

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Technologiepark Obere Viehweide - Teil 1"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**

Bezug: 102/2015

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplanentwurf
Anlage 2: Textliche Festsetzungen
Anlage 3: Begründung
Anlage 4: Plankonzept vom 19.03.2015
Anlage 5: Umweltbericht
Anlage 6: Abwaegung
Anlage 7: Lageplan

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.07.2015 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Der Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide soll geordnet städtebaulich weiter entwickelt werden, um die Ansiedlung von forschungsintensiven und technologieorientierten Unternehmen mit deren Nutzungsanforderungen zu unterstützen. Das Plankonzept für die Weiterentwicklung des Technologieparks (Anlage 4) stellt die Grundlage für die Bebauungsplanung dar.

Planungsziele für den Wissenschafts- und Technologiepark sind:

- Attraktivitätssteigerung der Universitätsstadt Tübingen als Forschungs-, Wissenschafts- und Technologiestandort

- eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologiepark
- Aktivierung von wirtschaftlichen und flexibel gestaltbaren Grundstücken für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen von Forschungs- und Technologieunternehmen
- eine qualitativ hochwertig gestaltete Gebietserschließung für einen einwandfreien Verkehrsfluss unter Berücksichtigung der Nachbarschaft
- ein qualitativ nutzbarer öffentlicher Raum zur Identifikation

Der mit diesem Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide - Teil 1“ umfasste Bauabschnitt soll forciert werden, um die Firma CureVac kurzfristig am Standort in Tübingen zu halten und weiterzuentwickeln.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Herbst 2000 wurde für den Bereich Technologiepark „Obere Viehweide“ ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt. Das Planungsbüro Janson + Wolfrum aus Stuttgart erarbeitete für den Entwicklungsbereich im Jahr 2002 einen städtebaulichen Rahmenplan. Auf Grundlage des Rahmenplans wurde für den Bereich südlich der Paul-Ehrlich-Straße ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist vom Verwaltungsgericht Baden-Württemberg für nichtig erklärt worden.

Im Laufe der vergangenen Jahre konnte die Verwaltung Erfahrungen für die Entwicklung des Technologieparks sammeln und sieht aus diesem Grund einen Anpassungsbedarf gegenüber der damaligen Rahmenplanung. Darüber hinaus stehen neue Entwicklungsschritte an:

- Die Universitätsstadt Tübingen erwarb die Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) vom Bund und möchte diese einer forschungs- und technologieorientierten Nutzung zuführen.
- Die Firma CureVac hat ein großes Interesse im Technologiepark Obere Viehweide ihren Standort zur Forschung, Verwaltung und Medikamentenproduktion auf einem vom Gründerzentrum unabhängigen Grundstück auszubauen. Das Unternehmen ist weltweit führend in der Entwicklung von Krebsimmuntherapien und prophylaktischen Impfstoffen gegen Infektionskrankheiten.

Aufgrund der anstehenden Entwicklungen wurde ein auf den Rahmenplan von Janson + Wolfrum aufbauendes Plankonzept für die weitere Entwicklung des Technologieparks Obere Viehweide erarbeitet (Anlage 4).

Da die Firma CureVac sehr schnell mit seinen Produkten auf den Markt kommen muss, soll der für dieses Vorhaben unabdingbare Teil des Plankonzepts mit einem ersten Bebauungsplan zur Satzung geführt werden. Das Bebauungsplanverfahren für das übrige Plangebiet wird parallel weiterbetrieben. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Entwurf Ende des Jahres 2016 in die Gremien eingebracht wird.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Für die Erarbeitung des Plankonzepts wurde Anfang Februar 2015 ein städtebaulicher Planungsworkshop durchgeführt, an dem Stadt- und Landschaftsplaner, Fachexperten aus Technologieparks und die Verwaltung teilgenommen haben. Das Konzept berücksichtigt die Nutzungsanforderungen von forschungsintensiven und technologieorientierten Unternehmen, eine Verkehrsführung entsprechend

gewerblicher Bedarfe, den Stellplatzbedarf und die Belange der angrenzenden Wohngebiete. Das Plankonzept für die gesamte Entwicklung des Technologieparks sieht folgendes vor:

- Das Gebiet wird vom Nordring her erschlossen. Von der Waldhäuser Straße wird der Verkehr über eine neue Gebietszufahrt im Norden in den Technologiepark geleitet.
- Im Norden ist der Standort für ein Unternehmen aus dem Gründerzentrum (Firma CureVac) vorgesehen. Daran schließt eine im Eigentum der Stadt verbleibende Fläche als Vorhaltefläche für die Regionalstadtbahn und für die Zufahrt in das Gebiet an. Die Planungen der Regionalstadtbahn sehen nach der standardisierten Bewertung zwar eine andere Linienführung vor, eine Variante durch den Technologiepark analog des bisherigen städtebaulichen Rahmenplans vom Planungsbüro Janzon + Wolfrum (Stuttgart) aus dem Jahr 2000 soll aber liegenschaftlich möglich bleiben.
- In dem Gebiet werden zwei Straßen (Ringerschließung) vorgesehen. Zum einen eine zentrale Achse als Begegnungszone mit Bäumen und großzügigem Freibereich, welche in einem Platz vor der Sternwarte endet, und zum anderen eine Straße (Ringstraße), die überwiegend Verkehrsfunktion übernimmt.
- Die Waldhäuser Straße soll räumlich umgestaltet werden, so dass der Ziel- und Quellverkehr vom Technologiepark direkt über die Ringerschließung im Plangebiet erfolgt.
- Es ist vorgesehen, die Buslinie 3 durch das Gebiet zu führen.
- Zwischen den beiden o.g. Verkehrsanlagen werden beispielhaft sechs Grundstücksflächen dargestellt. Diese sind flexibel angelegt und können kleiner oder größer geschnitten werden. Auch die Anzahl der Grundstücke ist veränderbar. Die Unternehmen im Technologiepark sind jeweils von ihrer Nutzung her sehr verschieden. Die Flächen müssen daher für die Zulieferung, den technischen Support, die Feuerwehr und für sonstige Wartung gut anfahrbar und umfahrbar sein.
- Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden zwei Parkhäuser vorgesehen. Ein Parkhaus befindet sich im Norden an der Gebietseinfahrt und das andere liegt an der Achse gegenüber dem öffentlichen Platz vor der Sternwarte. Die Parkhäuser werden über die Ringstraße im Gebiet angedient. Die Zuordnung der Stellplätze und die Betriebsform der Parkierungseinrichtungen müssen im weiteren Verfahren geklärt werden.
- Durch die zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze besteht ein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (z.B. Bäckerei, Friseur). Das Erdgeschoss des Parkhauses 2 soll daher so ausgebildet werden, dass Flächen für Läden und Dienstleister nachgerüstet werden können. Von dieser Entwicklung können auch die angrenzenden Wohngebiete profitieren. Auch auf dem Dach dieses Parkhauses, von wo aus eine sehr attraktive Blickbeziehung auf den Albrauf besteht, sollen öffentlich zugängliche Nutzungen möglich sein.
- Die Fläche zwischen dem baumbewachsenen Hang am Nordring und den geplanten Grundstücken wird als öffentliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung ausgebildet. Bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten und neue sollen erschlossen werden.
- Die neu entstehenden Gebäude sollen eine maximale Gebäudehöhe von ca. 21,0 m haben. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus den technischen Anforderungen der Technologieeinrichtungen. Zu den bestehenden Wohngebieten westlich der Waldhäuser Straße sollen die Gebäudehöhen abgestuft werden und sich in der Höhenentwicklung an den bestehenden Technologiegebäuden entlang der Waldhäuser Straße orientieren.
- Die denkmalgeschützte Ochsenmauer und das Pfortnerhaus der ehemaligen BFAV, beides prägende Elemente aus der Zeit der Vorgängernutzung, sollen erhalten bleiben.

Die Umsetzung des Plankonzeptes soll in mehreren Abschnitten erfolgen. Im ersten Entwicklungsschritt (Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide-Teil 1“) soll folgendes planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt werden:

- die Gebietszufahrt und –Erschließung durch die Ringstraße

- der Standort für die Ansiedlung des Biotech-Unternehmens CureVac (der aktueller Entwurf der Firma CureVac wird in der Sitzung aufgelegt)
- die Vorhaltefläche für die Regionalstadtbahn
- die öffentliche Grünfläche zwischen dem Nordring und der geplanten Ringstraße
- der öffentliche Platz am Pförtnerhaus der ehemaligen BFAV

2.2 Plangebiet

Geltungsbereich und Name des Bebauungsplanentwurfs wurden hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses vom 27.04.2015 geändert. Aufgrund des hohen Entwicklungsdrucks wird der nördliche Teil des Plangebiets mit dem Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide-Teil 1“ gesondert vom übrigen vorangetrieben. Für die Standortentwicklung der Firma CureVac können kurzfristig die Flächen zur Verfügung gestellt werden, so dass ein Baubeginn Anfang nächsten Jahres möglich ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und wird gemäß dem Lageplan vom 30.07.2015 in Anlage 7 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung und durch ein Blockheizkraftwerk sowie ein Umspannwerk der Stadtwerke Tübingen
- im Osten durch eine dicht von Gehölzen bewachsene, zum Nordring hin abfallende Böschung
- im Westen durch die Brach- und Freiflächen der BFAV
- im Süden durch die Paul-Ehrlich-Straße und dem Biotechnologiezentrum (BTZ).

Das Bebauungsplanverfahren für das übrige Plangebiet wird parallel weiterbetrieben.

2.3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2015 beschlossen, auf der Grundlage des Plankonzepts (Anlage 4) den Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 02.05.2015 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 04.05.2015 bis 15.05.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 29.05.2015 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahmen ein. In dieser wurden von Anwohnern der Paul-Ehrlich-Straße Bedenken zur geplanten Buslinie 3 durch die südliche Paul-Ehrlich-Straße sowie zur Straßenbreite der Paul-Ehrlich Straße vorgetragen. Die Buslinienführung an sich betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch, den Ziel- und Quellverkehr über die Gebietszufahrt im Norden durch die geplante Ringstraße in den Technologiepark zu leiten, so dass die angrenzenden Wohngebiete lärmtechnisch entlastet werden. Die diesbezüglichen Auswirkungen wurden lärmtechnisch untersucht mit dem Ergebnis, dass die geltenden Lärmwerte eingehalten werden und Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die Paul-Ehrlich-Straße ist nicht Gegenstand dieses ersten Teils des Bebauungsplanes. Der Verkehrsbeirat hat jedoch zwischenzeitlich beschlossen, nach Fertigstellung der neuen Erschließung die Buslinie 3 aus der südlichen Paul-Ehrlich-Straße wieder herauszunehmen, weil dann die Schleife durch die nördliche Paul-Ehrlich-Straße und die neue Ringstraße für die Erschließung des Gebiets mit dem ÖPNV sinnvoller

erscheint. Damit wird den Bedenken der Anwohner Rechnung getragen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen sechs Stellungnahmen ein. Angeregt wurden seitens der Behörden insbesondere die Prüfung der naturschutzfachlichen Belange sowie die Berücksichtigung der Lärm- und Luftschadstoffe des bestehenden Fernheizkraftwerks. Die Untersuchungen wurden durchgeführt, die Ergebnisse werden im Einzelnen in der Anlage 6 und der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Bei einer maximalen Gebäudebreite von 41 m (unabhängig von der genauen Lage im Plangebiet „Obere Viehweide - Teil 1“) und einer maximalen durchgängigen Gebäudehöhe von 21,5 m über Grund ist die bestehende Schornsteinhöhe des Blockheizkraftwerkes der Stadtwerke Tübingen von 32 m über Grund ausreichend um die Emissionen in die ungehinderte Luftströmung abzuleiten. Im Baugenehmigungsverfahren wird der konkrete Nachweis für die Firma CureVac geführt. Nach Rücksprache mit dem Gutachter geht die Verwaltung davon aus, dass der erste Bauabschnitt des Vorhabens realisierbar ist.

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 6 dieser Vorlage zusammengefasst dargestellt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

2.4 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die lärmtechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den angrenzenden Nutzungen sicherstellt:

- Durch die Festlegung von Schallemissionskontingenten wird die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der Nachbarschaft sichergestellt.
- Entlang der Waldhäuser Straße sowie des Nordrings ist im Bereich von CureVac mit erhöhten Schallimmissionen durch Verkehrsrgeräusche zu rechnen. Diese Bereiche liegen im Lärmpegelbereich III und IV. Dementsprechend sind hier für Unterrichtsräume ab Lärmpegelbereich III und für Büroräume ab Lärmpegelbereich IV für die Außenbauteilkonstruktionen erhöhte Mindestanforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Weitere Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

2.5 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens – voraussichtlich Ende 2015 – werden die Abwägung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss in die Gremien eingebracht.

Parallel dazu werden die Untersuchungen für das weitere Plangebiet entsprechend dem vorliegenden Plankonzept durchgeführt und die erforderlichen Gutachten eingeholt. Darauf aufbauend wird dann der Entwurf des Bebauungsplanes für das weitere Plangebiet in die Gremien eingebracht.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1 Auf die Entwicklung des Technologieparks könnte verzichtet werden, mit der Konsequenz, dass eine qualitätsvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks nicht möglich wäre.
- 4.2 Auf den Entwicklungsabschnitt 1 in Form des Bebauungsplanes „Technologiepark Obere Viehweide - Teil 1“ könnte verzichtet werden. Der vorgesehene Standort für die Firma CureVac wäre bauplanungsrechtlich nicht gesichert, so dass in der Konsequenz auf die Ansiedlung der Firma CureVac verzichtet werden müsste.
- 4.3 Es könnte ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich des Plankonzepts erstellt werden. Dies würde aber noch Zeit in Anspruch nehmen mit der Konsequenz, dass sich die Firma CureVac nicht innerhalb des vorgegebenen Zeitplans im Technologiepark Obere Viehweide ansiedeln könnte.

5. Finanzielle Auswirkung

Die anfallenden Kosten für die Planung und Gutachten sowie die spätere Umsetzung werden über das Treuhandkonto des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Obere Viehweide“ abgewickelt.

6. Anlagen

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.07.2015
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 30.07.2015
- Anlage 3: Begründung vom 30.07.2015
- Anlage 4: Plankonzept vom 19.03.2015
- Anlage 5: Umweltbericht und Grünordnungsplan vom 29.07.2015
- Anlage 6: Übersicht Stellungnahmen aus frühzeitigem Beteiligungsverfahren
- Anlage 7: Lageplan mit Geltungsbereich vom 30.07.2015