

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan "Technologiepark Obere Viehweide - Teil 1"; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Bezug:	102/2015 315/2015
Anlagen:	Anlage_1_Bebauungsplanentwurf Anlage_2_Abwägung der Stellungnahmen Anlage_3_Textliche Festsetzungen Anlage_4_Begründung

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 30.07.2015 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 2 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ in der Fassung vom 30.07.2015/03.12.2015 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.07.2015/03.12.2015 werden nach § 74 LBO i. V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung des Technologieparks Obere Viehweide geschaffen werden, um die Ansiedlung von forschungsintensiven und technologieorientierten Unternehmen zu unterstützen.

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 zu führen.
- Die Firma CureVac AG hat ein großes Interesse im Technologiepark Obere Viehweide ihren Standort zur Forschung und Verwaltung 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 (siehe Vorlage 102/2015, Vorlage 315/2015).

Die Weiterentwicklung des Technologieparks soll in mehreren Abschnitten erfolgen. Die Firma CureVac AG beabsichtigt, noch in diesem Winter mit den Baumaßnahmen für den 1. Bauabschnitt zu beginnen. Daher 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.

2. Sachstand

2.1 Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 28.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.07.2015 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 10.10.2015 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 20.11.2015 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit als auch von

den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Diese sind zusammengefasst der Anlage 2 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Als wesentliche Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurden Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen für das Wohngebiet Sindelfinger Straße angeregt. Durch den Bebauungsplan soll sich das Verkehrsaufkommen an der westlichen Ortseinfahrt der B 28 ins Wohngebiet Sindelfinger Straße erhöhen. Es bestehen die Forderungen sowohl der Umsetzung von Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen als auch einer gesamtstädtischen Betrachtung. Auf dem ca. 5 km entfernten Bereich „Sindelfinger Straße“ ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Obere Viehweide“ nur geringe verkehrliche Auswirkungen. Grundsätzlich gilt, dass diese allgemeinen Lärm- und Verkehrsprobleme nicht im Rahmen eines einzelnen Bebauungsplans bearbeitet werden können, sondern nur in einer gesamtstädtischen Verkehrskonzeption.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 2 abgewogen werden.

2.2 Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

Durch die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Aufgrund der Konkretisierung der Straßenplanung wurden im südöstlichen Bereich der Planstraße die geplanten Deckenhöhen in der Achse (nachrichtliche Übernahme) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geändert.
- Als externe Kompensationsmaßnahme wurde unter anderem die Renaturierung eines weiteren Abschnitts Rittweg bis Mühlweg (Entfernen der Verdolung im Mündungsbereich zugunsten einer Furt) mit Kosten von ca. 67.500 € vorgesehen. Aus verschiedenen Gründen kann diese Maßnahme zeitnah nicht umgesetzt werden. Um eine vollständige Kompensation des Eingriffes zu gewährleisten, wird die Maßnahme Ammer (Renaturierung, Entfernen des Ufer- und Sohlverbaus im Bereich Aeulestraße bis Mündung Goldersbach, Abschnitt 2) mit Kosten von ca. 69.000 € aufgenommen. Die Umsetzung ist für 2016 vorgesehen. Die Änderung der Maßnahme wird in den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführt. Die aufgeführten Maßnahmen werden nur bis zur Obergrenze des ermittelten Kompensationsbedarfes angerechnet.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Sie schlägt vor, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (Anlage 2) abzuwägen und den Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.07.2015/03.12.2015 als Satzung zu beschließen.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche

Entwicklung für den Technologiepark Obere Viehweide möglich ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort zur Ansiedlung der Firma CureVac AG geschaffen werden können. Die Firma CureVac AG hat im November 2015 den Bauantrag für den ersten Bauabschnitt eingereicht. Baubeginn für den Standort soll Anfang des Jahres 2016 sein. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkung

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