

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Gabriele Hertel, Telefon:07071 204-2766
Gesch. Z.: 71 Her/

Vorlage 270/2018
Datum 12.09.2018

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Städtebauliche Entwicklungsperspektive für das SWR Areal**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Lageplan

Zusammenfassung:

Der Südwestrundfunk (SWR) beabsichtigt auf dem bestehenden Gelände im Matthias-Koch-Weg (Flst.- Nr. 885 und 885/2, Österberg) ein neues Studio-Gebäude zu errichten. Im Zusammenhang mit diesem Neubau soll eine städtebauliche Entwicklungsperspektive für das gesamte SWR Areal erarbeitet werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen nach Vorliegen der städtebaulichen Ergebnisse durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Ziel:

Das SWR-Areal soll gesamtheitlich betrachtet und städtebaulich neu geordnet werden, mit dem Ziel einer innerstädtischen Wohnbauentwicklung und der konkreten Verortung des SWR-Studioneubaus.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Seit Jahrzehnten hat der Südwestrundfunk (SWR) ein Landesstudio in Tübingen auf dem Österberg, im Matthias-Kochweg. Das bestehende Außenstudio aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen multimedialen Medienunternehmens. Daher beabsichtigt der SWR auf dem bestehenden Gelände (Flst. -Nr. 885 und Flst. -Nr 885/2, Österberg) ein neues Studio-Gebäude zu errichten.

Ursprünglich war der Standorterhalt auf dem Österberg nicht angestrebt. Der SWR suchte einen Standort für den Studioneubau in der Innenstadt. Allerdings schien kein innerstädtischer Standort in absehbarer Zeit für die SWR-Geschäftsleitung realisierbar.

Aufgrund dessen hat sich die Geschäftsleitung des SWR zum Studioneubau am bestehenden Standort Österberg entschieden.

Die Standortentscheidung des SWR für den Österberg setzt den Ausgangspunkt für eine anschließend mögliche städtebauliche Entwicklung des Grundstücks. Dabei geht es zum einen um die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen mit einem adäquaten baulichen Übergang zur angrenzenden Bebauung und dem landschaftlich bedeutenden Österberg. Zum anderen gilt es, einen Standort für den Studioneubau des SWR konkret zu vertreten, welcher eine städtebauliche Marke setzt und den funktionalen Anforderungen in Verbindung mit einer Quartiersentwicklung gerecht wird.

Zudem ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, dass die im Südwesten liegende städtische Grundstücksfläche, Flst.-Nr. 886, als innerstädtische Arrondierungsfläche in die Planung miteinbezogen wird. Die Möglichkeit der Grundstücksveräußerung besteht.

2. Sachstand

a) Einordnung

Das SWR-Areal befindet sich im Südwesten des Österberges und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 885 mit einer Größe von 15707 m² und das Flst.-Nr. 885/2 mit einer Größe von 680 m². Es hat insgesamt eine Größe von ca. 1,64 ha und wird über den Matthias-Koch-Weg erschlossen.

Die im Norden des Plangebiets liegende Freifläche, die Festwiese des SWR, soll auch in die städtebauliche Gesamtentwicklung mit einbezogen werden.

Das im Südwesten liegende städtische Grundstück, Flst.-Nr. 886, mit einer Größe von 2586 m² kann in eine städtebauliche Entwicklungsplanung miteinbezogen werden. Eine Möglichkeit der Grundstücksarrondierung besteht.

b) Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan, Stand 137./138. FNP-Änderung vom 22.09.2017, werden für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche, eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt (Vorlagen 180/2015 und 15/2016).

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet auf Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Österberg-Mitte“ Planabschnitt 1Nr. 443 eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes verfolgte der SWR das Ziel, ein neues Studiogebäude in der Innenstadt zu bauen.

Nach erfolgloser Suche an anderen Standorten hat sich der SWR Anfang dieses Jahres entschieden, das neue Studiogebäude am bestehenden Standort zu bauen. Aufgrund der neuen Technik soll der Studioneubau kompakter und weniger flächenintensiv werden. Neben dem Studioneubau beabsichtigt der SWR seine Grundstücksfläche zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Aufgrund dessen soll im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte SWR Areal eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche vorgesehen.

Bebauungsplan

Die Flurstücke Nr. 885 und Nr. 885/2 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Österberg-Mitte, Planabschnitt 1“ Nr. 443, rechtsverbindlich seit 27.11.1999. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet 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

Das Flst.-Nr. 886 und der Wilhelm-Schussen-Weg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordwestlicher Österberg“ Nr. 424, rechtsverbindlich seit 31.03.1995. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

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

Für die städtebauliche Neuordnung des SWR-Geländes sind sowohl eine Flächennutzungsplan- als auch eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

c) Verfahren

Um eine städtebaulich angemessene und bedarfsgerechte Entwicklung des SWR-Areals sicherzustellen, soll eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden. Das Plangebiet soll gesamtheitlich betrachtet werden, mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und der konkreten Verortung des Studioneubaus (an markanter Position, unmittelbar am Eingang zum neuen Quartier). Die Mehrfachbeauftragung soll einen städtebauli-

chen Rahmen schaffen, welcher die Grundlage für alle weiteren Verfahrensschritte darstellt.

Im Anschluss der Mehrfachbeauftragung soll sowohl der Flächennutzungsplanentwurf entsprechend der Zielplanung geändert als auch das Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet eingeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren soll abschnittsweise erfolgen, in dem das Plangebiet für den Neubau des SWR Studios nach dem Aufstellungsbeschluss vom Verfahren für die Wohngebietsentwicklung abgekoppelt wird. Dadurch kann das Verfahren für den Neubau des SWR-Studios eigenständig und kurzfristig erfolgen.

Die Verfahrensschritte werden wie folgt aufgegliedert:

1	Projektstart	
	September 2018	Berichtsvorlage im Planungsausschuss
	Oktober 2018	Bürgerinformationsveranstaltung im SWR-Studio
	November 2018	Grundsatzbeschluss für das weitere Verfahren und die städtebaulichen Eckpunkte als Grundlage für die Auslobung der Mehrfachbeauftragung
2	Mehrfachbeauftragung (MFB)	
	Dezember 2018 – Juni 2019	Auslobung und Bearbeitung
		Vorprüfung und Preisgericht mit anschließender Zeit für mögliche Überarbeitung
Beschluss zum Ergebnis der MFB		
3	Bebauungsplanverfahren	
	Juli 2019	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans, gesamtes Areal
	Herbst 2019- Frühjahr 2020	Erarbeitung/ Verfahren Bebauungsplanentwurf für SWR-Studioneubau (Teil 1), abgekoppelt vom restlichen Plangebiet
	Sommer 2020	Satzungsbeschluss und Städtebaulicher Vertrag für Bebauungsplan Teil 1
	Zeitschiene noch offen	Bebauungsplanverfahren für SWR-Areal in Abstimmung mit ggfs. zukünftigen Grundstückseigentümern (Teil 2) und Städtebaulicher Vertrag

d) Verfahrensdurchführung

Die städtebauliche Neuordnung des SWR-Areals wird durch den SWR in Abstimmung mit der Stadt Tübingen vorangetrieben. Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung wird vom SWR unter Beteiligung der Stadtverwaltung durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Durchführung des B-Plan-Verfahrens erfolgt seitens der Fachabteilung Stadtplanung.

Um die Belange der Anwohner des Österberges offen in den anstehenden Planungsprozess einzubinden und angemessen zu berücksichtigen, finden neben der formalen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren auch konsultative Bürgerinformationsgespräche statt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der SWR ein Wettbewerbs- und VgV Verfahren für den Studioneubau durchführen.

e) Städtebauliche Eckpunkte

Auf Grundlage einer ersten Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung der umgebenen Bebauung hat die Fachabteilung Stadtplanung in Abstimmung mit dem SWR städtebauliche Eckpunkte formuliert. Die städtebaulichen Eckpunkte sollen den Rahmen für die bauliche Entwicklung des SWR Areals vorgeben. Darstellungen zur vorgesehenen baulichen Dichte und der Höhen werden zur Beratung in den Gremien und der Bürgerinformation vorliegen.

1	Maß der baulichen Nutzung	
	Wohnungsbau max.	GRZ 0,3 bis 0,35
	SWR Studiogebäude max.	GRZ 0,4 GFZ 1,2
2	Dichte	
	Wohnungsbau	bis zu 9000 m ² BGF (ohne Nachweis eines Flächenbedarfes für ein Kinderhaus) bis 9400 m ² BGF (mit Nachweis eines Flächenbedarfes für ein Kinderhaus)
	SWR Gebäude	BGF maximal 1900 m ²
3	Höhenentwicklung	
		Aufgrund der bewegten Topografie ist eine sensible Höhenentwicklung erforderlich. Derzeit wird von zweieinhalb bis vier Geschossen ausgegangen. Für einzelne Gebäudetypologien sollen Höhen als Obergrenze festgelegt werden. Dabei sollen für die Mehrfachbeauftragung städtebaulich begründete Ausnahmen zulässig sein.
4	Art der baulichen Nutzung	
	Nutzungsmischung	mit einem Gewerbeanteil von ca. 5- 10%
	Heterogene Gebäudetypologie	Mischung aus verschiedenen Wohnformen wie MFH sowie EFH, RH, DH und Barrierefreies- und Generationsgerechtes Wohnen und soziales Wohnen
	Baulandbeschlusses (Fairer Wohnen)	33% der Wohnfläche für den sozialen Wohnungsbau mit langfristigen Bindungen
	Senioren	Ein komfortables und barrierefreies Wohnen sollte für Senioren berücksichtigt werden
	Kindertagesbetreuungseinrichtung	Dreigruppig mit einem Flächenbedarf von ca. 600 m ² sowie erforderliche Freiflächen Zu integrieren im Wohnungsbau
5	Energiekonzept	
		nachhaltige Bebauung (Gebäudeorientierung, Kompaktheit, energetischer Standard) Nutzung regenerativer Energien
		Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage bei Neubauten (Grundsatzbeschluss)
6	Mobilitätskonzept	
	SWR-Studiogebäude	Erarbeitung eines Konzeptes zur Mobilitätsnutzung von Mitarbeitern und Besuchern
7	Wald	

		Nordwestlich des Grundstücks schließen Waldflächen an. (Waldabstand, § 4 LBO)
8	Kanal	
		Auf der Flst.-Nr. 886 befindet sich ein städtischer Kanal. Dieser Kanal führt die Abwässer der Gebäude im Matthias-Koch Weg ab und einen Teil der Abwässer aus der Stauffenbergstraße. Das Verlegen des Kanals wäre machbar, aber mit einem finanziellen und höhentechischen Aufwand verbunden. Daher sollte die Lage des Kanals berücksichtigt werden und für die Wartung und Unterhaltung eine Kanaltrasse, welche von einer Bebauung freizuhalten ist. Die Freihaltezone sollte ca. 4 m (je 2 m rechts und links von der Kanalachse betragen).
		Auf dem Flst.-Nr. 885 verlaufen die Hausanschlüsse von dem bestehenden SWR Studiogebäude (Matthias-Koch-Weg 7) und von den Gebäuden Matthias-Kochweg 13 und 15.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Erarbeitung einer städtebaulich gesamtheitlichen Entwicklungsperspektive. Dadurch kann das SWR-Areal städtebaulich geordnet und einer ortsangepaßten Wohnnutzung zugeführt werden. Dem SWR wird die Möglichkeit gegeben, zeitnah ein neues Studiogebäude zu bauen, welches den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen multimedialen Medienunternehmens gerecht wird.

4. Lösungsvarianten

Es könnte auf eine Wohnbauentwicklung und damit auf eine Mehrfachbeauftragung verzichtet werden. Da ein Umzug in ein Interimsquartier für den SWR allerdings nicht vorstellbar ist und ein Neubau auf dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich ist ohne vorherigen Abbruch des Bestandsgebäudes, müsste dennoch ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Damit würde auf eine wertvolle Arrondierungsfläche für Wohnbauflächen verzichtet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Mehrfachbeauftragung werden vom Vorhabenträger SWR getragen. Zudem wird mit dem Vorhabenträger ein Kostentragungsvertrag geschlossen, in dem geregelt ist, dass sämtliche Kosten für Gutachten sowie übertragbare Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Vorhabenträger übernommen werden.

