Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Dettenhausen
Eningen
Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

Reutlingen, 28.02.2022

Zusammenfassende Erklärung
zur 143. Flächennutzungsplanänderung des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen,
Tübingen (7.186):
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. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Dem Belang des Bodenschutzes, um die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen, und der Anforderung sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird dadurch Rechnung getragen, dass

- die Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß reduziert wird.
- Ein Ausgleich des Verlusts der Bodenfunktionen über das Ökokonto geschehen soll.

Der Belang des Immissionsschutzes, um v. a. die Menschen und ihre Gesundheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, muss nicht besonders berücksichtigt werden, da

- mit keinen übermäßigen Verkehrsmengen zu rechnen ist, deshalb keine Maßnahmen notwendig sind.

Dem Belang des Wasserschutzes, mit dem Zweck das Grund- und Oberflächenwasser zu schützen und die natürliche Rückhaltefähigkeit für Niederschläge zu erhalten, muss nicht Rechnung getragen werden, da

- keine Maßnahmen notwendig und deswegen nicht geplant sind.

Der Belang des Natur- und Landschaftsschutzes, mit den Zielen den Artenschutz zu gewährleisten, die Lebensräume zu schützen und zu erhalten sowie die Erholungsfunktion der Landschaft zu erhalten, wird dadurch berücksichtigt, dass

- CEF-Maßnahmen für den Verlust an Lebensräumen durchgeführt werden.
- möglichst viele alten Eichen im Plangebiet erhalten bleiben.
- magere Flachland-Mähwiesen an anderer Stelle im Zuge eines gesamtstädtischen Konzepts zum Ausgleichs des Wegfalls von Flachland-Mähwiesen neuangelegt werden.

Die Belange der Reinhaltung der Luft und der Verbesserung des Klimas, des Landschaftsbilds und der Naherholung werden dadurch berücksichtigt, dass

- die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude begrenzt wird.

Der Belang des Walderhalts wird dadurch berücksichtigt, dass

- Waldausgleich an anderer Stelle stattfindet.

II. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat in seiner Stellungnahme vom 30.06.2021 vorgetragen, dass

- bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Dies wurde zur Kenntnis genommen und führt zu einem dementsprechenden Hinweis im Bebauungsplan.

Aus der Öffentlichkeit kamen zahlreiche Stellungnahmen, der Umgang damit wird hier nur zusammengefasst dargestellt.

- Die Notwendigkeit der Größe des Neubaus wurde in Frage gestellt. Tatsächlich wird die Nutzfläche sogar verringert.
- Eine Verschlechterung der Verkehrssituation auf dem Österberg, insbesondere in der Doblerstraße, wird befürchtet. Es sind nach Auskunft der Verkehrsplanung ausreichend Reserven in der Doblerstraße und bei den Lichtsignalanlagen vorhanden, um das gesteigerte Verkehrsaufkommen aufzunehmen/abzuwickeln.
- Auf eine etwaige Denkmaleigenschaft des alten Studiogebäudes wurde hingewiesen, die jedoch das Landesdenkmalamt verneint.
- Es wurde sich gegen die geplanten Rodungsmaßnahmen ausgesprochen.
  Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in dem für alle betroffenen Schutzgüter und umweltrelevanten Belange eine Abwägung sowie die Darstellung von arten-schutzrechtlichen Erfordernissen erfolgt. Sofern Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche sowie umweltrelevante Maßnahmen erforderlich sind, werden diese fachlich und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend festgelegt und zeitgerecht ausgeführt.
- Für einige Anwohner fügt sich das Gebäude nicht in die Umgebung ein.
  Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zur Entwicklung des SWR-Areals wurde auf Grundlage von städtebaulichen Eckpunkten eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In der Jurysitzung am 30.04.2019 beurteilte die Jury die ausgewählte 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. Dabei wurde die markante Präsenz und gute Einbindung des SWR-Gebäudes, wie die anregende Durchwegung durch das maßvoll bebaute Quartier als ein Gewinn für den Stadtteil herausgestellt.

- Eine etwaige Öffnung für neue, störende Nutzungen wird befürchtet, da der Begriff Sonderbaufläche Kommunikation und Medien als zu weitgreifend angesehen wird.
  Die Planungsinstrumente der Bauleitplanung stellen die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes sicher. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) wird der Bereich als Sonderbaufläche „Kommunikation und Medien“ dargestellt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird für das Grundstück des Studioneubaus ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ festgesetzt. Durch die Verwendung dieser Planungsinstrumente wird die Art und Weise der Nutzung und Bebauung für diesen Bereich geregelt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen müssen immer strukturell mit der Hauptnutzung (Zweckbestimmung) verflochten sein. Bei Nutzungsaufgabe und Vermarktung des Grundstückes soll durch die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen eine anderweitige Nutzung des Gebäudes, wie zum Beispiel die Vermietung von Büroflächen, ausgeschlossen werden. Eine anderweitige Nutzung könnte nicht ohne eine Änderung des Planungsrechts verwirklicht werden.
- Es wird behauptet, dass Flächen für eine gemischte Nutzung dargestellt werden sollen. Es soll jedoch eine Sonderbaufläche und eine Wohnbaufläche dargestellt werden.
- Es wird sich gegen eine Verbreiterung des Matthias-Koch-Wegs hin zu den privaten Anliegern dort gewandt. Es ist jedoch nur eine geringe Verbreiterung ohne Eingriffe in private Flächen geplant.
- Es wird der Erhalt einer Frischluftschneise gefordert.
  Die bestehenden Freiflächen im SWR-Areal sind als Kaltluftproduktionsgebiete anzusehen. Die Waldfläche als Frischluftproduktionsfläche. Die dort produzierte, bodennahe Kaltluft fließt entlang des Gefälles Richtung Brunnenstraße bzw. nach Osten bis Nordosten ab. Die Kaltluftbewegung wird durch den Gehölzbestand bzw. den Wald abgelenkt und somit in der Geschwindigkeit verlangsamt, sodass keine weitreichende Kaltluftströmung in die Bestandsbebauung anzunehmen ist. Eine bedeutsame, bodennahe Kaltluftbewegung in der Nacht findet daher nicht statt.
- Funktion als Naherholungsgebiet erhalten
  Die Flächen des Plangebiets befinden sich größtenteils im Eigentum des SWR. Die Fläche ist heute privat und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich im Sinne von Spazieren, Verweilen, Erholen und der Freizeitgestaltung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um keinen Naherholungsraum.
- Vorwurf mangelhafter Artenuntersuchung
  Nach der Untersuchung im Jahr 2017 wurde nochmals eine detaillierte Untersuchung der Fauna durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht in der Begründung wurde noch bei der Gebietscharakterisierung die Beschreibung des Baumbestandes ergänzt.
- Ablehnung einer Bebauung dort, wegen Abrutschgefahr infolge von Starkregen
  Der Einzugsbereich des namenlosen Baches in der Klinge des Wilhelm-Schussen-Weges ist sehr klein, sodass keine Gefahr von Überschwemmungen im geschilderten Ausmaß besteht. Die Gefahr von Hangrutschungen wird im geologischen Gutachten als nicht höher angesehen, wie in anderen Gebieten mit Hangbebauung.
- Es wird bezweifelt, dass der Neubau des Studiogebäudes und die Finanzierung dessen durch die Vermarktung der nicht mehr benötigten Flächen als Wohngebiet im öffentlichen Interesse und eine Gewinnerzielung des SWR überhaupt erlaubt ist.
  Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Studioneubau des SWRs liegen öffentli-

che Interessen vor, da durch ihn der Medienstandort in Tübingen einschließlich der Arbeitsplätze gesichert wird. Ein Interesse des SWR in Form von Gewinnerzielungsabsichten sind nicht erkennbar und würden im Übrigen einer Planung nicht entgegenstehen.

- Der Standort wird als zu abgelegen betrachtet und Standortalternativen (z. B. Europaplatz) gefordert.
  In den Jahren 2016 bis 2018 hat der SWR zusammen mit der Verwaltung nach einem geeigneten innerstädtischen Neubaustandort gesucht. Eine Anforderung an den Standort war u.a. die innerstädtische Lage, um als Regionalsendestudio vor Ort zu sein und Präsenz zu zeigen. Näher betrachtet wurden dabei die Standorte Museum, Europaplatz und Westspitze des Quartiers „Alter Güterbahnhof". Keiner dieser untersuchten Standorte hat sich aus betriebsfunktionaler und städtebaulicher Sicht sowie unter Bewertung der Realisierungssicherheit als geeignet herausgestellt. Aufgrund dessen hat sich die Geschäftsleitung des SWR im Frühjahr 2018 zum Studioneubau am bestehenden Standort Österberg entschieden.
- Erdbebengefahr
  Die Baumaßnahmen werden gemäß der geltenden Erdbebennormen ausgeführt. Dies wird im Bebauungsplan auch so festgesetzt werden.
- Warnung: Bauen im Knollenmergel
  Der Bebauungsplan bzw. der überwiegende Teil der geplanten Neubebauung befindet sich im Bereich der Löwenstein-Formation (Stubensand-stein), welche die Trossinger-Formation (Knollenmergel) unterlagert. Lediglich randlich, entlang der Ostseite des Bebauungsplanes wurde noch eine geringe Restmächtigkeit der Trossingen-Formation aufgeschlossen. Bei der Erkundung konnten weder Hinweise auf vorhandene Gleitflächen noch auf häufig für die Auslösung von Hangrutschungen verantwortliche Wasserzutritte oder Stauwässer festgestellt werden. Hinsichtlich der Trossingen-Formation wird das „Rutschungsrisiko" in Bezug auf die geplanten Baumaßnahmen als nicht besonders problematisch angesehen.

III. Gründe für die Auswahl der Fläche

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. Nach erfolgloser Suche eines Alternativstandortes in der Innenstadt entschied der SWR auf seinen eigenen Flächen auf dem Österberg zu bauen.

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. Für einen Neu- oder Umbau benötigt der SWR die Einnahmen aus dem Verkauf der nicht mehr benötigten Flächen.