

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide" in Tübingen - Stadtteil Nordstadt; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss; Planungsbeschluss zur Umgestaltung der Waldhäuser Straße**

Bezug: 394/2016, 277/2017

Anlagen:7
Anlage 1 zeichnerischer Teil
Anlage 2_Textliche Festsetzungen
Anlage 3_Begründung
Anlage 4 Umweltbericht und Grünordnungsplan
Anlage 5 Plankonzept
Anlage 6_ Umgang Stellungnahmen
Anlage 7_ Umgestaltung Waldhäuser Straße

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2016/06.07.2017/02.11.2017 Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend Anlage 6 der Sitzungsvorlage behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2016/06.07.2017/02.11.2017 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2016/06.07.2017/02.11.2017 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Folgender Beschlussantrag wird im Ortsbeirat Nordstadt vorberaten:

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung der Umgestaltung der Waldhäuser Straße entsprechend Anlage 7 vorzubereiten.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bestehenden Nutzungen und zur Entwicklung der unbebauten Flächen des Wissenschafts- und Technologieparkes im Bereich der Oberen Viehweide geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass/Problemstellung

Im November des Jahres 2000 wurde vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der städtebauliche Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ förmlich festgelegt. Dieser umfasst die Flächen des Plangebietes „Obere Viehweide“ sowie die im Nordwesten angrenzende Fläche „Horemer“. Im Jahr 2002 erarbeitete das Planungsbüro Janson + Wolfrum einen städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich, der Grundlage für einen Bebauungsplan südlich der Paul-Ehrlich-Straße war. Dieser Bebauungsplan ist vom Verwaltungsgericht Baden-Württemberg für nichtig erklärt worden.

In der Folge wurden südlich und inzwischen auch nördlich der Paul-Ehrlich-Straße einzelne forschungs- und technologieorientierte Nutzungen nach §34 BauGB genehmigt. Im Jahr 2015 erwarb die Universitätsstadt Tübingen die Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) vom Bund, wodurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten entstanden.

Insbesondere mit dem Ziel, Tübinger Unternehmen aus dem Bereich Life-Science als auch die TTR GmbH auf dem Technologiepark anzusiedeln bzw. erweitern zu lassen, wurde ein auf den Rahmenplan von Janson + Wolfrum aufbauendes Plankonzept für die weitere Entwicklung des Technologieparks „Obere Viehweide“ erarbeitet, welches unter anderem bei einem Anfang Februar 2015 abgehaltenen Workshop weiter qualifiziert wurde (siehe Vorlage 102/2015).

Der Gemeinderat hat am 27.04.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“ aufzustellen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren fand im Mai 2015 statt. Um insbesondere die Firma CureVac kurzfristig am Standort Tübingen halten und weiterzuentwickeln zu können wurde für einen Teilbereich das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Dieser Teilbereich 1 umfasst die Bauflächen nördlich der Friedrich-Miescher-Straße, die Straße selbst und die öffentliche Grünfläche im Osten. Er wurde verfahrensmäßig abgetrennt und als Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ zur Satzung gebracht. Der Bebauungsplan trat am 20.02.2016 in Kraft.

Der im November 2016 zur Auslegung beschlossene Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark“ mit Stand vom 10.11.2016 deckte sich im Geltungsbereich weitgehend mit dem am 27.04.2015 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“ und schließt somit den Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ mit ein.

Bedingt durch zusätzliche Untersuchungen der gewerblichen Vorbelastung musste die Lärmkontingentierung angepasst werden, was eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erfordert.

Dieser nun zur erneuten Auslegung vorliegende Bebauungsplan wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 10.11.2016 in zwei Bereichen und wurde am 25.07.2017 zudem als Klarstellung in Bebauungsplans „Wissenschafts- und Technologiepark/ Obere Viehweide“ umbenannt.

Nicht im Plangebiet enthalten ist die im Nordwesten angrenzende Fläche „Horemer“, die gleichfalls Bestandteil des Entwicklungsgebietes ist. Die planungsrechtliche Sicherung dieser

Fläche erfolgt in dem eigenen Bebauungsplanverfahren „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“.

2. Sachstand

2.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Höhenlage nördlich der Innenstadt. Durch unmittelbare Nähe zu den Max-Planck-Instituten und den Bezug zu den Einrichtungen von Universität und Universitätsklinikum können Synergieeffekte entstehen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 6936 und 6936/2
- im Osten durch eine öffentliche Grünfläche mit zum Nordring hin abfallender Böschung
- im Westen durch die Waldhäuser Straße, Wohnbebauung, einem Kinderhaus und der Fläche „Horemer“
- im Süden durch die Paul-Ehrlich-Straße (einschließlich) und Wohnbebauung.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Plankonzept des Wissenschafts- und Technologieparkes umfasst die Flächen „Obere Viehweide“ und „Horemer“ (siehe Anlage 5). Nachfolgend wird nur auf die das Plangebiet „Obere Viehweide“ betreffende Konzeption eingegangen.

Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet sollen entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Unternehmen der Branchen Bio- und Lebenswissenschaften (Life-Science), Medizintechnik, Informationstechnologie und entsprechende Nutzungen der Universität und des Universitätsklinikums angesiedelt werden. Hierdurch kann eine erhebliche Attraktivitätssteigerung der Universitätsstadt Tübingen als Forschungs-, Wissenschafts- und Technologiestandort erreicht werden und neue Arbeitsplätze können entstehen.

Daneben sollen ausnahmsweise auch dem Gebiet dienende versorgenden Gemeinbedarfs- und private Dienstleistungseinrichtungen sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zugelassen werden.

Auf Grund der besonderen Eigenschaft der geplanten Nutzungen und deren Kumulation im Plangebiet werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes bildet das bis zu 23 m hohe, in Planung und teilweise bereits in Ausführung befindliche Gebäude der Firma CureVac AG den Auftakt des Wissenschafts- und Technologieparkes.

Die neu entstehenden Gebäude sollen im Kernbereich des Plangebietes, entlang der Maria-von-Linden-Straße und westlich der Friedrich-Miescher-Straße, eine maximale Gebäudehöhe von ca. 21,0 m haben. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus den technischen Anforderungen der Technologieeinrichtungen. Nach Westen, Osten und Süden nehmen die Gebäudehöhen ab. Die Gebäudehöhen im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten westlich der Waldhäuser Straße betragen 13 m bis 17 m und orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an den bestehenden Technologiegebäuden entlang der Waldhäuser Straße. Im Süden des

Plangebietes werden die Höhen des Gebäudebestandes entlang der Paul-Ehrlich-Straße aufgenommen. Die denkmalgeschützte Ochsenmauer und das Pfortnerhaus der ehemaligen BFAV sollen als „Zeitzeugen“ der Vorgängernutzung erhalten bleiben. Zwischen der Maria-von-Linden-Straße und der Friedrich-Miescher-Straße können beispielhaft sechs Grundstücksflächen gebildet werden. Das große, zusammenhängende Bauflächen-ter erlaubt aber auch andere Grundstückszuschnitte, so dass flexibel auf die Bedürfnisse der anzusiedelnden Firmen reagiert werden kann.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die in Nordsüdrichtung verlaufende Waldhäuserstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im Norden besteht Anschluss an den Nordring, im Süden in Richtung Stadtmitte. Zur Ergänzung der inneren Erschließung des Gebietes ist östlich der Waldhäuser Straße eine Ringerschließung geplant, die im Süden an die bestehende Paul-Ehrlich-Straße angebunden wird. Die zentrale Achse im Plangebiet, die Maria-von-Linden-Straße, soll als Begegnungszone mit Bäumen und großzügigem Freibereichen ausgestaltet werden und in einen Platz vor der Sternwarte übergehen.

Die Friedrich-Miescher-Straße (Ringstraße) übernimmt überwiegend Verkehrsfunktion. Die Waldhäuser Straße wird im Einmündungsbereich der Friedrich-Miescher-Straße so umgestaltet, dass die vom Nordring den Wissenschafts- und Technologiepark anfahren den Verkehre in die Friedrich-Miescher-Straße gelenkt werden und nicht mehr die nach Süden folgende Waldhäuser Straße nutzen. Der ruhende Verkehr soll in zwei Parkhäusern gebündelt werden. Ein Parkhaus grenzt im Südosten an die Kreuzung Waldhäuser Straße/Friedrich-Miescher-Straße an. Das andere ist nordwestlich der Kreuzung Friedrich-Miescher-Straße/Paul-Ehrlich-Straße geplant. Die entsprechenden Bauflächen sind im Bebauungsplan als Sondergebiet 2 ausgewiesen. Fußläufiger Anschluss an die angrenzenden Quartiere besteht über die bestehenden Straßen und Fußwege.

Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet gut in das bestehende ÖPNV-Netz eingebunden. Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen soll die Buslinie 3 über die nördliche Paul-Ehrlich-Straße und die Friedrich-Miescher-Straße führen. Der Max-Planck-Campus und der Technologiepark Obere Viehweide werden durch zwei neue Haltestellen bedient. Die in Ost-West-Richtung laufende Regionalstadtbahntrasse wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die entsprechenden Liegenschaften sind im Eigentum der Stadt und werden bis zur Umsetzung der Trasse an die Firmen vor Ort vermietet.

Neuverkehre und Verkehrsverteilung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt und anhand eines Prognose-Nullfalls für das Jahr 2030 (allgemeine Verkehrsprognose, Nutzungen unabhängig von den Bebauungsplänen sowie bereits realisierte Nutzungen aus den Bebauungsplänen und die Erweiterungsplanungen des Max-Planck-Instituts) und eines Prognose-Planfalles für das Jahr 2030 (wie Nullfall zzgl. der neuen Verkehrsbelastungen infolge aller geplanten Nutzungen aufgrund der Bebauungspläne Obere Viehweide und Horemer) die Auswirkungen der Planung abgeschätzt.

Auf Basis von begründeten Ansätzen ist die Verkehrserzeugung für die neuen Nutzungen durchgeführt worden (Schlothauer&Wauer: Verkehrsuntersuchung Wissenschafts- und Technologiepark Obere Viehweide, Horemer Nord, Stand 15.06.2017).

Von besonderer Bedeutung bei der Verkehrserzeugung war, dass die Annahmen stets auf der sicheren Seite sind. Dies bedeutet, dass innerhalb der möglichen Spannbreite an neu erzeugten Verkehren der obere Bereich abgeschätzt wurde.

Bei der Abschätzung der zukünftigen Verkehre sind folgende Ziele verfolgt worden:

- Ausschöpfung der Möglichkeiten, die betroffenen Wohnquartiere im Untersuchungsgebiet vom Verkehr – auch von den neu erzeugten Verkehren – zu entlasten.
- Gleichzeitig wurde eine möglichst realistische Annahme der zukünftigen Verkehrsrouten je nach Quelle bzw. Ziel angesetzt.
- Durch das Verkehrsangebot soll erreicht werden, dass der vom Kfz-Verkehr ausgehende Lärm an den Wohnbebauungen gering gehalten wird.

Die Wohnbebauungen entlang der Spemannstraße sowie Auf dem Kreuz erfahren durch die geänderte Anfahrt des Max-Planck-Instituts eine Verkehrsverringerung. Eine Entlastung der Waldhäuser Straße kann zukünftig durch die geplante Ringstraße (Friedrich-Miescher-Straße) erwartet werden.

Die großräumige Verkehrsaufteilung der neu erzeugten Verkehre geht davon aus, dass 20 % der neu erzeugten Verkehre das Plangebiet über die südliche Waldhäuser Straße anfahren und 80 % der neu erzeugten Verkehre über den Nordring.

Dabei wurden die Kfz-Verkehre nach Tag- und Nachtanteil sowie Schwerverkehrsanteil aufgeschlüsselt. Die Ergebnisse sind getrennt nach dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall für ausgewählte Straßenabschnitte gegenübergestellt:

Querschnitt	Prognose-Nullfall					Prognose-Planfall				
	Kfz-Fahrten/Tag	Kfz-Fahrten/06-22:00 Uhr		Kfz-Fahrten/22-06:00 Uhr		Kfz-Fahrten/Tag	Kfz-Fahrten/06-22:00 Uhr		Kfz-Fahrten/22-06:00 Uhr	
	[Kfz/24h]	[Kfz/16h]	[SV/16h]	[Kfz/8h]	[SV/8h]	[Kfz/24h]	[Kfz/16h]	[SV/16h]	[Kfz/8h]	[SV/8h]
Waldhäuser Str. südlich Nordring	5060	4750	430	310	30	7840	7390	670	450	40
Waldhäuser Str. Höhe Tierklinik	3220	3060	280	160	20	3800	3610	330	190	20
Waldhäuser Str. zw. P.-E.-Str. Nord und P.-E.-Str. Süd	2100	1990	180	110	10	2870	2720	250	150	20
Waldhäuser Str. südlich P.-E.-Str. Süd	2700	2540	230	160	20	3450	3260	300	190	20
Paul-Ehrlich-Str. Nord	2150	2010	190	140	20	3360	3160	290	200	20
Paul-Ehrlich-Str. Süd	660	620	60	40	10	660	620	60	40	10

Für die neu erzeugten, vom Nordring kommenden Verkehre wird angenommen, dass diese zu 80% über den neuen Knotenpunkt Waldhäuser Straße / Friedrich-Miescher-Straße an das Bebauungsgebiet angeschlossen werden. Dieser Annahme liegen eine entsprechende bauliche Ausgestaltung des Knotens und eine eindeutige Beschilderung der Zufahrt zum Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide zugrunde, die einen Verbleib auf der Waldhäuser Straße unattraktiv machen.

Die Zufahrtfunktion dieser neuen Straße wird weitergehend durch die Ausweisung des südlich anschließenden Teilstücks der Waldhäuserstraße mit Tempo-30 gestärkt. Zudem

werden im Bebauungsplan die oberirdischen und offenen Stellplätze je Baugrundstück auf 10 Stellplätze begrenzt sowie Garagen mit Ausnahme von Unterflurgaragen und Tiefgaragen ausgeschlossen. Des Weiteren wird die Zufahrt von der Waldhäuserstraße auf die Bauflächen zwischen Anschluss Friedrich-Miescher-Straße und nördlicher Paul-Ehrlich-Straße durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen und Zufahrtsverboten unterbunden. Diese Festsetzungen und die attraktive Lage der Parkhäuser unterstützen die Annahme, dass die von Norden kommenden Neuverkehre weitgehend über die Ringstraße abgewickelt werden.

Alle anderen Knotenpunkte und alle anderen Straßen im Gebiet sind ansonsten frei befahrbar. Es sind keine punktuellen Einfahrverbote mittels Einbahnstraßenregelungen und/oder Sackgassenausbildungen unterstellt.

Gegenüber dem Prognose-Nullfall ist im Planfall mit weiteren Neuverkehren auf dem Nordring zu rechnen. In östlicher Richtung sind zusätzlich ca. 1900 Kfz/24h und in östlicher Richtung ca. 1060 Kfz/24h prognostiziert. Diese vermischen sich im Westen spätestens im Kreuzungsbereich der Straße Ebenhalde sowie im weiteren Verlauf südöstlich des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße mit den vorhandenen Verkehren. Um die Lärmauswirkungen dieser Neuverkehre auf den genannten Streckenabschnitten abzuschätzen wurde an ausgewählten Orten mit hoher Lärmbelastung („Hot-Spots“) eine lärmtechnische Berechnung vorgenommen (siehe hierzu Punkt 2.3).

Ver-/Entsorgung

Der in der Friedrich-Miescher-Straße und Maria-Linden-Straße geplante Schmutzwasserkanal wird an die bestehenden Kanäle in der Paul-Ehrlich-Straße angeschlossen. Der in beiden Straßen neu herzustellende Regenwasserkanal soll über eine vorgeschaltete Reinigung in eine offene Retentionsmulde einleiten und von dort ebenfalls in einen bestehenden Regenwasserkanal mit Anschluss an das Hochwasserrückhaltebecken Täglesklinge eingeleitet werden. So können die Bauflächen nördlich der nördlichen Paul-Ehrlich-Straße in die Retentionsmulde entwässert werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die Waldhäuser Straße erfolgen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz in der Waldhäuser Straße.

Die Erschließung mit Fernwärme über die Kreuzung Nordring / Waldhäuser Straße ist vorbereitet.

Grün- und Freiraum

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Parkanlagen mit Naherholungsqualität vorgesehen. Zum einen die extensiv zu nutzenden Flächen zwischen dem baumbewachsenen Hang am Nordring und den geplanten Grundstücken im Osten. Zum anderen die bestehenden intensiv genutzten Grünflächen entlang der Sternwarte. Straßenbegleitende Baumreihen fassen die Straßen, versetzte Baumgruppen entlang der zentralen Achse unterstreichen deren Funktion als Begegnungszone. Nicht überbaute Flächen sollen zudem begrünt werden.

2.3 Schallschutzkonzept

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne für die Flächen Horemer Nord und Obere Viehweide wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt und ein Schallschutzkonzept erstellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschrimeinrichtungen sind aufgrund der geplanten Höhe der Bebauung und sonstigen Randbedingungen im vorliegenden Fall in einer städtebaulich verträglichen Höhe nicht möglich. Deswegen wurden im Konzept Schallemissionskontingente, die eine schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der Nachbarschaft sicherstellen, ermittelt und fest-

gelegt. Zudem wurde der zuzurechnende Verkehr auf öffentliche Straße durch das Planvorhaben bewertet.

Des Weiteren wurden die Einwirkungen der umliegenden Verkehrswege (Nordring, Waldhäuser Straße, Paul-Ehrlich-Straße, Friedrich-Miescher-Straße, Maria-von-Linden-Straße und Horemer) beurteilt. Zusätzlich wurde eine Beurteilung der gewerblichen Geräuschmissionen des Blockheizkraftwerks und des Umspannwerks der Stadtwerke am Nordring sowie der Max-Planck-Institute im Südosten des Plangebietes vorgenommen.

Die Schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Vom Plangebiet ausgehende Schallemissionen:

- Mit der vorgeschlagenen Emissionskontingentierung wird die zulässige gewerbliche Gesamtimmission in der Nachbarschaft an allen Immissionsorten eingehalten. Somit ist der Schallschutz in der Nachbarschaft sichergestellt. Diesem Ergebnis liegt die Auseinandersetzung mit den Anforderungen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnquartiere zu Grunde, die in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 7.1 und 7.2 ausführlich erläutert wird. Die Schallemissionskontingente wurden derart entwickelt, dass der Bestandsschutz für die bestehenden Firmen im angrenzenden Plangebiet Obere Viehweide gesichert ist und noch Entwicklungspotential für mögliche Betriebserweiterungen besteht.
- Zudem wurden für die bereits in Planung befindlichen Anlagen in der Oberen Viehweide (TTR, Ovesco, Parkplatz auf der TF08 des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“) ausreichende Emissionskontingente zur Verfügung gestellt, ein Nachtbetrieb wird dort jedoch nur eingeschränkt möglich sein.
- Die Grundkontingente liegen tagsüber zwischen 50 und 58 dB(A) damit größtenteils unter dem Standardwert für Gewerbeflächen mit „üblicher“ Geräuschentwicklung von 60 dB(A)/m². Dies ist der Nähe des „Wissenschafts- und Technologieparks“ zur bestehenden Wohnbebauung geschuldet. Mit der Festsetzung einer richtungsbezogenen Zusatzkontingentierung werden in den von der Wohnbebauung abgewandten Richtungen höhere Schallemissionen zugelassen, ohne die Wohnbebauung zu belasten. Für die Betriebe heißt dies, dass bereits in der Planung der Schallschutz besonders zu berücksichtigen ist und insbesondere laute Schallquellen abgewandt von den maßgeblichen Immissionsorten anzuordnen sind.
- In der Nachtzeit betragen die Grundkontingente zwischen 35 und 50 dB(A). Ein möglicher Nachtbetrieb muss daher deutlich leiser ausfallen als der Tagbetrieb. Dies ist in der Planung entsprechend besonders zu berücksichtigen. Auf den derzeit noch nicht bebauten Teilflächen ist mit Ausnahme der haustechnischen Anlagen kein oder nur ein sehr eingeschränkter Nachtbetrieb möglich.
- Durch den zuzurechnenden Verkehr auf öffentlicher Straße werden im Nahbereich die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft, mit Ausnahme des Immissionsortes 1 (Waldhäuser Straße 96), nicht maßgeblich erhöht. Die Anforderungen werden an allen Immissionsorten (mit Ausnahme des IO 1) sicher eingehalten, d. h. es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die äußerste Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird an allen Immissionsorten eingehalten.
- Der Untersuchung liegt im Prognose-Planfall eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Waldhäuser Straße zwischen Friedrich-Miescher-Straße und Paul-Ehrlich Straße Süd von 50 auf 30 km/h zugrunde.

- Die im Bebauungsplan südlich der nördlichen Paul-Ehrlich-Straße ausgewiesene Fläche für Stellplätze ist mit asphaltierten Fahrgassen auszuführen.

Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen:

Im Plangebiet selbst ist in weiten Teilen mit erhöhten Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbegeräusche zu rechnen. Diese Bereiche liegen in den Lärmpegelbereichen III bis VI“. Dementsprechend sind hier für Wohn-, Übernachtungs- und Unterrichtsräume ab dem Lärmpegelbereich III und für Büroräume ab dem Lärmpegelbereich IV für die Außenbauteilkonstruktionen die Mindestanforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen und bei entsprechender Nutzung fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich. Voraussetzung für die im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist der Nachweis, dass durch die Wohnungen keine Einschränkung für die gewerbliche Geräuschentwicklung auf den angrenzenden Sondergebietsflächen entsteht.

Flankierende Maßnahmen

Es sind folgende Maßnahmen erforderlich, für deren Umsetzung die Stadt zuständig ist:

Verkehrslenkung:

- Der Knoten Waldhäuser Straße/Friedrich-Miescher-Straße wird so ausgestaltet, dass die den Wissenschafts- und Technologiepark anfährenden Kfz-Verkehre über die Friedrich-Miescher-Straße geleitet werden. Dies ist durch eine entsprechende Wegweisung zu unterstützen. Die Finanzierung ist über den Sonderhaushalt des städtebaulichen Entwicklungsbereiches sichergestellt.
- Unmittelbar nach in Kraft treten des Bebauungsplanes wird auf der Waldhäuserstraße zwischen Ecke Friedrich-Miescher-Straße und der südlichen Paul-Ehrlich-Straße verkehrsrechtlich Tempo 30 angeordnet.

Immissionsschutz

- Zur Lösung der Lärmkonflikte am Gebäude Waldhäuserstraße 96 werden Lärmschutzmaßnahmen mit dem Eigentümer, der GWG Tübingen mbH, vereinbart. Die Stadt verpflichtet sich an der Südfassade des Gebäudes die Kosten für Lärmschutzfenster und Lüftungsanlagen in Höhe von bis zu . 25.000 € zu tragen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den städtischen Sonderhaushalt „Obere Viehweide“. Diese Maßnahmen werden spätestens drei Jahre nach in Kraft Treten des Bebauungsplanes umgesetzt .
- Aufgrund der planbedingten Verkehrslärmauswirkungen auf dem Nordring (im Westen auf dem Abschnitt bis zur Kreuzung Ebenhalde und im Osten bis zur Wilhelmstraße) wird geprüft werden, inwieweit insgesamt eine Verbesserung der schalltechnischen Situation möglich ist. Da die Stadt Tübingen im nächsten Jahr eine Lärmkartierung und daran anschließend eine Lärmaktionsplanung nach §47a – f des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorsieht, werden die erforderlichen Untersuchungen und Auslegung von Schallschutzmaßnahmen für den Nordring in diesem Rahmen mit erfolgen.

Aus fachlicher Sicht ist der Vorteil der Lärmaktionsplanung gegenüber einer nur lokalen Betrachtung am Nordring die gesamtübergreifende Beurteilung der schalltechnischen Situation in der Stadt. Hinsichtlich der möglichen Schallschutzmaßnahmen können neben den üblichen lokalen Maßnahmen (wie z.B. Abschirmeinrichtungen, Geschwindigkeitsbegrenzungen, leise Fahrbahnbeläge, passive Schallschutzmaßnahmen) auch raumübergreifende Lösungen (z.B. geänderte Verkehrskonzepte, Verlagerung von Verkehrsströmen) entwickelt werden. Zusätzlich zu den rein akustischen Berechnungen fließen auch städteplanerische Aspekte in die Bewertung der Situation mit ein. Die Lärmaktionsplanung sieht eine Einbindung der Öffentlichkeit vor und es erfolgt spätestens alle 5 Jahre eine Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Pläne, womit ein dauerhaftes Monitoring der schalltechnischen Situation sichergestellt werden kann.

Artenschutz

- Im Bereich der Flurstücke Nr. 1547 und Nr. 1563 (beide im Süden des Plangebietes gelegen) wurden insgesamt 20 Nisthilfen für Vögel sowie 5 Quartiershilfen für Fledermäuse installiert und als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme hergestellt.

2.5 Seitheriges Verfahren

Der Gemeinderat hat am 27.04.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Viehweide“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden im Mai 2015 statt.

Um insbesondere die Firma CureVac kurzfristig am Standort Tübingen halten und weiterentwickeln zu können wurde für einen Teilbereich das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Dieser Teilbereich 1 umfasst die Bauflächen nördlich der Friedrich-Miescher-Straße und die öffentlichen Grünfläche im Osten. Er wurde verfahrensmäßig abgetrennt und als Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ zur Satzung gebracht. Der Bebauungsplan trat am 20.02.2016 in Kraft.

Im November 2016 wurde in der Folge der Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark“ zur Auslegung beschlossen, welcher sich im Geltungsbereich weitgehend mit dem am 27.04.2015 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“ deckt.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 05.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017 öffentlich aus. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 3 und von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange 9 Stellungnahmen ein, die entsprechend der Anlage 5 in der Sitzungsvorlage 277/2017 behandelt wurden.

Am 25.07.2017 wurde dann der erneute Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ gefasst. Der Bebauungsplanentwurf lag vom 07.08.2017 bis einschließlich 18.09.2017 öffentlich aus. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 5 und von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange 9 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen zur erneuten Auslegung sowie eine Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der 1. Auslegung werden entsprechend der Anlage 6 behandelt. Es wird ausdrücklich auf diese ausführliche Abhandlung hingewiesen.

Zentrale Anregungen sind nachfolgend aufgeführt (dabei handelt es sich nicht um eine wertende Gewichtung):

- **Bebauung:**

Von Teilen der Öffentlichkeit wird die Bebauung im Plangebiet als zu massiv bzw. zu dicht erachtet, insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten. Dementgegen wünscht sich Vermögen und Bau Baden-Württemberg als Eigentümer einzelner Grundstücke entlang der Waldhäuser Straße eine höhere Bebauung auf diesen Flächen.

Die Verwaltung erachtet die Bebauung im Plangebiet als städtebaulich verträglich. Diese Verträglichkeit wird insbesondere durch eine Abstufung der max. Gebäudehöhen im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten hergestellt. Gleichzeitig ermöglichen diese Gebäudehöhen jedoch auch ausreichend bauliche Entwicklungsspielräume auf den Flächen.

- **Verkehr:**

Von Teilen der Öffentlichkeit wird die prognostizierte Verkehrserzeugung und –verteilung als fehlerhaft erachtet sowie bezweifelt, dass die flankierenden Maßnahmen (Tempo 30 auf der Waldhäuser Straße etc.) auch verbindlich umgesetzt werden. Des Weiteren wird eine zusätzliche Belastung der Ortsdurchfahrt von Bebenhausen erwartet.

Aus Sicht der Verwaltung wurden die Annahmen im Verkehrsgutachten gründlich aufbereitet und diese so getroffen, dass auf keinen Fall zu wenig Verkehr unterstellt wurde. Die flankierenden Maßnahmen werden von der Verwaltung umgesetzt und sind insofern als hinreichend gesichert anzusehen. In der Verkehrsprognose wird nur von einem geringen Anteil von Neufahrten ausgegangen, die aus Richtung L 1208 über die Ortschaft Bebenhausen das Plangebiet ansteuern. Begründet ist dies durch die nur teilweise Öffnung der Straße (Winter), die Beschilderung und die Auswertung von Bestandsdaten. Diese Annahme wird auch durch den derzeit geplanten verkehrsberuhigten Bereich „Am Ziegelberg“ in Bebenhausen gestützt, welcher zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehres beiträgt.

- **Immissionsschutz:**

Von Teilen der Öffentlichkeit wird die Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung im Plangebiet, die vollzogene Kontingentierung sowie die dabei angesetzte Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohngebiete als fehlerhaft erachtet. Ferner sollen auch plandingte Verkehrslärmauswirkungen im Folgenetz untersucht werden.

Aus Sicht der Verwaltung wurde die Bestandssituation gründlich aufbereitet und in die Geräuschkontingentierung einbezogen. Der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Siedlungsbereiche 1 bis 4 bzw. der angrenzenden Wohngebiete wurde dabei besondere Beachtung geschenkt. Im Ergebnis geht die Verwaltung von einer für die Nachbarschaft verträglichen Kontingentierung aus. Die Verkehrslärmauswirkungen der Planung auf dem Nordring wurden anhand von einzelnen Immissionsorten untersucht. Weitergehende

Untersuchungen und etwaige Maßnahmen werden in die anstehende Lärmaktionsplanung einbezogen.

- Klima/Erholung/Landschaft/Baumbestand/Kulturgüter

Von Teilen der Öffentlichkeit wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas, der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes sowie der Verlust von Kulturgütern und von Baumbestand befürchtet, wobei sich einige Stellungnahmen auf die Fläche „Horemer Nord“ beziehen.

Planungsbedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung der angesprochenen Schutzgüter. Diese Auswirkungen sind im Einzelfall nicht erheblich oder werden durch geeignete Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

2.6 Planänderungen gegenüber der erneuten Auslegung

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan sind folgende Änderungen erforderlich geworden.

Textliche Festsetzungen:

- Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zu Nist- und Quartiershilfen für Vögel und Fledermäuse (Ziffer III Punkt 6)

Begründung:

- Aktualisierung der Erläuterungen in Bezug auf den Umgang der verkehrslärmbedingten Auswirkungen auf dem Nordring im Rahmen der Lärmaktionsplanung (Ziffer 7 und 10)
- Ergänzung der Erläuterungen zur Kontingentierung (Ziffer 8.1.1)

Umweltbericht:

- Anpassung der Erläuterungen zum Thema Lärmaktionsplanung (Kapitel 5.1.2, S.25 f. und Kapitel 10, S.81)
- Zusätzlicher Hinweis zu Nist- und Quartiershilfen für Vögel und Fledermäuse (Kapitel 6.2, S.67)
- Zusätzlicher Hinweis zum Thema Monitoring (Kapitel 10, S.82)

Die Planänderungen erfordern keine erneute Auslegung.

2.7 Umweltbelange

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Belastungen mit Luftschadstoffen und elektromagnetische Felder sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Lärm ist es erforderlich, für die einzelnen Teilflächen des geplanten Sondergebietes Lärmemissionskontingente festzusetzen. Wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Büroräume, Unterrichtsräume) geplant sind, sind je

nach Lärmpegelbereich Schalldämm-Maße der Gesamt-Außenfläche einzuhalten bzw. sind entsprechende Außenbauteilkonstruktionen vorzusehen. Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Bereich Waldhäuser Straße 96 können als Lärmschutzmaßnahme entweder Schallschutzmaßnahmen am betroffenen Gebäude durchgeführt oder eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Waldhäuser Straße für den Abschnitt Friedrich-Miescher-Straße bis Nordring umgesetzt werden. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verbesserung von Verkehrslärmauswirkungen auf dem Nordring werden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplanes geprüft, umgesetzt und mittels Monitoring überwacht.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es tritt ein Verlust folgender Biotoptypen ein, der als erhebliche Umweltauswirkung zu werten ist: Feldhecken, Gebüsch mittlerer Standorte, Fettwiese mittlerer Standorte, grasreiche Ruderalvegetation, Streuobstbestände. Durch den sonstigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da diese Biotope nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich, zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung festzusetzen sowie Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Boden

Erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich ausschließlich durch die Veränderung des Versiegelungsgrades und den damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Kompensation erfolgt im Rahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen.

Wasser

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da die Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Versiegelung in Bereichen geringer Bedeutung des Grundwasserleiters erfolgt. Durch die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation werden die negativen Auswirkungen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses gemindert.

Klima, Luft

Im Rahmen der Untersuchung des Schutzgutes Klima wurden Simulationsmodelle erstellt. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass nur eine geringe Abschwächung des Kaltluftstromes zu erwarten ist. Im Bereich der ersten, teilweise auch zweiten Häuserreihe westlich des Horemer sind in der ersten Nachthälfte Temperaturerhöhungen von bis zu 1 K zu erwarten, in der späteren Nacht treten diese Erhöhungen nicht mehr auf. Aufgrund der geringen Änderungen im Vergleich zum momentanen Zustand ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die deutlichen Veränderungen des Landschaftsbildes. Diese treten im Zuge der neuen Baukörper und durch den Verlust von Feldhecken und Streuobstbeständen ein. Im Rahmen von Eingrünungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es kommt zum Verlust eines Streuobstbestandes, der als historisches Kulturlandschaftselement einzuordnen ist. Da auf den angrenzenden und nahe gelegenen Flächen weiterhin

Streuobstbereiche verbleiben und der in Anspruch genommene Bestand kleinflächig ist, ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen dieses Kulturlandschaftselements auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
- Anbringung von Nist- und Quartierhilfen
- Erhalt von Einzelbäumen und Feldgehölzen
- Beschränkung der Beleuchtung
- Wiederherstellung von Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Entwicklung artenreicher Fettwiesen
- Aufwertung des Retentionsbeckens
- Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen
- Anpflanzung von Bäumen

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt. Die vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen zum Artenschutz sind hinsichtlich ihrer Funktionsweise zu überprüfen (Monitoring).

Externe Kompensationsmaßnahme

Es errechnet sich ein gesamter Kompensationsbedarf im Umfang von 278 339 Euro brutto. Dem stehen Aufwertungen im Rahmen der Maßnahmen 7, 8 und 10 entsprechend dem Umweltbericht mit einem Gesamtumfang von 179 684 Euro brutto gegenüber. Der verbleibende Kompensationsbedarf im Umfang von 98 655 Euro brutto wird durch Ökokontomaßnahmen der Stadt Tübingen erbracht. Es werden folgende Maßnahmen herangezogen

Maßnahme	Kosten
Goldersbach/Ammer Umbau Absturzbauwerk Goldersbachmündung	40 000 € + 8 000 € *1
Ammer: Renaturierung eines Teilabschnittes der Ammer: Entfernen des Ufer- und Sohlverbaus im Bereich Aeulestraße bis Mündung Goldersbach (Abschnitt2).	61 400 €
Maßnahmenkosten gesamt (brutto):	109 400 €

2.8 Umgestaltung der Waldhäuser Straße

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Wissenschafts- und Technologieparkes sind verkehrsberuhigte Baumaßnahmen im Bereich der Waldhäuser Straße zwischen dem Nordring und der Paul-Ehrlich-Straße/Auf dem Kreuz vorgesehen. Zudem wird in diesem Zusammenhang die Infrastruktur durch die Herstellung von neuen Gehwegen mit Bordsteinabsenkungen im Kreuzungsbereich, barrierefreie Bushaltestellen mit Kassler-Sonderbord, Beleuchtungsmasten mit LED sowie weitere Baumquartiere aufgewertet bzw. verbessert.

Die Waldhäuser-Straße wird im Bereich der Oberen Viehweide in 3 Abschnitte gegliedert:

- Abschnitt 1, Kreuzung Nordring Tempo 50 als zukünftige Hauptverkehrsachse zur Friedrich-Mischer-Straße mit Straßenverengung mittels Baumquartiere (Tor) am Kreuzungsbereich. Fahrbahnbreite 7,50 m. Aufbringung eines Radschutzstreifens einseitig Richtung Nordring (bergaufwärts). Erstellung eines Gehweges 2.50 m, mit barrierefreier Bushaltestelle und Beleuchtungsmasten angrenzend am Grundstück CureVac.
- Abschnitt 2, Friedrich-Mischer-Straße bis Paul-Ehrlich-/Peter-Goessler-Straße Tempo 30. Fahrbahnbreite 7.50 m/5.50 m durch Verengung des Straßenraum mittels Baumquartiere und Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten im Bereich des Kinderhauses. Aufbringung eines Radschutzstreifens einseitig Richtung Nordring (bergaufwärts). Erstellung eines zusätzlichen Gehweges 2.50 m mit Beleuchtungsmasten, östlich der Waldhäuser Straße.
- Abschnitt 3, Paul-Ehrlich-/Peter-Goesslerstraße bis Paul-Ehrlich-Straße/Auf dem Kreuz Tempo 30. Reduzierung der Fahrbahnbreite von ursprünglich 10.00 m auf 7.00 m mittels durchgehendem Grünzug (Baumquartier) vor dem vorhandenen Gehweg. Aufbringung eines Radschutzstreifens einseitig Richtung Nordring (bergaufwärts). Umverlegung der nicht barrierefreien Bushaltestelle (talwärts) von der Waldhäuser Straße in die Paul-Ehrlich-Straße als barrierefreie Bushaltestelle mit Kassler-Sonderbord. (Bereich Paul-Ehrlich-/Peter-Goessler-Straße). Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Paul-Ehrlich-Straße/Auf dem Kreuz zu einem kleinen Platz mit Sitzgelegenheit und Neubau einer barrierefreien Bushaltestelle mit Kassler-Sonderbord.

Die Kostenschätzung für die Herstellung der kompletten Maßnahmen belaufen sich nach derzeitiger Schätzung auf ca. 700.000 € (400.000 € in 2018 und 300.000 € in 2019), welche in den städtischen Sonderhaushalt „Obere Viehweide“ eingestellt sind.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Sie schlägt vor, die vorgetragenen Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend Anlage 6 abzuwägen und den Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2016/06.07.2017/02.11.2017 jeweils als selbstständige Satzung zu beschließen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

4. Lösungsvarianten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ könnte verzichtet werden. Die Konsequenz wäre, dass die Entwicklungsziele aufgrund des fehlenden Planungsrechtes nicht dauerhaft gesichert werden können.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Kosten für die Planung und Gutachten sowie die anstehenden Ordnungsmaßnahmen (Erschließung etc.) können über den Sonderhaushalt „Obere Viehweide“ abgewickelt werden.