Anlage 2

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Planungsgruppe

Dettenhausen
Eningen
08.09.2021 Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

143. Flächennutzungsplanänderung, Tübingen (7.185):
Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche bzw. in Sonderbaufläche „Kommunikation und Medien“, von Grünfläche in Wohnbaufläche und von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche „Kommunikation und Medien“; Bereich SWR-Areal auf dem Österberg; Gemarkung Tübingen

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der Südwestrundfunk (SWR) betreibt ein Landesstudio in Tübingen, auf dem Österberg. Das bestehende Studiogebäude aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen Medienunternehmens. Daher beabsichtigt der SWR, auf dem bestehenden Gelände ein neues Studiogebäude zu errichten. Durch die moderne Technik soll der Studioneubau kompakter und rund ein Drittel weniger flächenintensiv werden. Daher beabsichtigt der SWR neben dem Studioneubau seine nicht mehr für sich nutzbare Grundstücksfläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu veräußern.

Die betreffenden Grundstücke werden derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf, eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Um die Planungen umzusetzen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt und ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet in exponierter Hanglage befindet sich im Stadtquartier Österberg, östlich der Alt-und Innenstadt. Es ist landschaftlich attraktiv und zentrumsnah gelegen, zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Lustnau.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Planungsrecht:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan werden für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche, eine Grünfläche und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung auf dem SWR-Areal schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. In Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden Teile des Bereichs als Wohnbaufläche und andere als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung wird im Entwurf der Neuaufstellung angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Verkehrliche Erschließung:
Das Gebiet wird von der Innenstadt aus über den Straßenzug Doblerstraße/ Stauffenbergstraße/ Matthias-Koch-Weg erschlossen.

Regionalplanung:
Der Regionalplan Neckar- Alb 2013 sieht für diesen Bereich keine eigenen Festlegungen vor.

4. Planungskonzeption

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort des SWR-Studioneubaus und für die Entwicklung der innerstädtischen Wohnbauflächen für eine gemischte Bewohnerschaft:

- Nutzungsmischung sowie gestalterische und architektonische Vielfalt
- Einbindung des Plangebiets mit seiner Bebauung und Nutzung in den städtebaulichen Gesamtkontext auf dem Österberg
- Schaffung eines adäquaten baulichen Übergangs zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung und dem landschaftlich reizvollen Österberg unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und des Landschaftsraumes
- Deckung des Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wäre eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets nicht möglich. Eine wertvolle Arrondierungsfläche für innerstädtischen Wohnraum wäre nicht umsetzbar und für den SWR bestünde keine Möglichkeit für eine zeitgemäße Standortentwicklung in Tübingen.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und allen umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt sind.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Sonderbaufläche „Kommunikation und Medien“ (ca. 0,4 ha), Wohnbaufläche (ca. 1,5 ha)
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	SWR-Studioneubau, Wohnbebauung
Fläche Änderung	ca. 1,9 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden – *Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß* – *Ausgleich des Verlusts der Bodenfunktionen über das Ökokonto*
Immissionsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen) – *Es ist mit keinen übermäßigen Verkehrsmengen zu rechnen, deshalb sind keine Maßnahmen notwendig.*
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, Hochwasserschutz – *keine Maßnahmen notwendig und deswegen nicht geplant*

Natur- und Landschafts-schutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten – *CEF-Maßnahmen für den Verlust an Lebensräumen* – *Erhalt von möglichst vielen alten Eichen im Plangebiet* – *Neuanlage von mageren Flachland-Mähwiesen an anderer Stelle im Zuge eines gesamtstädtischen Konzepts zum Ausgleichs des Wegfalls von Flachland-Mähwiesen*
Weitere planerische Vorgaben *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Walderhalt: Waldgrenze wird für die Einhaltung des Waldabstands um 20 m zurückgenommen – *Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung wurde gestellt. Geplant ist Waldausgleich an anderer Stelle.* Landschaftsplan: - kleines Kaltluftentstehungsgebiet - Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild - Naherholungsbereich - Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung – *Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude*
Schutzgebiete	-
Natura 2000, FFH-Verträglichkeit	Es existiert kein Natura 2000 – Gebiet in der Nähe, jedoch den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ im Plangebiet

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Landesstudio SWR (teilweise bebaut und versiegelt, parkähnlicher Garten), Grünflächen mit Gebüschen und Bäumen durchsetzt, Waldrand	
Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Die vorhandenen Grünflächen sind als halboffene Parklandschaft anzusprechen. Baumbestand mittleren Alters (30-60 Jahre) arm an Höhlen und Spalten. Die Gehölzbestände im Plangebiet dienen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten. Es konnten zwei Arten von wertgebender Relevanz festgestellt werden (Mittelspecht, Star). Bei einer Wiese im Plangebiet handelt es sich um den FFH Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ mit Vorkommen den besonders geschützten Arten, wie Bienen-Ragwurz und Knäuel-Glockenblume, und weiteren zahlreichen wertgebende Arten.	Da der Bereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, entsteht nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG kein Biodiversitätsschaden bei einer Überplanung der Flachland-Mähwiese. ➔ Mittlere Bedeutung
Boden	Umgelagerte Lehme und Tone aus Braunerde-Pelosol, ca. 50 % Versiegelung	- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch die Vornutzung ist der Flächenverbrauch gegenüber einem bisher nicht als Siedlungsfläche genutzten Gebiet als gering zu bezeichnen.

		- Flst.-Nr. 885: Sehr hohe Bedeutung als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation - Flst.-Nr. 886: hohes Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen ➔ Hohe Bedeutung (Interpolation zwischen mittlerer Bedeutung (886) und sehr hoher Bedeutung (885))
Wasser	• kein Wasserschutzgebiet • kein nennenswertes Grundwasservorkommen • nur sporadisch wasserführender Graben	➔ geringe Bedeutung
Luft / Klima	• Freiland-Klimatop • Kaltluftentstehungsgebiet auf kleiner Fläche • Kaltluftabfluss nach Nord-Westen	Das Kaltluftentstehungsgebiet ist zu klein für Auswirkungen auf das lokale oder gar regionale Klima. ➔ Mittlere Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	• Plangebiet durch bestehende Bebauung bereits stark geprägt • Naherholungsbereich im Anschluss nördlich des Plangebiets	Nördlich des Plangebiets Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ➔ Mittlere Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	• Lage der verkehrlichen Erschließung entspricht ungefähr der jetzigen für das SWR-Gelände • Im Umfeld Wohngebäude	Gute Wohnlage, jedoch bereits heute Verkehrsaufkommen zum SWR ➔ mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Aus dem Plangebiet sind diesbezüglich bisher keine bedeutenden Elemente bekannt.	➔ geringe Bedeutung
Wechselwirkungen	s. o. Schutzgüter	Keine zusätzlichen negativen Einwirkungen über Wechselwirkungen zu erwarten

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	**erheblich**	**nicht erheblich/ gering**	**Bemerkung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Da der Bereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, entsteht kein Biodiversitätsschaden.
Boden	X		Grenzfläche/ Untergrenzfläche
Wasser		X	kein nennenswertes Grundwasservorkommen, nur sporadisch wasserführender Graben
Luft / Klima		X	Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss von geringer Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung		X	Angrenzender Naherholungsbereich nicht entscheidend beeinträchtigt
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Im Vergleich zu anderen Bereichen keine übermäßigen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter		X	keine bedeutenden Elemente bekannt

5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Konfliktanalyse ergibt, dass für das Schutzgut „Boden“ erhebliche Beeinträchtigungen absehbar sind. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch für die Flächen, die sich derzeit im Innenbereich befinden, nicht erforderlich. Das Schutzgut muss im Bebauungsplans bewertet und ggf. dort Festsetzungen für Vermeidung, Verringerung und Ausgleich getroffen werden.

5.2 Vorgesehene Maßnahmen

Schutzgut	**Maßnahmen (Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A))**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	• *CEF-Maßnahmen (A)* • *Erhalt von möglichst vielen alten Eichen im Plangebiet (Vr)* • *Neuanlage von mageren Flachland-Mähwiesen an anderer Stelle (A)*
Boden	• *Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (Vr)* • *Ausgleich des Verlusts der Bodenfunktionen über Ökokonto (A)*
Landschaftsbild und Erholung	• *Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude (Vr)*

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Beeinträchtigungen im Detail erfasst, für die betroffenen Schutzgüter werden im Laufe des weiteren Verfahrens Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet. Zur Erfassung des Artenbestandes werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und eventuell erforderliche Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Verzicht auf die Planung würde die aktuelle Nutzung als Landesstudio SWR in absehbarer Zeit aufgegeben werde, da das bestehende Studiogebäude aus den 1950er Jahren nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen Medienunternehmens entspricht. Für einen Neu- oder Umbau benötigt der SWR die Einnahmen aus dem Verkauf der nicht mehr benötigten Flächen.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen Flächen mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden verloren.

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen	- Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen: Landschaftsplan (1997), einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998. - Kling Consult: Landschaftsplan – Vorentwurf, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen; Krumbach 2017 - Regionalverband Neckar-Alb: Regionalplan Neckar-Alb 2013, Mössingen 2015
Gebietsbezogene Grundlagen	- Menz Umweltplanung: Vorläufiger Umweltbericht zum Bebauungsplan Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg; Tübingen 2021 - Menz Umweltplanung: Ökologische Übersichtsbegehung des SWR-Geländes in Tübingen, Tübingen 2016 - iMA – Immissionen Meteorologie Akustik, Richter & Röckler GmbH & Co KG: Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen

	des Bebauungsplans „Südwestrundfunk/Matthias-Koch-Weg“ in Tübingen; Gerlingen 2021 - HENKE UND PARTNER GMBH: Geotechnisches Gutachten zur Übersichtserkundung auf dem Grundstück des "SWR Tübingen, Matthias-Koch Weg 7" Planungsstand 06/2020 in 72074 Tübingen; Stuttgart 2020 - HENKE UND PARTNER GMBH: Geotechnischer Untersuchungsbericht zum Bauvorhaben „Entwässerungskanal und Erschließungsstraße“ im Zuge der Baumaßnahme "Bebauung/ Erschließung SWR-Areal Österberg" in 72074 Tübingen; Stuttgart 2021
Verwendete Verfahren	Grundlage der Umweltprüfung sind örtliche Bestandsaufnahmen und Auswertungen allgemein verfügbarer Unterlagen wie Luftbilder, geologische, klimatologische und topographische Daten. Zur Klärung von Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, für das Schutzgut Fauna wurden in den Jahren 2017 und 2021 Erhebungen zu Brutvögeln durchgeführt, die Ergebnisse sind in vorliegendem Bericht wiedergegeben. Die Wirkungsprognosen erfolgen verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen. Nicht oder schwer ausgleichbare Beeinträchtigungen werden generell als erhebliche Umweltauswirkungen eingestuft.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse/ Untersuchungen	Es fehlt noch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht – insbesondere zu Vorkommen von Fledermäusen und dessen Bewertung. Dieser wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens komplettiert.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Weitere Maßnahmen zur Überwachung eventueller erheblicher Auswirkungen werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans erarbeitet.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche bzw. in Sonderbaufläche „Kommunikation und Medien“, von Grünfläche in Wohnbaufläche und von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche „Kommunikation und Medien“ werden die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ und „Boden“ beeinträchtigt. Durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle bzw. durch die Anrechnung im städtischen Ökokonto sollen diese Eingriffe ausgeglichen werden.

gez.
Dvorak