

Beschlussvorlage

Bitte vertraulich behandeln bis zur nichtöffentlichen Vorberaterung im Planungsausschuss am 25.09.2006 wegen internem Entscheidungsprozess bei der Firma Boehringer Ingelheim.

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberaterung im: **Planungsausschuss**

Betreff: Erteilung des Einvernehmens zum Bauvorhaben der Firma Boehringer Ingelheim auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 28 (ehemals Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere)

Anlagen: 5

1. Antrag auf Erteilung des Bauvorbescheides
2. Kurzbeschreibung des Vorhabens
3. Lageplan mit Schnitt
4. Höhenabwicklung des 1. BA

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen der Gemeinde hinsichtlich der geplanten Nutzung und des Maßes für das Bauvorhaben der Fa. Boehringer Ingelheim auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 28 wird erteilt.

Ziel:

Vorbereitung der Erteilung eines positiven Bauvorbescheides bezüglich des im Betreff genannten Vorhabens durch die Verwaltung.

Begründung:

1. Anlass/Problemstellung

- a)** Mit der Verwirklichung eines Technologieparks in Kooperation mit einer Tochtergesellschaft der Landesbank (TTR) hat die Universitätsstadt Tübingen vor Jahren begonnen, den Wissenschaftsstandort Tübingen zu stärken und auszubauen.

Als erstes Gebäude wurde das Biotechnologiezentrum in der Paul-Ehrlich-Straße eröffnet, das vor allem für Existenzgründungen und junge Unternehmen aus dem Bereich der Biotechnologie Labor- und Büroflächen zur Verfügung stellt und von der gemeinsamen Tochtergesellschaft der beiden Städte Tübingen und Reutlingen betrieben wird. Dieses Gebäude ist heute Sitz von mehreren Firmen mit inzwischen über 100 Mitarbeitern.

Das Gebäude „Sternwarte“ wurde von der TTR gepachtet und einer neuen Nutzung zugeführt. Als erstes Gebäude des Universitätsklinikums auf dem Technologiepark ist derzeit ein Laborgebäude für experimentelle Medizin an der Waldhäuser Straße im Bau, das in Kürze fertig gestellt und bezogen wird.

Diese positive Entwicklung auf dem Gelände des Technologieparks wird ergänzt durch die Erweiterungsbauten auf dem angrenzenden Gelände der Max-Planck-Gesellschaft, auf dem zukünftig eine weitere Abteilung des Instituts für biologische Kybernetik ihren Platz finden wird.

Entgegen der ursprünglichen Planung, die eine Übernahme wesentlicher Bestandsgebäude der Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere vom Bund durch das Land für Zwecke der universitären Forschung vorsah, sollen diese Gebäude und Flächen – und noch einige Flächen mehr - vom Bund direkt an die Firma Boehringer Ingelheim veräußert werden. Dieses renommierte und international tätige Unternehmen hat Interesse, am Standort Tübingen ein Forschungszentrum für Impfstoffe für Tiere aufzubauen. In einem ersten Schritt sollen Bestandsgebäude von der Firma gemeinsam mit der Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere betrieben werden. Die Bundesforschungsanstalt, die im Zuge der Wiedervereinigung in die neuen Bundesländer verlegt wurde, beschäftigt derzeit noch einen kleinen Teil ihres ursprünglichen Forschungsteams in Tübingen. Es ist beabsichtigt, dass mit der Ansiedlung des neuen Forschungszentrums der Firma Boehringer Ingelheim auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bundesforschungsanstalt, die nicht auf die Insel Riems gewechselt haben, in Tübingen eine Perspektive erhalten.

Die endgültige Entscheidung über die Ansiedlung des Forschungszentrums in Tübingen soll nach den Vorstellungen des Unternehmens noch im September 2006 fallen. Voraussetzung hierfür ist die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens; weitere Fragen, die im Rahmen der Genehmigung der Ansiedlung noch zu klären sind, werden derzeit mit den beteiligten Behörden erörtert.

Aus Sicht der Verwaltung würde eine erfolgreiche Ansiedlung eines Forschungszentrum der Firma Boehringer Ingelheim den Wissenschaftsstandort Tübingen stärken und den Technologiepark für weitere neue Firmen noch attraktiver machen und die Chance von weiteren Forschungsk Kooperationen erhöhen.

Das Forschungszentrum soll im ersten Schritt rund 50 Arbeitsplätze bieten. Mit dem weiteren Ausbau ist auch eine Erhöhung der Anzahl der Arbeitsplätze geplant.

Mit dem in Anlage 1 beigefügten Antrag hat die Fa. Boehringer Ingelheim Vetmedica GmbH die nachfolgend aufgeführten Fragen zu dem von ihr geplanten Gebäude auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 28 (Flst. Nr. 6923 und 1506) gestellt. Die Antragstellerin beabsichtigt in einem 1. Bauabschnitt ein Gebäude als Stallbereich und in einem 2. Bauabschnitt nach Abbruch von 4 Institutsgebäuden ein zweites Gebäude als Stallbereich an die bestehenden Gebäude im nördlichen Bereich anzubauen bzw. den bestehenden Gebäudebestand entsprechend umzunutzen. Nach § 57 LBO-BW kann vor Einreichen eines Bauantrages auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden. Der Vorbescheid bindet die Baurechtsbehörde für drei Jahre, wenn er nicht verlängert wird. Soweit die gestellten Fragen die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB betreffen, ist das gemeindliche Einvernehmen einzuholen.

Im Einzelnen sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist die Baumaßnahme-Impfstoffeinrichtung für Tiere von der Nutzung her auf dem Grundstück genehmigungsfähig?
2. Kann das Gebäude Stallbereich 1. BA, wie im Lageplan dargestellt, insbesondere im Hinblick auf die östliche Begrenzung errichtet werden?
3. Kann das Gebäude Stallbereich 1. BA bis zu einer Höhe von ca.482,70 üNN wie beim bestehenden Laborbau ausgeführt werden?
4. Kann die zulässige Gebäudehöhe im östlichen Grundstücksteil generell in Anlehnung an den bestehenden Laborbau angenommen werden?
5. Wird die zulässige Gebäudehöhe im westlichen Grundstücksteil an die Höhe des TTR oder des im Bau befindlichen Institutsbau der Universität angeglichen?
6. Kann für eine langfristige Bebauungsentwicklung auf dem Grundstück eine mögliche Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 angenommen werden?

Die Anhörung der Angrenzer ist noch im Verfahren und nicht abgeschlossen.

2. Sachstand

Zu Ziff. 1. der Bauvoranfrage:

Das Vorhaben liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan besteht. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf dem das Bauvorhaben entstehen soll, als Sonderbaufläche, Wissenschafts- und Technologiepark aus. Die bestehenden Gebäude der Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) befinden sich in einem Bebauungszusammenhang mit den sich westlich und südlich anschließenden Gebäuden. Die Lücken, die zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen, sind nicht so groß, dass sie den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Zusammen mit diesen Gebäuden der Umgebung nehmen die Gebäude der BFAV am Ortsteilcharakter der Umgebung teil.

Die Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens im Wissenschafts- und Technologiepark dienen weit überwiegend der Wissenschaft und Forschung. Auch das geplante Vorhaben dient der Forschung und fügt sich somit nach der Art seiner Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Die Übereinstimmung mit Vorschriften und Gesetzen, die nicht bauplanungsrechtlicher Natur sind, wie Regelungen zur gentechnischen und biologischen Sicherheit sind nicht Gegenstand des Bauvorbescheidsverfahrens und sind hier nicht zu entscheiden. Die unter Ziff. 1 des Bauvorbescheidsantrags gestellte Frage ist deshalb dahingehend zu beantworten, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Zu Ziff. 2. der Bauvoranfrage:

Die Fläche des Stallbereichs 1. BA befindet sich im östlichen Teil des BFAV-Areals, der bisher nicht bebaut war. An sich endet der Bebauungszusammenhang an der Gebäudewand des letzten Gebäudes. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und – ihr folgend – auch des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg zählt jedoch auch unbebaute Grundstücke noch zum Bebauungszusammenhang, wenn sie durch eine topographische Zäsur begrenzt werden, d.h. wenn sich die Bebau-

ung nicht unbegrenzt fortsetzen lässt. Eine solche topographische Zäsur stellt die eingeschnittene Auffahrt nach Waldhäuser-Ost dar. Im Lichte dieser Rechtsprechung ist deshalb auch der bisher unbebaute Stallbereich 1. BA zum faktischen Bebauungsbereich des § 34 BauGB zu zählen, mit der Folge, dass auch hinsichtlich dieser Frage die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bejaht werden kann.

Zu Ziff. 3. und 4. der Bauvoranfrage:

Die geplante Höhe des 1. BA von 482,70 üNN widerspricht dem Umgebungsbestand nicht, weshalb auch insoweit von einem Einfügen im Sinne des § 34 BauGB auszugehen ist.

Zu Ziff. 5. der Bauvoranfrage:

Die zulässige Gebäudehöhe im westlichen Grundstücksteil kann an die Gebäudehöhe des TTR Gebäudes bzw. des Tier-OP der Universität angeglichen werden.

Die Gebäudehöhe des TTR Gebäudes liegt bei 490,70 üNN, die des Tier-OP der Universität bei 491,15 üNN.

Zu Ziff. 6. der Bauvoranfrage:

Diese Einzelfrage kann nicht Gegenstand des Bauvorbescheides sein.

Auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans kann davon ausgegangen werden, dass in einem zukünftigen Bebauungsplan eine hohe Dichte ermöglicht wird. Die konkreten Nutzungsziffern werden im Verfahren ermittelt.

Beurteilung nach dem Städtebaulichen Rahmenplan:

Der Städtebauliche Rahmenplan „Obere Viehweide“ stellt die städtebauliche Zielrichtung für die Entwicklung des Technologieparks dar.

Die vorgesehene Nutzung entspricht der Zweckbestimmung des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches, die auch dem Rahmenplan zu Grunde gelegt ist.

Das geplante Bauvorhaben steht allerdings dem Städtebaulichen Rahmenplan in folgenden Punkten entgegen:

- Durch den östlichen Stallbereich wird der vorgesehene Panoramaweg überplant.
- Die Baukörper der Stallbereiche sind nord-süd orientiert. Der Rahmenplan sieht dagegen eine ost-west orientierte Bebauung mit Durchblicken zum Panoramaweg und der angrenzenden Landschaft am Nordring vor.

Durch das geplante Bauvorhaben ist die Umsetzung von wesentlichen Planungsinhalten des Städtebaulichen Rahmenplanes wie dem Panoramaweg und der Stellung der Gebäude nicht mehr möglich.

Die Lage des Bauvorhabens berücksichtigt die Kaltluftschneise parallel zum Nordring.

Die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens entspricht den Vorstellungen des Rahmenplans mit Gebäudehöhen bis ca. 493,00 m üNN in diesem Bereich.

Im Städtebaulichen Rahmenplan wird für den überbauten Bereich eine GFZ von 2,3 ermittelt.

Die künftige Grundstücksabgrenzung sollte sicherstellen, dass die im Rahmenplan geplante Erschließung mit

- der Fußwegeverbindung und Aussichtsterrasse - südlich -,
 - der Erschließungsstraße mit Platz- und Grünbereich - westlich -,
 - und der Stadtbahntrasse - nördlich -,
- auch zukünftig realisierbar ist.

3. Lösungsvarianten

Da das Vorhaben dem Rahmenplan in einigen Teilen widerspricht, käme in Betracht, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen, um den Inhalt des Rahmenplans zu verwirklichen. Dies hätte zur Konsequenz, dass das geplante Bauvorhaben der Fa. Boehringer Ingelheim nicht umsetzbar wäre, weil die Voraussetzungen für eine Integration der Bestandsgebäude in das neue Forschungszentrum eine andere bauliche Gestaltung erfordern.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen, wie im Beschlussantrag formuliert. Die Abweichungen vom Städtebaulichen Rahmenplan sind aus heutiger Sicht zu Gunsten der weiteren wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Technologiepark geboten. Die Ansiedlung eines Forschungszentrums der Firma Boehringer Ingelheim stellt eine deutliche Stärkung des Technologieparks insgesamt dar und verwirklicht somit die dem Rahmenplan zu Grunde liegende städtebauliche Nutzungskonzeption.

5. Anlagen