

Nr. 446

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Obere Viehweide I"
und zu den örtlichen Bauvorschriften

interne + externe
Ausgleichsmaßnahmen

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Ansiedlung eines universitätsnahen Wissenschafts- und Technologieparkes auf der "Oberen Viehweide" und auf dem "Horemer". Dazu sollen die Grundstücke des Landes und des Bundes (Astronomisches Institut, Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten), östlich der Waldhäuser Straße und die privaten Grundstücke (Streuobstwiesen), westlich der Waldhäuser Straße in Anspruch genommen werden.

In Anbetracht der Komplexität der Planungsaufgabe und der Größe des Planungsgebietes wurde die Fläche für den geplanten Wissenschafts- und Technologiepark "Obere Viehweide" nach § 165 BauGB förmlich als städtebaulicher Entwicklungsbereich beschlossen. Die Entwicklungssatzung ist am 24.11.2000 in Kraft getreten. Gleichzeitig wurde das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die verbindliche Planungsgrundlage für den ersten Abschnitt des Wissenschafts- und Technologieparkes geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von Firmen und Einrichtungen, insbesondere der Branchen Biotechnologie, Informationstechnologie und Medizintechnik, die entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientiert sind.

Das Existenzgründerzentrum der Technologieförderungsgesellschaft Reutlingen/Tübingen soll als integraler Bestandteil im Wissenschafts- und Technologiepark einen zentralen Standort erhalten. Es sollen vor allem Neugründer und Ausgründer der vorgenannten Branchen angesiedelt werden.

Auch sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des vom Universitätsklinikum Tübingen geplanten Tier-OP mit Labors und Begleiteinrichtungen, sowie für Institute und Forschungseinrichtungen der medizinischen Fakultät und mit ihr auf dem Gebiet der medizinischen Forschung kooperierenden Gesellschaften und Firmen geschaffen werden.

Schließlich dient der Bebauungsplan der Ansiedlung der für den Wissenschafts- und Technologiepark erforderlichen Versorgungs- und Ergänzungseinrichtungen, wie Beherbergung, Gastronomie und Dienstleistungen.

Grundlage für die städtebaulichen, verkehrsräumlichen und baugestalterischen Rahmenbedingungen ist der städtebauliche Rahmenplan „Obere Viehweide“.

Mit dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich der geplante Wissenschafts- und Technologiepark entsprechend den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes in die städtebauliche Struktur der Nordstadt einfügt.

Durch eine, an die vorhandene Umgebungsbebauung angepasste Abstufung der vertikalen Ausrichtung der künftigen Baukörper wird sichergestellt, dass sich diese in die vorhandene Bebauung entlang der Waldhäuser Straße und der Paul-Ehrlich-Straße in städtebaulicher Hinsicht einfügen.

Die Sternwarte soll auch künftig als "Volkssternwarte" genutzt werden. Auch die hierfür erforderlichen Sichtbeziehungen zu den Himmelskörper werden bei der vertikalen Ausrichtung der Baukörper berücksichtigt.

Durch ein ausreichendes Stellplatzangebot in Form von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum, Tiefgaragen und Parkierungsbauwerken und durch ein Verkehrslenkungssystem soll ein unzumutbarer Parksuchverkehr in den anschließenden Wohngebieten vermieden werden.

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung enthält der Bebauungsplan Emissionsgrenzwerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Der Umgebungsbebauung zu Grunde gelegt wurden die Werte eines Reinen Wohngebietes. Für die mit dem Tier-OP des Universitätsklinikums Tübingen einhergehende Versuchstierhaltung sind die Werte der VDI-Richtlinie 3471 (Emissionsminderung; Tierhaltung) maßgebend.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen als „Sonderbaufläche für Institute“ dargestellt. Er wird im Parallelverfahren geändert, gleichwohl sich die Nutzungsart nicht wesentlich ändert.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich bestehen keine Bebauungspläne.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden, durch das Grundstück Waldhäuser Straße 40 - 46 (Institutsgebäude der BFAV),
- im Osten, durch das Grundstück Waldhäuser Straße 22 - 28/1 (Institutsgebäude der BFAV),

- im Süden, durch die Grundstücke Paul-Ehrlich-Straße 2 - 18 und durch die Grundstücke der Max-Planck-Institute,
- im Westen, durch die Grundstücke Waldhäuser Straße 65 - 77 und durch die Grundstücke Horemer 4 - 10.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ ausgewiesen. Zulässig sind wissenschafts- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und Einrichtungen, insbesondere der Branchen Life-Science, Medizintechnik und Informationstechnologie. Dasselbe gilt für Ergänzungs- und Versorgungseinrichtungen sowie für die Nebenanlagen zu den vorgenannten Betrieben und Einrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung des Wissenschafts- und Technologieparks. Zulässig sind auch die Forschungseinrichtungen des Universitätsklinikums Tübingens (Tier-OP und Begleiteinrichtungen).

Gewerbebetriebe und Einrichtungen, die der besonderen Zweckbestimmung des Technologieparks widersprechen und keine der Zweckbestimmung dienende Funktion ausüben, sind nicht zulässig.

Nicht betriebsbezogene Wohnungen und Wohngebäude werden bewusst ausgeschlossen, um die Effizienz und Wirtschaftlichkeit des Wissenschafts- und Technologieparks sicherzustellen. Nur wenn ein räumlicher und sachlicher Bezug zu einem Gewerbebetrieb oder einer Einrichtung entsprechend der Zweckbestimmung des Parks besteht, können einzelne Wohnungen zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für selbständige Wohngebäude.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GRZ) und durch die zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Wegen der gebotenen Flexibilität der künftigen baulichen Nutzung wird auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und der zulässigen Geschossfläche (GFZ) bewusst verzichtet.

6.3 Bauweise

Die nach dem städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene Baustruktur macht die Festlegung einer differenzierten Bauweise erforderlich. Durch die Verpflichtung zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Baugebietes sichergestellt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien verbindlich festgesetzt. Da die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bemessen sind, besteht eine große Dispositionsfreiheit hinsichtlich der Anordnung der Baukörper.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Betonung der öffentlichen Straßenräume, sowie Sicht- und Wegebeziehungen.

6.5 Stellplätze und Garagen

Die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften über die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen entsprechen dem Ergebnis des Parkierungskonzeptes als Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplanes. Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die benachbarten Wohngebiete aus Gründen der gebotenen Wohnruhe von einem nicht zumutbaren Parksuchverkehr verschont werden.

6.6 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Volkssternwarte dient der Naherholung und dem Aufenthalt. Eine bauliche Nutzung ist deshalb ausgeschlossen. Sie ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplanes.

6.7 Emmisionsschutz

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung macht verbindliche Festsetzungen des Immissionsschutzes erforderlich. Dies gilt insbesondere zur Vermeidung unzumutbarer Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebiete. Der Immissionsschutz wird insbesondere durch Festsetzungen über die Art der zulässigen baulichen Nutzung bewirkt.

6.8 Lärm

Der Bereich „Obere Viehweide“ und „Horemer“, auf dem der Technologiepark realisiert werden soll, ist nicht als „grüne Wiese“ einzustufen. Das Gebiet ist durch mehrere bauliche Nutzungen vorgeprägt. Zu diesen zählen

- die Gebäude des ehemaligen Astronomischen Institutes
- die Sternwarte
- die Gebäude der Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten
- der Kindergarten
- das Ärztehaus

beidseitig der Waldhäuser Straße. Auch das benachbarte Max-Planck-Institut trägt seinen Teil zur Gebietsprägung bei.

Mit der Verwirklichung des Technologieparkes gehen zwangsläufig Lärmeinwirkungen einher. Konkret handelt es sich um Gewerbelärm und Verkehrslärm.

Dem Bebauungsplan „Obere Viehweide I“ kann nicht die gesamte Lärmbelastung zu Grunde gelegt werden, sondern nur für den südlichen Teil des Technologieparkes.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung im Süden und im Westen wurde beim amtlich zugelassenen Ingenieurbüro Dr. Schäcke & Bayer GmbH eine Schallimmissionsprognose nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Auftrag gegeben. Das Ergebnis war ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel, der als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

Teilfläche 1:	tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) $L = 55 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) $L = 40 \text{ dB(A)/m}^2$
Teilfläche 2:	tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) $L = 50 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) $L = 35 \text{ dB(A)/m}^2$

Im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens für die einzelnen Einrichtungen muss von der Bauherrschaft der Nachweis geführt werden, dass dieser flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel eingehalten wird.

Der immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel beinhaltet nicht nur den eigentlichen Gewerbelärm durch Produktion und Ventilatorgeräusche, sondern auch den Verkehrslärm innerhalb des Baugebietes.

Unter der Voraussetzung, dass der immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel eingehalten wird, ist der zu erwartende Gewerbelärm mit den benachbarten

Wohngebieten verträglich. Insoweit wurde dem Grundsatz der Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung getragen.

Im Zuge der Verwirklichung des Technologieparkes wird auch die Verkehrsmenge auf der Waldhäuser Straße und auf der Paul-Ehrlich-Straße zunehmen. Eine entsprechende Verkehrsmengenberechnung wurde vom Büro Weidleplan erstellt. Diese Verkehrsmengenberechnung war Grundlage für das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Dr. Schäcke & Bayer GmbH.

Das Büro Dr. Schäcke & Bayer GmbH hat sowohl für die Waldhäuser Straße als auch für die Paul-Ehrlich-Straße die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zu Grunde gelegt. Für die Paul-Ehrlich-Straße ist dies zutreffend, da diese Straße im Zuge der Erschließung des Technologieparkes wesentlich geändert wird. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Grenzwerte der Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung im Bereich der Paul-Ehrlich-Straße unterschritten werden.

Im Bereich der Waldhäuser Straße kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Grenzwerte der Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung um 2 bis 3 dB(A) überschritten werden, diese Überschreitung aber durch die Ausweisung einer Tempo 30 Zone auf 0,6 dB(A) reduziert werden kann. Dieses Ergebnis ist jedoch unschädlich, da im Bereich der Waldhäuser Straße nicht die Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung zu Grunde zu legen ist, sondern die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Grund hierfür ist, dass die Waldhäuser Straße nicht wesentlich umgebaut wird. Die Waldhäuser Straße wird zwar baulich umgestaltet, aber nicht in der Weise, dass ein größerer Verkehrsstrom ermöglicht wird. Vielmehr ist daran gedacht, die Aufenthaltsqualität der Waldhäuser Straße durch den Rückbau von Fahrbahnen und durch den Bau von Fuß- und Radwegen sowie durch Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zu stärken.

*unzureichend
i. Vgl. u.
m. d. u.
M. d. u.
M. d. u.*

Die deutlich unter den Grenzwerten der Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung liegenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden schon heute ohne den Technologiepark erheblich überschritten. Sie betragen unter Zugrundelegung Reiner Wohngebiete tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). Die tatsächlichen Werte liegen dagegen heute schon bei 60 bis 61 dB(A) tags und 50 bis 51 dB(A) nachts. Nach Realisierung des Technologieparkes sind die Werte vom Gutachter auf 60 bis 61 dB(A) tags und 50 bis 52 dB(A) nachts prognostiziert.

Im Gegensatz zu den Grenzwerten der Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einer Abwägung zugänglich. D. h. sie können durch

andere gewichtigere öffentliche Belange überwunden werden. Davon geht auch der Normgeber in der Vorbemerkung des Beiblattes 1 zur DIN 18005 aus. Er weist ausdrücklich daraufhin, dass die Einhaltung der Orientierungswerte „wünschenswert“ ist.

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 würde eine nicht unerhebliche Reduzierung der Verkehrsmenge voraussetzen. Dies kann aber nur durch eine entsprechende Reduzierung der Baumassen im Technologiepark erreicht werden. Eine entsprechende Reduzierung der Baumassen würde aber die Funktionsfähigkeit des Technologieparks in Frage stellen. Die erforderliche Baumasse muss sich dabei an der Bedarfsprognose der KE/LEG orientieren. Eine Reduzierung der Baumasse hätte schließlich zur Folge, dass das Ziel im Technologiepark ca. 3.000 hochwertige Arbeitsplätze zu schaffen, nicht erreicht werden könnte.

In den Abwägungsvorgang muss auch eingestellt werden, dass nach der Rechtsprechung eine konkrete Gesundheitsgefahr erst bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten ist. Nur wenn diese Pegelwerte überschritten werden, können sie im Abwägungsvorgang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht überwunden werden.

Darüber hinaus ist in die Abwägung einzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 auch an vielen anderen Stellen im Stadtgebiet überschritten werden und die strikte Einhaltung der Orientierungswerte eine, an einer städtebaulich geordneten Entwicklung orientierte Stadtplanung nicht mehr ermöglichen würde.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Dieser Eingriff ist nicht vermeidbar, da zur Schaffung von ca. 3.000 Arbeitsplätzen und zur Erfüllung der Planungsaufgabe an der Planung des Wissenschafts- und Technologieparks festgehalten werden muss und andere geeignete Standorte nicht zur Verfügung stehen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird durch folgende Maßnahmen im Baugebiet minimiert:

- Freihaltung der Kaltluftzone entlang des Nordrings
- Getrenntes Ableiten und Rückhalten von unverschmutztem Oberflächenwasser der Dachflächen in Teilbereichen
- Extensive Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer zu mindestens 70 %
- Ausbildung oberirdischer Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild nicht ausgeglichen werden.

Folgende planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen:

- Neupflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und entlang der nördlichen Baufläche
- Entwicklung einer öffentlichen Grünanlage um die Sternwarte mit Anbindung an die für das Gebiet bedeutenden Grünflächen im Osten

Als planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Entwicklung von Feldgehölzen im Bereich der Bahnbrücke im unteren Neckartal
- Entwicklung von Feldgehölzen im Bereich der Schutzzone 1 des Wasserschutzgebietes „Unteres Neckartal“
- Verbesserung der Lebensraumstruktur der Ammer und des Goldersbaches durch Umbau des Mündungsbauwerkes im Goldersbach

Für die o. g. Minimierungsmaßnahmen sowie planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist der Grünordnungsplan vom 11.03.2002 maßgebend. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ausgeglichen.

8. Umweltbericht

Auf die Ausführungen des in der Anlage zu dieser Begründung beigelegten Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird hingewiesen.

9. Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Nordring, die Waldhäuser Straße und die Paul-Ehrlich-Straße.

Durch ein Verkehrslenkungssystem mit entsprechender Beschilderung im Stadtgebiet und im Baugebiet soll der motorisierte Individualverkehr auf den Nordring geleitet werden, so dass die Waldhäuser Straße entlastet wird.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße mit beidseitigem Anschluss an die Waldhäuser Straße und über private Straßen und Wege. Letztere hängen von der Baustruktur und der Platzierung der im Einzelnen noch nicht feststehenden Baukörper ab. Grundlage für die Verkehrserschließung ist der städtebauliche Rahmenplan.

Das neue Baugebiet ist durch die Haltestellen an der Waldhäuser Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine Optimierung ist vorgesehen.

10. Bodenordnung

Im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich besteht eine gesetzliche Grunderwerbsmöglichkeit. Die bundeseigenen Grundstücke (BFAV) wurden von der Stadt erworben. Die landeseigenen Grundstücke werden noch erworben. Die Grunderwerbsverhandlungen werden im April 2002 abgeschlossen, da Einigkeit über den Kaufpreis besteht. Damit sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

11. Aufwendungen

Das Baugebiet muss verkehrlich, entsorgungs- und versorgungsmäßig erschlossen werden. Die Finanzierung der Verkehrserschließung, Entwässerung und Versorgung erfolgt über den Sonderhaushalt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Auch die Aufwendungen für die Ausgleichsmaßnahmen müssen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt werden. Zur Abwicklung der Finanzierung aller Aufwendungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde ein Treuhandkonto eröffnet.

12. Verwirklichung

Mit den Bauarbeiten für einen ersten Baukörper (Existenzgründerzentrum) wurde schon im Sommer/Herbst 2001 begonnen. Die Baugenehmigung für dieses Bauvorhaben wurde auf Grundlage von § 33 BauGB im Vorgriff auf den Bebauungsplan erteilt. Das Vorhaben hält sich an sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes. Baubeginn für die Erschließungsarbeiten war der 01.08.2001.

Tübingen, 10.03.2002