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der privaten Eigentümer der Flurstücke Nr. 881, 882, 883, 885 sowie zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt. Sie dienen der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen. Zu diesem Zweck sind die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und ergänzend zum Leitungsrecht im Bebauungsplan durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

## 14. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung, der Solaranlagen, der Nebenanlagen, der Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen sowie von Werbeanlagen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen.

### 14.1. Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Fassadenoberflächen ausgeschlossen.

### 14.2. Dachgestaltung

Die offene oder transparente Gestaltung der Absturzsicherungen von Dachterrassen (z.B. Stabgeländer), soll dazu dienen, die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen gestalterisch verträglich umzusetzen.

### 14.3. Nebenanlagen

Um die differenzierte Anordnung von Nebenanlagen in direkter Nachbarschaft zur Bestandsbebauung verträglich umsetzen zu können, ist hierfür eine maximale Höhe von 3,5 m für Nebenanlagen festgesetzt.

### 14.4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Durch die Festsetzungen sollen eine naturnahe Gestaltung und eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung der Baugebiete aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes. Die Herstellung von Schottergärten wird ausgeschlossen, um den R-gelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie dem Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg nachzukommen. Dadurch soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden, indem das Maß der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und die Gartenbereiche wasseraufnahmefähige und begrünte sowie bepflanzte Flächen darstellen.

### 14.5. Werbeanlagen

Die gestalterische Vorgabe für Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet dient dazu, dass sich die Werbeanlagen in das Ortsbild einfügen.

## **15. Vertragsregelungen**

### **15.1. Planungskostenvertrag**

Zwischen den Vorhabenträgern Kruck & Partner Wohnbau und Projektentwicklung Beteiligungsgesellschaft mbH, Kruck & Partner Wohnbau und Projektentwicklung GmbH & Co. KG und K+P Österberg GmbH & Co. KG wurde im Dezember 2024 ein Planungskostenvertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Gutachten-, Planungs- und verwaltungsinternen Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

### **15.2. 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 m<sup>2</sup>
- 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

## **16. Flächenbilanz**

Die Fläche des Bebauungsplangebiets hat eine Fläche von 1,53 ha und lässt sich wie folgt aufteilen:

Allgemeines Wohngebiet	9 964 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2 562 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	855 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1 834 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	49,5 m <sup>2</sup>