

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Aufsichtsrat der WIT  
Gemeinderat**

---

**Betreff: Gewerbeflächenstrategie 2020**

---

### **Zusammenfassung:**

Die Tübinger Wirtschaft ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Es ist ein Bedarf an Expansionsflächen für die kommenden Jahre absehbar. Die vorliegende Gewerbeflächenstrategie zeigt auf, wie sich die Nachfrage auf die vier großen Segmente der Tübinger Wirtschaft aufteilt, und mit welchen Maßnahmen der absehbare Flächenbedarf befriedigt werden kann.

### **Ziel:**

Im Rahmen der Gewerbeflächenstrategie 2020 sollen für die großen Segmente der Tübinger Wirtschaft ausreichend Erweiterungsflächen bis zum Ende des Jahrzehnts und Perspektiven für die Folgejahre geschaffen werden.

## Bericht:

### 1. Anlass

Die wirtschaftliche Entwicklung der Universitätsstadt Tübingen verläuft weiterhin sehr positiv. Dies äußert sich auch in einer konstanten Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die bisher zur Verfügung stehenden Flächenreserven drohen sich zu erschöpfen. Daher muss diskutiert werden, ob und in welchem Umfang neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Das laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfordert hierzu grundsätzliche Entscheidungen.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Wachstum von Wirtschaft und Flächeninanspruchnahme in den letzten fünf Jahren

In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in Tübingen von 36.055 (2005) auf 38.743 (2010) angestiegen. Der Zuwachs ist sowohl im Bereich des öffentlichen Dienstes als auch im privaten Gewerbe zu sehen. Allein im privaten Sektor konnten in Tübingen ca. 1.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

In den vergangenen fünf Jahren wurden nach Kenntnis der Verwaltung ca. 8,6 ha Gewerbefläche neu bebaut oder sind bereits detailliert geplant. Die wesentlichen Flächen sind:

-	Neubau Küche UKT, Weilheim	15.849 m <sup>2</sup>	private Fläche
-	Fa. Aldi, Hagellocher Weg	12.785 m <sup>2</sup>	private Fläche
-	Fa. HSP, Hagellocher Weg	3.441 m <sup>2</sup>	private Fläche
-	Fa. Erbe, Steinlachwasen	936 m <sup>2</sup>	private Fläche
-	Fa. Horn, Steinlachwasen	11.729 m <sup>2</sup>	private Fläche
-	Fa. Autohaus Heim, Derendingen	4.225 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Stolz, Weilheim	2.260 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Klaas Kranbau, Weilheim	2.259 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Kanal Beck, Bühl	6.000 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Himmelwerk, Neckaraue	6.677 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Aicheler und Braun, Hirschau	6.000 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Bleile, Hirschau	2.123 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Altmann, Hirschau	1.832 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Oppenländer, Hirschau	1.117 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Decker, Hirschau	1.117 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Raidt, Hirschau	1.218 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Cumdente, Technologiepark	4.864 m <sup>2</sup>	städtische Fläche
-	Fa. Hölle & Hüttner, Technologiepark	1.444 m <sup>2</sup>	städtische Fläche

Durch Umnutzung des durch die Firma Modine errichteten Gebäudes konnte zudem die Firma MHH Solartechnik in der Neckaraue expandieren. Darüber hinaus sind im Mühlenviertel auf ca. 5500 m<sup>2</sup> Neubauten für kleinteiliges Gewerbe entstanden. Weitere Flächen für kleinere Gewerbebetriebe und Büronutzungen sind in gemischten Quartieren entstanden.

Außer der Schließung des Standortes der Firma Modine verzeichnete Tübingen keine größeren Firmenabgänge. Insgesamt schätzt die Verwaltung einen Zuwachs an Gewerbeflächen von 100.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in den letzten fünf Jahren.

Neu ausgewiesen wurden in den vergangenen fünf Jahren lediglich 2,5 ha Gewerbegebiet im Rittweg Nord in Hirschau. Alle übrigen Gewerbebauten sind Innenentwicklung im Bestand oder Erstbesiedlung bereits früher ausgewiesener Gewerbegebiete.

Im Bereich der Universität und der Kliniken zeichnet sich ebenfalls ein dynamisches Wachstum ab. Auf dem Klinikum Schnarrenberg und dem Campus Morgenstelle sind zahlreiche Neubauten entstanden oder noch im Bau:

- Hertie-Institut für klinische Hirnforschung, Schnarrenberg
- Centrum für Integrative Neurowissenschaften (CIN), Schnarrenberg
- Deutsches Zentrum zur Erforschung neurodegenerativer Erkrankungen (DZNE), Schnarrenberg
- McDonalds Elternhaus, Schnarrenberg
- Gesundheitszentrum des UKT, Schnarrenberg
- Zentrum für Molekularbiologie der Pflanze (ZMB), Morgenstelle

Alle diese Maßnahmen sind durch Nachverdichtungen im Bestand und Arrondierungen durch neue Bebauungspläne im Areal des UKT auf dem Schnarrenberg und dem Campus Morgenstelle möglich.

Tübingen hat damit in vier abgrenzbaren Segmenten gleichzeitig ein vergleichsweise großes Wirtschaftswachstum erlebt:

- Kleinteiliges Gewerbe und Büronutzungen
- Produzierendes Gewerbe mit großen Flächenansprüchen
- Universität und Forschung
- Technologieunternehmen

Der Stadt ist es dabei gelungen, durch Vermittlung und Sicherung von Flächen, schnelle Reaktion in der Aufstellung von Bebauungsplänen und dem Management von Nachnutzungen und Rochaden nahezu alle Erweiterungs- und Wachstumswünsche zu ermöglichen.

## 2.2 Absehbarer Bedarf an Expansionsflächen

Die dynamische Entwicklung der vergangenen Jahre wird sich voraussichtlich fortsetzen. Im Bereich des kleinteiligen Gewerbes sind der Verwaltung zahlreiche Wünsche nach neuen oder größeren Flächen bekannt.

Im produzierenden Gewerbe ist ebenfalls große Nachfrage zu verzeichnen. In der Neckaraue sind alle Grundstücke durch Optionen belegt oder verkauft. Mehrere Firmen planen Erweiterungsbauten. Die Firmen Horn und Erbe haben erneut Erweiterungsbedarf im Steinlachwasen angemeldet und planen entsprechende Investitionen. Ebenso melden die Firmen Möck und Kemmler in der Reutlinger Straße Erweiterungsbedarf an. Auch im Rittweg in Hirschau planen mehrere Firmen Erweiterungsbauten.

Die Universität plant den Neubau der Augenklinik auf dem Schnarrenberg und ein Geo-Umweltzentrum auf der Morgenstelle. Auf dem Max-Planck-Campus soll ein viertes Institut errichtet werden.

Der Technologiepark ist mittlerweile voll belegt. Neugründungen können nicht mehr untergebracht werden. Mehrere Firmen verzeichnen ein stabiles Wachstum und benötigen in rascher Abfolge Expansionsflächen. Die Stadtverwaltung drängt beim Land und der L-Bank auf den Bau eines weiteren Technologiegebäudes.

Die Stadt verfolgt wie bisher die Strategie, den Firmen vorrangig Erweiterungsflächen im Innenbereich anzubieten. Dies entspricht überwiegend auch deren Zielvorstellungen, weil damit eine Erweiterung am bestehenden Standort möglich ist.

Aus heutiger Sicht wird dies bei folgenden Vorhaben erfolgreich sein:

a) größere Gewerbeflächen

- Erweiterung Fa. Horn am Dußlinger Weg, Steinlachwasen (Aufgabe Kompostieranlage, Verlegung Firma Hahn)
- Erweiterung Fa. Erbe im Steinlachwasen (Bebauungsplan zwischen Mühlbach und Steinlachwasen)
- Erweiterung Fa. Manz in der Neckaraue
- Erweiterung Fa. Zeltwanger in der Neckaraue (Optionsfläche)
- Erweiterung Fa. Möck (Güterbahnhof)
- Erweiterung Fa. Kemmler (Güterbahnhof)
- Erweiterung Fa. Waiblinger und Braun in Hirschau (Bebauungsplanarrondierung)
- Erweiterung Fa. Händle in Hirschau (Bebauungsplanarrondierung)
- Erweiterung Fa. Kemmler in Hirschau (Bebauungsplanarrondierung)
- Erweiterung Fa. LKW-Service Ott in Bühl
- Erweiterung Fa. Brennenstuhl, Pfrondorf

b) kleinteiliges Gewerbe und Dienstleistung

Mehrere Betriebe werden sich in der Alten Weberei niederlassen. Expansionsflächen in zentraler Lage können an der blauen Brücke, am Europaplatz, am Milchwerk, in der Doblerstraße und am Güterbahnhof angeboten werden. Bis auf die Doblerstraße und den Güterbahnhof befinden sich alle Flächen in städtischer Hand, so dass eine einfachere Steuerung möglich ist.

c) Forschung und Technologie

Geplant sind die Neubauten der Augenklinik und des Geo-Umweltzentrums. Auf dem Max-Planck-Campus soll ein viertes Institut errichtet werden. Erforderlich ist ein weiteres Gebäude im Technologiezentrum, um auch kleinen Ausgründungen aus der Universität und ähnlichen Start-ups wieder hochwertige Flächen anbieten zu können. Zum Teil ist hierfür neues Planungsrecht erforderlich, aber grundsätzlich sind diese Vorhaben wie bisher durch Arrondierung bestehender Flächen auf dem Schnarrenberg, der Morgenstelle, der Oberen Viehweide und dem Max-Planck-Campus realisierbar.

Es zeichnet sich jedoch ab, dass damit die Möglichkeiten zum Wachstum im Inneren an ihre Grenzen kommen.

### 2.3 Grenzen des Wachstums und Konsequenzen für die Flächenausweisung

Im Segment kleinteiliger Betriebe sind insbesondere im Dienstleistungsbereich noch Erweiterungsflächen vorhanden. In allen größeren Innentwicklungsprojekten wird die Verwaltung auch künftig auf Nutzungsmischung achten und damit neue Gewerbeflächen schaffen. Beispiele für weitere Flächenpotenziale, die in den nächsten Jahren sukzessive entwickelt werden können, sind das Schlachthofareal,

die Teilgebiete Hechinger Eck und Marienburger Straße im Entwicklungsbereich Südstadt oder das Queck-Areal.

Im Segment des produzierenden Gewerbes sind die größten Flächenzuwächse zu verzeichnen. Hier wird nach Ausschöpfung der oben beschriebenen Potenziale kaum noch Reserve verfügbar sein. Will Tübingen auch im produzierenden Gewerbe weiter wachsen und vorhandenen Betrieben Erweiterungen ermöglichen, so müssen hier zusätzliche Flächen bereitgestellt werden.

Im Segment der Universität und Forschung ist vor allem auf dem Schnarrenberg jenseits der bereits geplanten Neubauvorhaben kein Platz mehr für Erweiterungen vorhanden. Auf der Morgenstelle wird der zweite Bebauungsplan neben dem Geo-Umweltzentrum zwar noch einige Potentiale für die Bibliothek und die Informatik vorsehen, aber mittelfristig müssen auch hier neue Flächen bereitgestellt werden. Der Max-Planck-Campus ist auf absehbare Zeit ausreichend erweiterbar.

Im Segment der Technologieunternehmen besteht im Entwicklungsbereich auf der Oberen Viehweide auch langfristig ein ausreichender Flächenvorrat. Die Verwaltung befindet sich hier momentan in Erwerbsverhandlungen mit dem Bund als Eigentümer.

Die Verwaltung sieht daher folgenden Handlungsbedarf:

Für kleinteiliges Gewerbe können vor allem im Dienstleistungsbereich auf mittlere Sicht ausreichend Flächen bereitgestellt werden. Ein Engpass ist möglicherweise bei Handwerksbetrieben zu befürchten. Hier müssen geeignete Ergänzungsflächen bereitgestellt werden.

Für das produzierende Gewerbe müssen auf Gemarkung Tübingen mittelfristig neue Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden.

Für die Universität und das Klinikum besteht Bedarf nach neuen Erweiterungsflächen im Bereich Schnarrenberg/Morgenstelle.

Für Technologieunternehmen und die Max-Planck-Institute müssen in naher Zukunft durch den Erwerb der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere und die Aufstellung von Bebauungsplänen die vorhandenen Flächenreserven nutzbar gemacht werden.

#### 2.4 Diskussion von Erweiterungsflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung

Aus Sicht der Verwaltung besteht der größte Bedarf bei Erweiterungsflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk, da hier die Potentiale weitestgehend ausgereizt sind. Aufgrund der topographischen und naturräumlichen Einschränkungen ist es in Tübingen jedoch nicht einfach, weitere Flächen auszuweisen. Die Höhenzüge scheiden faktisch von vornherein aus, weil großflächiges Gewerbe in der Regel nur auf ebenen Flächen anzusiedeln ist. Das Bebenhäuser Tal, das Ammertal und das Steinlachtal sind als Erweiterungsgebiete wegen ihrer Enge oder der angrenzenden Schutzgebiete ebenfalls wenig geeignet. Vor allem im Neckartal sind größere Gewerbegebietsausweisungen noch denkbar.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Flächen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung detailliert diskutiert werden:

- Aischbach, 4,5 ha (westlicher Stadteingang, zwischen B 28 und Sindelfinger Straße)
- Rittweg Nord Hirschau, 3,6 ha

- Traufwiesen, 5,2 ha (westlich Hornbach entlang B 27)
- Innere Konzen/ Last, 2,0 ha (westl. real in Weilheim)
- Erweiterung „Vor dem Großholz“, 2,6 ha
- Westlicher Teil Wasserschutzgebiet Au (angrenzend an Möck, Eisenbahnstraße)

Ein Teil dieser Flächen ist - wie der Rittweg Nord – schon in Rahmenpläne aufgenommen worden oder sogar – wie Aischbach – bereits Teil des FNP. Andere Flächen erfordern aus verkehrlichen, ökologischen oder technischen Gründen eine intensivere Auseinandersetzung; hierfür wird die Verwaltung einzelne Flächensteckbriefe vorbereiten, die alle wesentlichen Einschränkungen und Charakteristika der Flächen enthalten.

Durch die geplante Verknüpfung zwischen der neuen tunnelgeführten B 27 und der B28 im Bereich der heutigen Reutlinger Wiesen wird dabei insbesondere über die angrenzenden Flächen in der Eisenbahnstraße und den Traufwiesen zu diskutieren sein.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Flächennutzungsplans auch über den Saiben als größtes Flächenpotential entschieden werden müssen, zumal große Teile ja bereits im vorhandenen FNP vorhanden sind. Angesichts der geplanten Baumaßnahmen der Bahn im Zuge von Stuttgart 21 am Eisenbahnbetriebswerk entstehen am Saiben in naher Zukunft zudem weitere große Gebäude, die eine Vorbelastung und damit planerisch eine Begründung für weitere bauliche Ergänzungen darstellen. Andererseits kommt diesem Bereich hohe Bedeutung für die Bodenfunktionen, für das Klima und das Landschaftsbild zu. Außerdem stellt die Erschließung ein großes Problem dar, da sowohl auf der Nordseite als auch auf der Ostseite Bahnlinien entweder überquert oder unterquert werden müssten.

Für die Universität und das Klinikum besteht ein Bedarf ausschließlich im weiteren Bereich Schnarrenberg/Morgenstelle. Die Verwaltung befindet sich hierzu bereits in intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Klinikum und der Universität. Es zeichnet sich ab, dass Flächenreserven auf dem Steinenberg und im Bereich der Rosenau über die Flächennutzungsplanung gesichert werden müssen. Aus heutiger Sicht ist mit einer wesentlichen Bebauung nicht mehr in diesem Jahrzehnt zu rechnen.

Die größte Unsicherheit, aber auch die größte Chance für Wirtschaftswachstum in Tübingen besteht im Bereich der Technologieunternehmen. Durch den Entwicklungsbereich auf der Oberen Viehweide bestehen hier Flächenreserven für mindestens zwei Jahrzehnte. Nachdem zwischenzeitlich ein tiefes Tal durchschritten wurde, besteht nun die begründete Hoffnung auf ein stabiles Wachstum mit entsprechendem Flächenbedarf. Die Verwaltung wird deswegen die Arbeiten zum Flächenerwerb und zur Schaffung von Planrecht wieder aufnehmen.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird wie bisher im intensiven Austausch mit den Betrieben vor Ort den Bedarf an Erweiterungsflächen kontinuierlich erheben und sicherstellen, dass geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Vorrang haben dabei weiterhin alle Maßnahmen der Innenentwicklung und der Mobilisierung von Bestandsflächen. Hierfür sind in naher Zukunft auch eine größere Anzahl von Bebauungsplänen erforderlich. Mit diesen Instrumenten wird nach Einschätzung der Verwaltung der absehbare Bedarf für kleinteiliges Gewerbe und für Technologieunternehmen bis zum Ende des Jahrzehnts gedeckt werden können.

Für das produzierende Gewerbe und für die Universität einschließlich des Klinikums sieht die Verwaltung einen Flächenbedarf, der über die Reserven hinausgeht, die sich mit den Maßnahmen der Innen-

entwicklung erschließen lassen. Aus diesem Grund wird die Verwaltung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dem Gemeinderat Vorschläge für die Ausweisung künftiger Erweiterungsflächen machen.

Ziel ist es, im Rahmen der Gewerbeflächenstrategie 2020 für alle vier großen Segmente der Tübinger Wirtschaft ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten bis zum Ende des Jahrzehnts und Perspektiven für die Folgejahre zu schaffen. Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten auf der Tübinger Gemarkung ist es aus Sicht der Verwaltung vorrangig, vorhandenen Betrieben Erweiterungen zu ermöglichen, Universität, Forschung und Klinikum mit allen erforderlichen Flächen auszustatten und Ausgründungen aus der Universität Wachstum am Ort zu ermöglichen. Diese Ziele werden mit der Gewerbeflächenstrategie 2020 vollumfänglich erreicht.