

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Technologiepark Obere Viehweide";
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das
frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: 3 Anlage_1_Vorlage_102_2015
 Anlage_2_Vorlage_102_2015
 Anlage_3_Vorlage_102_2015

Beschlussantrag

1. Dem Plankonzept in Anlage 1 wird zugestimmt. Es bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung.
2. Für den in Anlage 2 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“ aufgestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Bestehende Bebauungs- und Ortsbaupläne werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Technologiepark Obere Viehweide“ soll im dargestellten Geltungsbereich östlich der Waldhäuser Straße und um die Paul-Ehrlich-Straße eine qualitätsvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologiepark vorbereitet werden. Dies ist auch Voraussetzung für die Errichtung von Neubauten für die Firma CureVac.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Herbst 2000 wurde für den Bereich Technologiepark „Obere Viehweide“ ein städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt. Das Planungsbüro Janson + Wolfrum aus Stuttgart erarbeitete für den Entwicklungsbereich im Jahr 2002 einen städtebaulichen Rahmenplan (siehe Anlage 3). Auf Grundlage des Rahmenplans wurde für den südlichen Bereich 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 wird die Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruserkrankungen der Tiere (BFAV) vom Bund erwerben und möchte diese einer forschungs- und technologieorientierten Nutzung zuführen.
- CureVac, eine für Tübingen inhaltlich und wirtschaftlich bedeutende Firma aus dem Gründerzentrum (Paul-Ehrlich-Straße 15 und 17), hat ein großes Interesse im Technologiepark Obere Viehweide ihren Standort zur Forschung, Verwaltung und Medikamentenproduktion auf einem vom Gründerzentrum unabhängigen Grundstück deutlich auszubauen. CureVac ist weltweit führend in der Entwicklung von Krebsimmuntherapien und prophylaktischen Impfstoffen gegen Infektionskrankheiten. Der Baubeginn für die Produktionshalle und das Labor- und Verwaltungsgebäude muss aufgrund externer Verpflichtungen Anfang nächsten Jahres erfolgen. Das Bauvorhaben steht daher unter sehr großem Zeitdruck.

Aufgrund der anstehenden Entwicklungen wurde ein auf den Rahmenplan von Janson + Wolfrum aufbauendes Plankonzept für die weitere Entwicklung des Technologieparks Obere Viehweide erarbeitet (siehe 2. Sachstand / 2.1 Städtebauliche Planung). Planungsziele für diese Planung 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
- eine flächensparende Unterbringung von Stellplätzen in Parkhäusern
- ein qualitativ nutzbarer öffentlicher Raum zur Identifikation

Für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks, welche die Ansiedlung von forschungsintensiven und technologieorientierten Unternehmen unterstützt und deren Nutzungsanforderungen gerecht wird sowie zur Umsetzung des Plankonzepts, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Technologiepark Obere Viehweide“ erforderlich.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliche Planung

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 sieht folgendes vor:

- Das Gebiet wird vom Nordring her erschlossen. Von der Waldhäuser Straße wird der Verkehr über die Gebietszufahrt im Norden in den Technologiepark geleitet, so dass die angrenzenden Wohngebiete von einer Verkehrszunahme nicht berührt werden.
- Im Norden ist der Standort für die Firma CureVac vorgesehen. Daran schließt die Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn und die Zufahrt in das Gebiet an.
- In dem Gebiet werden zwei Erschließungsstraßen 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, die überwiegend Verkehrsfunktion übernimmt. Es ist vorgesehen, die Buslinie 3 durch das Gebiet zu führen, sobald im Fahrplan entsprechende Fahrzeiten dafür zur Verfügung gestellt werden können.
- Zwischen den beiden o.g. Verkehrsanlagen werden beispielhaft sechs Grundstücksflächen mit Größen von 2500 m² bis 3500 m² dargestellt. Diese sind flexibel angelegt und können kleiner oder größer geschnitten werden. Auch die Anzahl der Grundstücke ist veränderbar. Die Firmen 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 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). Die Erdgeschosse der Parkhäuser sollen daher so ausgebildet werden, dass Flächen für Läden und Dienstleister nachgerüstet werden können. Von dieser Entwicklung können auch die angrenzenden Wohngebiete profitieren.
- 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 maximal vier Geschosse haben und dabei eine Gebäudehöhe von 21,0 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus den technischen Anforderungen der Technologieeinrichtungen.
- Die denkmalgeschützte Ochsenmauer, ein prägendes Element aus der Zeit der Vorgängernutzung, soll erhalten bleiben.

Das Plankonzept stellt die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im April wird die Nachbarschaft über die aktuelle Planung und die weitere Entwicklung des Gebiets informiert.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt auf der Höhenlage nördlich der Altstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch eine mehrgeschos-
sige Wohnbebauung und durch ein Blockheizkraftwerk sowie ein Betriebsgebäude der
Stadtwerke Tübingen begrenzt. Im Osten liegt eine dicht von Gehölzen bewachsene, zum
Nordring hin abfallende Böschung. Im Westen wird das Plangebiet durch die Freifläche Ho-
remer, ein Kinder- und Ärztehaus und kleinteilige Wohnbebauung begrenzt, im Süden durch
Ein- und Mehrfamilienhäuser und durch das Max-Planck-Institut. Das Gebiet ist durch For-
schungseinrichtungen und angrenzende Technologieunternehmen gekennzeichnet.

Planungsstand und Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen, 130. Ände-
rung – wirksam seit 06.03.2015, sieht für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der
Zweckbestimmung Wissenschafts- und Technologiepark vor. Die planerische Absicht, das
Gebiet als Sondergebiet auszuweisen, steht dem Flächennutzungsplan somit nicht entgegen.
Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

Teilbereiche des Plangebiets (u.a. Grundstück des Landes) sind im Bebauungsplan „Obere
Viehweide“ Teil I enthalten. Der am 27.02.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan wurde
durch das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg am 24.03.05 für rechts-
kräftig unwirksam erklärt.

Die Bebauungspläne: Ortsbauplan „Untere Viehweide“ Teil II, Nr. 86 Rechtskraft
05.07.1956; „Horemer“ Zwischen Waldhäuserstr. und Bundesforschungsanstalt, Nr. 221,
Rechtskraft 12.08.1964; Ortsbauplan „Im Gebiet der Waldhäuser-Str.“, Nr. 39, Rechtskraft
28.11.1931; Strassburger Äcker, Ochsenweide, Horemer, Nr. 217 Rechtskraft 12.05.1964;
Straßburger Äcker, Ochsenweide, Horemer Teil I, Nr. 285, Rechtskraft 19.04.1968, und Auf
dem Kreuz, Nr. 143, Rechtskraft 20.02.1960, werden nach Rechtskraft dieses Bebauungs-
planes in dessen Geltungsbereich überlagert und für unanwendbar erklärt.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1
BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belan-
ge nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Auf Grundlage des Plankonzepts, der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen
Beteiligung und der zu erarbeitenden Gutachten (Klima / Lärm / Artenschutz) wird ein Be-
bauungsplanentwurf erarbeitet. Voraussichtlich wird die Verwaltung aus Gründen der schnel-
leren Umsetzung den nördlichen Teil des Bebauungsplanes (Flächen für die Firma CureVac)
gesondert vom restlichen Teil vorantreiben, um einen Baubeginn nächstes Frühjahr zu er-
möglichen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Ziel ist es, den Standort Obere
Viehweide weiter zu einem Technologiepark auszubauen. Die Universitätsstadt Tübingen
baut ihren Entwicklungsschwerpunkt als Universitäts- und Forschungsstandort aus und stärkt

damit ihre Attraktivität für Gewerbeansiedlungen.

4. Lösungsvarianten

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan für den Planbereich der Firma CureVac

Um für die Gesamtentwicklung des Technologieparks Obere Viehweide mehr Zeit zu haben, wird für den Planbereich der Firma CureVac ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Parallel dazu werden das in der Anlage 1 dargestellte Plankonzept für den Technologiepark Obere Viehweide fortgeschrieben und nach weiteren Abstimmungen ein Bebauungsplan für den gesamten Bereich aufgestellt.

4.2 Verzicht auf Bebauungsplan für den Technologiepark Obere Viehweide

Für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Technologieparks und die Sicherstellung von Arbeitsplätzen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Technologiepark Obere Viehweide“ unabdingbar. Andernfalls verliert die Universitätsstadt Tübingen an Attraktivität als Forschungs- und Technologiestandort und wichtige Arbeitsplätze. Der Firma CureVac kann kein geeignetes Grundstück angeboten werden, sie müsste dann an einem anderen Standort außerhalb von Tübingen bauen. Gespräche hierzu werden von der Firma bereits geführt, um eine gesicherte Alternative vorliegen zu haben.

5. Finanzielle Auswirkung

Die anfallenden Kosten für die Planung und Gutachten werden über das Treuhandkonto des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Obere Viehweide“ abgewickelt. Mit separater Vorlage wird die Verwaltung dem Gemeinderat einen Vorschlag vorlegen, das Projekt ab 2016 im städtischen Haushalt in einer Sonderrechnung abzubilden.

6. Anlagen

Anlage 1 Plankonzept

Anlage 2 Geltungsbereich zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 3 Rahmenplan von Janson + Wolfrum