

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Wissenschafts- und Technologiepark" in Tübingen – Stadtteil Nordstadt; Billigung des Bauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss</b>
Bezug:	102/2015, 315/2015, 5/2016
Anlagen: 0	Anlage 1_1_ zeichnerischer Teil Bauungsplan Wissenschafts und Technologiepark Anlage 1_2 Anlage 1_3 Anlage 1_4 Anlage 2_Textliche Festsetzungen Anlage 3_Begründung Anlage 4_1_1 Umweltbericht und Grünordnungsplan Anlage 4_1_2 Anhang 1 Wiederherstellungskosten Teilbereich I Anlage 4_1_3 Anhang 2 Wiederherstellungskosten restlicher Bereich/Teilbereich II Anlage 4_1_4 Anhang 3 Berechnung der Maßnahmenkosten Anlage 4_2 Maßnahmenplan Anlage 4_3 FFH-Vorprüfung Anlage 5_Stellungnahmen Beteiligungen Anlage 6_Plankonzept Anlage 7_zeichnerischer Teil Bauungsplan Technologiepark Obere Viehweide Teil1 Anlage 8_ Übersicht Geltungsbereiche

---

## Beschlussantrag:

- 1.) Der in Anlage 8, Abgrenzung 1 dargestellte Geltungsbereich des Bauungsplanes „Technologiepark Obere Viehweide“ wird entsprechend Anlage 8, Abgrenzung 3 verkleinert.
- 2.) Der Bauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“ wird in Bauungsplan „Wissenschafts-

und Technologiepark“ umbenannt.

- 3.) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2016 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

#### **Ziel:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bestehenden Nutzungen und zur Entwicklung der unbebauten Flächen des Wissenschafts- und Technologieparkes geschaffen werden.

#### 1. Anlass / Problemstellung

Im November des Jahres 2000 wurde vom Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der städtebauliche Entwicklungsbereich „Obere Viehweide“ förmlich festgelegt. Dieser umfasst die Flächen des Plangebietes „Obere Viehweide“ sowie die im Nordwesten angrenzende Fläche „Horemer“. Im Jahr 2002 erarbeitete das Planungsbüro Janson + Wolfrum einen städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich, der Grundlage für einen Bebauungsplan südlich der Paul-Ehrlich-Straße war. Dieser Bebauungsplan ist vom Verwaltungsgericht Baden-Württemberg für nichtig erklärt worden.

In der Folge wurden südlich der Paul-Ehrlich-Straße einzelne forschungs- und technologieorientierte Nutzungen nach §34 BauGB genehmigt. Im Jahr 2015 erwarb die Universitätsstadt Tübingen die Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) vom Bund, wodurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten entstanden. Insbesondere mit dem Ziel, Tübinger Unternehmen aus dem Bereich Life-Science als auch die TTR GmbH auf dem Technologiepark anzusiedeln bzw. erweitern zu lassen, wurde ein auf den Rahmenplan von Janson + Wolfrum aufbauendes Plankonzept für die weitere Entwicklung des Technologieparks „Obere Viehweide“ erarbeitet, welches unter anderem bei einem Anfang Februar 2015 abgehaltenen Workshop weiter qualifiziert wurde (siehe Vorlage 102/2015).

Der Gemeinderat hat am 27.04.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“ aufzustellen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren fand im Mai 2015 statt. Um insbesondere die Firma CureVac kurzfristig am Standort Tübingen halten und weiterzuentwickeln zu können wurde für einen Teilbereich das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Dieser Teilbereich 1 umfasst die Bauflächen nördlich der Friedrich-Miescher-Straße, die Straße selbst und die öffentliche Grünfläche im Osten. Er wurde verfahrensmäßig abgetrennt und als Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ zur Satzung gebracht. Der Bebauungsplan trat am 20.02.2016 in Kraft.

Für den „restlichen“ Teilbereich des Bebauungsplanes „Technologiepark Obere Viehweide“ wurde das Bebauungsplanverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung im Mai 2015 nicht fortgeführt.

Der nun vorliegende Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark“ deckt sich im Geltungsbereich weitgehend mit dem am 27.04.2015 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“. Der Geltungsbereich wird lediglich im Westen, Süden und Südosten geringfügig verkleinert (siehe hierzu Anlage 8). Dabei handelt es sich um bestehende Verkehrsflächen sowie um Entwicklungsflächen, für die noch nicht ausrei-

chend konkrete Planungsziele formuliert werden können.

Mit der Einbeziehung und erneuten Überplanung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ soll erreicht werden, dass nach Satzungsbeschluss getroffene Präzisierungen in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eingeführt und ein einheitliches Plankonzept umgesetzt werden können.

Nicht im Plangebiet enthalten ist die im Nordwesten angrenzende Fläche „Horemer“, die gleichfalls Bestandteil des Entwicklungsgebietes ist. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche erfolgt in einem eigenen Bebauungsplanverfahren.

## 2. Sachstand

### 2.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Höhenlage nördlich der Innenstadt. Durch unmittelbare Nähe zu den Max-Planck-Instituten und den Bezug zu den Einrichtungen von Universität und Universitätsklinikum können Synergieeffekte entstehen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 6936 und 6936/2
- im Osten durch eine öffentliche Grünfläche mit zum Nordring hin abfallender Böschung
- im Westen durch die Waldhäuser Straße, Wohnbebauung, einem Kinderhaus und der Fläche „Horemer“
- im Süden durch die Paul-Ehrlich-Straße (einschließlich) und Wohnbebauung.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Plankonzept des Wissenschafts- und Technologieparkes umfasst die Flächen „Obere Viehweide“ und „Horemer“ (siehe Anlage 6). Nachfolgend wird nur auf die das Plangebiet „Obere Viehweide“ betreffende Konzeption eingegangen.

#### Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet sollen entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Unternehmen der Branchen Bio- und Lebenswissenschaften (Life-Science), Medizintechnik, Informationstechnologie und entsprechende Nutzungen der Universität und des Universitätsklinikums angesiedelt werden. Hierdurch kann eine erhebliche Attraktivitätssteigerung der Universitätsstadt Tübingen als Forschungs-, Wissenschafts- und Technologiestandort erreicht werden und neue Arbeitsplätze können entstehen.

Daneben sollen ausnahmsweise auch dem Gebiet dienende versorgenden Gemeinbedarfs- und private Dienstleistungseinrichtungen sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zugelassen werden. Auf Grund der besonderen Eigenschaft der geplanten Nutzungen und deren Kumulation im Plangebiet werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes bildet das bis zu 23 m hohe, in Planung befindliche Gebäude der Firma CureVac AG den Auftakt des Wissenschafts- und Technologieparkes.

Die neu entstehenden Gebäude sollen im Kernbereich des Plangebietes, entlang der Maria-von-Linden-Straße und westlich der Friedrich-Miescher-Straße, eine maximale Gebäudehöhe von ca. 21,0 m haben. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus den technischen Anforderungen der Technologieeinrichtungen. Nach Westen, Osten und Süden nehmen die Gebäudehöhen ab. Die Gebäudehöhen im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten westlich der Waldhäuser Straße betragen 13 m bis 17 m und orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an den bestehenden Technologiegebäuden entlang der Waldhäuser Straße. Im Süden des Plangebietes werden die Höhen des Gebäudebestandes entlang der Paul-Ehrlich-Straße aufgenommen. Die denkmalgeschützte Ochsenmauer und das Pförtnerhaus der ehemaligen BFAV sollen als „Zeitzeugen“ der Vorgängernutzung erhalten bleiben.

Zwischen der Maria-von-Linden-Straße und der Friedrich-Miescher-Straße können beispielhaft sechs Grundstücksflächen gebildet werden. Das große, zusammenhängende Baufenster erlaubt aber auch andere Grundstückszuschnitte, so dass flexibel auf die Bedürfnisse der anzusiedelnden Firmen reagiert werden kann.

#### Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die in Nordsüdrichtung verlaufende Waldhäuserstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im Norden besteht Anschluss an den Nordring, im Süden in Richtung Stadtmitte. Zur Ergänzung der inneren Erschließung des Gebietes ist östlich der Waldhäuser Straße eine Ringerschließung geplant, die im Süden an die bestehende Paul-Ehrlich-Straße angebunden wird. Die zentrale Achse im Plangebiet, die Maria-von-Linden-Straße, soll als Begegnungszone mit Bäumen und großzügigem Freibereichen ausgestaltet werden und in einen Platz vor der Sternwarte übergehen.

Die Friedrich-Miescher-Straße (Ringstraße) übernimmt überwiegend Verkehrsfunktion. Die Waldhäuser Straße wird im Einmündungsbereich der Friedrich-Miescher-Straße so umgestaltet, dass die vom Nordring den Wissenschafts- und Technologiepark anfahren den Verkehre in die Friedrich-Miescher-Straße gelenkt werden und nicht mehr die nach Süden folgende Waldhäuser Straße nutzen. Der ruhende Verkehr soll in zwei Parkhäusern gebündelt werden. Ein Parkhaus grenzt im Südosten an die Kreuzung Waldhäuser Straße/Friedrich-Miescher-Straße an. Das andere ist nordwestlich der Kreuzung Friedrich-Miescher-Straße/Paul-Ehrlich-Straße geplant. Die entsprechenden Bauflächen sind im Bebauungsplan als Sondergebiet 2 ausgewiesen. Fußläufiger Anschluss an die angrenzenden Quartiere besteht über die bestehenden Straßen und Fußwege.

Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet gut in das bestehende ÖPNV-Netz eingebunden. Nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen soll die Buslinie 3 über die nördliche Paul-Ehrlich-Straße und die Friedrich-Miescher-Straße führen. Der Max-Planck-Campus und der Technologiepark Obere Viehweide werden durch zwei neue Haltestellen bedient. Die Planungen der Regionalstadtbahn sehen nach bisheriger Machbarkeitsstudie und standardisierter Bewertung zwar eine andere Linienführung vor, eine Variante durch den Wissenschafts- und Technologiepark wird jedoch derzeit im Rahmen von Vorplanungen geprüft. Hierfür wird bis zur Entscheidung über die Regionalstadtbahn ein städtisches Grundstück nördlich der Friedrich-Miescher-Straße gebildet, welches Trasse und Haltestelle der Regionalstadtbahn aufnehmen könnte.

#### Neuverkehre und Verkehrsverteilung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt und anhand eines Prognose-Nullfalls (heutiges Verkehrsnetz und Verkehrsbelastung hochgerechnet auf Prognosehorizont 2025) und Prognose-Planfällen die Auswirkungen

gen der Planung abgeschätzt. Dabei wurde bei dem der Planung zugrunde liegenden Planfall (der weitest gehende Planfall 3) zusätzlich eine Entwicklung der Fläche Horemer und der Flächen nördlich des Max-Planck-Institutes eingerechnet. Die Verkehrsführung bezüglich des Kfz-Verkehrs wird so ausgestaltet, dass unnötige Verkehre vermieden werden, insbesondere die angrenzenden Wohnbebauungen sollen entlastet werden bzw. möglichst wenig zusätzliche Verkehrsbelastungen erfahren.

Das Verkehrskonzept geht davon aus, dass 20 % der neu erzeugten Verkehre das Untersuchungs-gebiet über die südliche Waldhäuser Straße anfahren und 80 % der neu erzeugten Verkehre über den Nordring. Zusätzlich wurden für die jeweiligen Zufahrten in das Plangebiet lokale Aufteilungsregeln definiert.

Dabei wurden die Kfz-Verkehre nach Tag- und Nachtanteil sowie Schwerverkehrsanteil aufgeschlüsselt. Die Ergebnisse sind getrennt nach dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall 3 für ausgewählte Querschnitte gegenübergestellt:

Querschnitt	Prognose-Nullfall					Prognose-Planfall 3				
	Kfz-Fahrten/Tag	Kfz-Fahrten/06-22:00 Uhr		Kfz-Fahrten/22-06:00 Uhr		Kfz-Fahrten/Tag	Kfz-Fahrten/06-22:00 Uhr		Kfz-Fahrten/22-06:00 Uhr	
	[Kfz/24h]	[Kfz/16h]	[SV/16h]	[Kfz/8h]	[SV/8h]	[Kfz/24h]	[Kfz/16h]	[SV/16h]	[Kfz/8h]	[SV/8h]
Waldhäuser Str. südlich Nordring	2980	2850	260	130	20	6620	6230	570	390	40
Waldhäuser Str. Höhe Tierklinik	2980	2850	260	130	20	2770	2650	240	120	20
Waldhäuser Str. zw. P.-E.-Str. Nord und P.-E.Str. Süd	1770	1700	160	70	10	2630	2500	230	130	20
Waldhäuser Str. südlich P.-E.-Str. Süd	2160	2050	190	110	10	3140	2960	270	180	20
Paul-Ehrlich-Str. Nord	1660	1580	150	80	10	2250	2120	200	130	20
Paul-Ehrlich-Str. Süd	430	410	40	20	10	550	520	50	30	10

Die Prognoseverkehrszahlen des Planfalles 3 dienen als Grundlage für das Lärmgutachten. Für die neu erzeugten, vom Nordring kommenden Verkehre wird angenommen, dass diese vollständig über den neuen Knotenpunkt Waldhäuser Straße / Friedrich-Miescher-Straße an das Baugebiet angeschlossen werden. Dieser Annahme liegen eine entsprechende bauliche Ausgestaltung des Knotens und eine eindeutige Beschilderung der Zufahrt zum Wissenschafts- und Technologiepark zugrunde, die ein Verbleib auf der Waldhäuser Straße unattraktiv machen.

Die Zufahrtsfunktion dieser neuen Straße wird weitergehend durch die Ausweisung des südlich anschließenden Teilstücks der Waldhäuserstraße mit Tempo 30 gestärkt. Zudem werden im Baugebiet die oberirdischen und offenen Stellplätze je Baugrundstück auf 10 Stellplätze begrenzt sowie Garagen mit Ausnahme von Unterflurgaragen und Tiefgaragen angeschlossen. Des Weiteren werden die Zufahrtsmöglichkeiten von der Waldhäuserstraße auf

die Bauflächen zwischen Anschluss Friedrich-Miescher-Straße und nördlicher Paul-Ehrlich-Straße durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen und Zufahrtsverboten begrenzt. Diese Festsetzungen und die attraktive Lage der Parkhäuser unterstützen die Annahme, dass die von Norden kommenden Neuverkehre über die Ringstraße abgewickelt werden.

Alle anderen Knotenpunkte und alle anderen Straßen im Gebiet sind ansonsten frei befahrbar. Es sind keine punktuellen Einfahrverbote mittels Einbahnstraßenregelungen und/oder Sackgassen-ausbildungen unterstellt.

#### Ver-/Entsorgung

Der in der Friedrich-Miescher-Straße und Maria-Linden-Straße geplante Schmutzwasserkanal wird an die bestehenden Kanäle in der Paul-Ehrlich-Straße angeschlossen. Der in beiden Straßen neu herzustellende Regenwasserkanal soll über eine vorgeschaltete Reinigung in eine offene Retentionsmulde einleiten und von dort ebenfalls in einen bestehenden Regenwasserkanal mit Anschluss an das Hochwasserrückhaltebecken Täglesklinge eingeleitet werden. So können die Bauflächen nördlich der nördlichen Paul-Ehrlich-Straße in die Retentionsmulde entwässert werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die Waldhäuser Straße erfolgen. Die Löschwasser-versorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz in der Waldhäuser Straße. Die Erschließung mit Fernwärme über die Kreuzung Nordring / Waldhäuser Straße ist vorbereitet.

#### Grün- und Freiraum

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Parkanlagen mit Naherholungsqualität vorgesehen. Zum einen die extensiv zu nutzenden Flächen zwischen dem baumbewachsenen Hang am Nordring und den geplanten Grundstücken im Osten. Zum anderen die bestehenden intensiv genutzten Grünflächen entlang der Sternwarte. Straßenbegleitende Baumreihen fassen die Straßen, versetzte Baumgruppen entlang der zentralen Achse unterstreichen deren Funktion als Begegnungszone. Nicht überbaute Flächen sollen zudem begrünt werden.

### 2.3 Schallschutzkonzept (siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan)

#### Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes grenzen Siedlungsbereiche mit schutzbedürftigen Nutzungen an. Bereits im Bestand bestehen Lärmkonflikte zwischen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld und den Siedlungsbereichen.

Für das Plangebiet ist eine Geräuschkontingentierung vorgesehen, die eine abschließende Konfliktbewältigung bereits auf Planungsebene gewährleistet.

Es soll durch die gewählten Kontingente sichergestellt werden, dass die Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die jeweils maßgeblichen tatsächlichen Schutzansprüche nicht überschreiten.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der bemessenen Kontingente eine vollziehbare Planung dergestalt, dass die innerhalb des Sondergebiets beabsichtigte Nutzungsstruktur realisiert werden kann, wobei davon ausgegangen werden muss, dass einzelne Emittenten ggf. über den Stand der Lärminderungstechnik hinausgehende Maßnahmen an ihren Vorhaben wer-

den ergreifen müssen. Dies ist jedoch hinzunehmen, um weitergehende Belastungen der umliegenden Nutzungen mit Schutzanspruch zu vermeiden, also die Einhaltung der als geboten erachteten Zwischenwerte/tatsächlichen Schutzansprüche zu gewährleisten. Die Geräuschkontingentierung wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

### Verkehrslärm

#### *Zuzurechnender Verkehr auf öffentlichen Straßen*

Grundsätzlich sind zur Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrslärmes auf Ebene der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Bereits auf der Ebene der Bauleitplanung muss jedoch sichergestellt werden, dass mit der Realisierung der angelegten Nutzungen keine unüberwindbaren Planungshindernisse entstehen. Insofern erfolgt die Beurteilung des zuzurechnenden Verkehrs auf öffentlicher Straße hilfsweise nach den Regelungen gemäß Nr. 7.4 TA Lärm. Demnach gelten folgende Anforderungen an den Schallschutz:

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück sollen in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [16]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Zur Ermittlung der planbedingten Verkehre wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt und anhand eines Prognose-Nullfalls (heutiges Verkehrsnetz und Verkehrsbelastung hochgerechnet auf Prognosehorizont 2025) und Prognose-Planfällen die Auswirkungen der Planung abgeschätzt. Bereits im Prognose-Nullfall, d. h. ohne Umsetzung des Bebauungsplanes im Jahr 2025, treten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts im Bereich der Waldhäuser Straße sowie am Nordring auf.

Im Prognose-Planfall 3 treten teilweise erstmalige oder weitergehende Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV nachts auf. Die prognostizierte Erhöhung der Beurteilungspegel durch das Vorhaben beträgt mit Ausnahme des Immissionsortes 1 (Gebäude Waldhäuser Straße 96) an den Immissionsorten mit Überschreitungen maximal 1,1 dB tags und 1,1 dB nachts. An manchen Immissionsorten ist sogar aufgrund der geplanten Geschwindigkeitsreduzierung auf der Waldhäuser Straße mit einer Reduzierung auf Tempo 30 der Beurteilungspegel im Planfall 3 zu rechnen.

Somit wird an keinem Immissionsort der Beurteilungspegel durch das Vorhaben um 3 dB erhöht und zugleich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmalig oder weitergehend überschritten. Zudem erfolgt eine Vermischung mit dem bestehenden Verkehr.

Aus der teilweise bestehenden bzw. im Prognose-Planfall 3 weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV lässt sich im vorliegenden Fall kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Stadt ableiten. Diese Überschreitungen sind im innerstädtischen Bereich bei straßennaher Bebauung häufig anzutreffen und kaum zu vermeiden. Erst bei einer Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle (Richtwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A)) sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden jedoch im vorliegenden Fall nicht

überschritten.

Einziges Ausnahme von der Beurteilung bildet das direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude Waldhäuser Straße 96 (IO 1). Hier errechnen sich Pegelerhöhungen im Prognose-Planfall von bis zu 3,3 dB tags und 3,4 dB nachts. Während in der Tagzeit der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall eingehalten wird, errechnet sich in der Nachtzeit im Prognose-Planfall eine erstmalige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 1,3 dB.

Als mögliche Maßnahme zur Lösung des Konfliktes wird geprüft, ob in der Nachtzeit die auf der Waldhäuser Straße im Prognose-Planfall 3 vorgesehene Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auch für den Abschnitt Friedrich-Miescher-Straße bis Nordring umgesetzt werden kann. Alternativ sind Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorstellbar. Hierzu wäre ein Vertrag zwischen dem Eigentümer, der GWG und der Stadt zur Lärmsanierung zu schließen. Die Entscheidung, welche der Maßnahmen umgesetzt werden soll, wird bis zum Satzungsbeschluss getroffen.

#### *Neubau Straßen*

Durch den Neubau der geplanten Straßen im Plangebiet werden keine Schallschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV erforderlich.

## 2.4 Flankierende Maßnahmen

Zur Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen erforderlich, für deren Umsetzung die Stadt zuständig ist.

- **Verkehrslenkung:** Der Knoten Waldhäuser Straße/Friedrich-Miescher-Straße wird so ausgestaltet, dass die den Wissenschafts- und Technologiepark anfahrenen Kfz-Verkehre über die Friedrich-Miescher-Straße geleitet werden. Dies ist durch eine entsprechende Wegweisung zu unterstützen. Die Finanzierung ist über den Sonderhaushalt des städtebaulichen Entwicklungsbereiches sichergestellt.
- Unmittelbar nach in Kraft treten des Bebauungsplanes wird auf der Waldhäuserstraße zwischen Ecke Friedrich-Miescher-Straße und der südlichen Paul-Ehrlich-Straße verkehrsrechtlich Tempo 30 angeordnet.
- Zur Lösung der Lärmkonflikte am Gebäude Waldhäuserstraße 96 wird entweder Tempo 30 nachts für den Abschnitt Friedrich-Miescher-Straße bis Nordring auf der Waldhäuser Straße verkehrsrechtlich angeordnet oder alternativ Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zwischen der Stadt und dem Eigentümer, der GWG, vereinbart.
- **Nisthilfen:** Im Bereich der Flurstücke 1547 und 1563 (beide Gemarkung Tübingen aber außerhalb des Geltungsbereiches) sind insgesamt 20 Nisthilfen für Vögel sowie 5 Quartierhilfen für Fledermäuse zu installieren. Sie sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme herzustellen, so dass sie ab Anfang März 2017 genutzt werden können.

## 2.5 Seitheriges Verfahren

Der Gemeinderat hat am 27.04.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Viehweide“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden im Mai 2015 statt. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen Stellung-

nahmen von Seiten der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu den Themenbereichen Verkehr/Stellplätze/Tiefgaragen, Gebäudehöhen/Dichte, Lage der Gebäude/Sichtachsen, Gewerbliche Nutzungen, Dachform/Dachbegrünung, Artenschutz/Baum- und Gehölzerhalt vorgebracht, die in Anlage 5 dargestellt sind.

Um insbesondere die Firma CureVac kurzfristig am Standort Tübingen halten und weiterzuentwickeln zu können wurde für einen Teilbereich das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Dieser Teilbereich 1 (siehe Anlage 7) umfasst die Bauflächen nördlich der Friedrich-Miescher-Straße und die öffentlichen Grünfläche im Osten. Er wurde verfahrensmäßig abgetrennt und als Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ zur Satzung gebracht. Der Bebauungsplan trat am 20.02.2016 in Kraft.

Im förmlichen Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide – Teil 1“ wurde von Seiten der Öffentlichkeit als wesentliche Anregung die Umsetzung von Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen für das Wohngebiet Sindelfinger Straße vorgebracht. 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 der förmlichen Beteiligung sind in Anlage 5 dargestellt.

Für den restlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Obere Viehweide“ wurde das Bebauungsplanverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung im Mai 2015 nicht fortgeführt.

Der nun vorliegende Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark“ deckt sich im Geltungsbereich weitgehend mit dem am 27.04.2015 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Technologiepark Obere Viehweide“. Der Geltungsbereich wird lediglich im Westen, Süden und Südosten geringfügig verkleinert. Dabei handelt es sich um nicht erforderlicher Weise zu überplanende bestehende Verkehrsflächen sowie um Entwicklungsflächen, die nicht in das vorliegende Bebauungsplanverfahren einbezogen werden sollen.

## 2.6 Umweltbelange

Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Belastungen mit Luftschadstoffen und elektromagnetische Felder sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Lärm ist es erforderlich, für die einzelnen Teilflächen des geplanten Sondergebietes Lärmemissionskontingente festzusetzen. Wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Büroräume, Unterrichtsräume) geplant sind, sind je nach Lärmpegelbereich Schalldämm-Maße der Gesamt-Außenfläche einzuhalten bzw. sind entsprechende Außenbauteilkonstruktionen vorzusehen. Zur Vermeidung

von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Bereich Waldhäuser Straße 96 werden als Lärmschutzmaßnahme entweder Schallschutzmaßnahmen am betroffenen Gebäude durchgeführt oder es erfolgt in der Nachtzeit eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Waldhäuser Straße für den Abschnitt Friedrich-Miescher-Straße bis Nordring.

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es tritt ein Verlust folgender Biotoptypen ein, der als erhebliche Umweltauswirkung zu werten ist: Feldhecken, Gebüsch mittlerer Standorte, Fettwiese mittlerer Standorte, grasreiche Ruderalvegetation, Streuobstbestände. Durch den sonstigen Verlust der vorhandenen Biotoptypen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da diese Biotope nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich, zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung festzusetzen sowie Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

#### Boden

Erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich ausschließlich durch die Veränderung des Versiegelungsgrades und den damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Kompensation erfolgt im Rahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen.

#### Wasser

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da die Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Versiegelung in Bereichen geringer Bedeutung des Grundwasserleiters erfolgt. Durch die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation werden die negativen Auswirkungen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses gemindert.

#### Klima, Luft

Im Rahmen der Untersuchung des Schutzgutes Klima wurden Simulationsmodelle erstellt. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass nur eine geringe Abschwächung des Kaltluftstromes zu erwarten ist. Im Bereich der ersten, teilweise auch zweiten Häuserreihe westlich des Horemer sind in der ersten Nachthälfte Temperaturerhöhungen von bis zu 1 K zu erwarten, in der späteren Nacht treten diese Erhöhungen nicht mehr auf. Aufgrund der geringen Änderungen im Vergleich zum momentanen Zustand ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

#### Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die deutlichen Veränderungen des Landschaftsbildes. Diese treten im Zuge der neuen Baukörper und durch den Verlust von Feldhecken und Streuobstbeständen ein. Im Rahmen von Eingrünungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Es kommt zum Verlust eines Streuobstbestandes, der als historisches Kulturlandschaftselement einzuordnen ist. Da auf den angrenzenden und nahe gelegenen Flächen weiterhin Streuobstbereiche verbleiben und der in Anspruch genommene Bestand kleinflächig ist, ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen dieses Kulturlandschaftselements auszugehen.

#### Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts

und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
- Anbringung von Nist- und Quartierhilfen
- Erhalt von Einzelbäumen und Feldgehölzen
- Beschränkung der Beleuchtung
- Wiederherstellung von Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Entwicklung artenreicher Fettwiesen
- Aufwertung des Retentionsbeckens
- Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Tübingen
- Anpflanzung von Bäumen

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt. Die vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen zum Artenschutz sind hinsichtlich ihrer Funktionsweise zu überprüfen.

2.7 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Auf die Entwicklung des Wissenschafts- und Technologiepark könnte verzichtet werden. Die Konsequenz wäre, dass die Entwicklungsziele aufgrund des fehlenden Planungsrechtes nicht umgesetzt werden können.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Kosten für die Planung und Gutachten sowie die anstehenden Ordnungsmaßnahmen (Erschließung etc.) werden über das Treuhandkonto des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Obere Viehweide“ abgewickelt.

