

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Nordstadt**

**Betreff: Bebauungsplan „Campus Morgenstelle, Teil 1“
 Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 267/2008, 267a/2008, 463/2008, 5/2009
Anlagen: Bebauungsplan vom 08.12.2008 (Anlage 1)
 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)

In den Planunterlagen wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 5/2009 verwiesen. Maßgebend sind der Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht mit Grüngestaltungsplan vom 08.12.2008.

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan mit Festsetzungen in der Fassung vom 08.12.2008 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.12.2008 werden gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg i. V. m. § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.
3. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2008 eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden unter Punkt 2 dieser Vorlage behandelt.

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campus Morgenstelle, Teil 1“ soll auf den Flächen südöstlich der Morgenstelle dem gestiegenen Platzbedarf der naturwissenschaftlichen Institute der Eberhard

Karls Universität in Tübingen Rechnung getragen werden. Der Standort der Universität Tübingen soll konkurrenzfähig bleiben und langfristig gesichert werden.

Beabsichtigt ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Zentrum für Molekularbiologie der Pflanzen (ZMBP) und das Interfakultäre Institut für Biochemie (IFIB) sowie hierfür erforderliche den Instituten dienenden Anlagen unterzubringen. Der geplante Campusplatz dient als zentraler Aufenthaltsort für die Studenten.

Ergänzend zu den Baumaßnahmen werden die angrenzenden Flächen im Käsenbachtal wieder zu einer offenen, kleinteiligen Kulturlandschaft entwickelt. Um den für das Tübinger Stadtgefüge wichtigen Naherholungsraum „Käsenbach- Öhlertal“ weitgehend zu schützen und zu entwickeln wird eine möglichst verträgliche städtebauliche Einbindung der notwendigen Universitätserweiterungen in den landschaftlich sensiblen Naturraum angestrebt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Eberhard Karls Universität Tübingen ist bestrebt, im Rahmen der Exzellenzinitiative der deutschen Hochschulen ihre Bedeutung als Forschungsuniversität zu festigen und auszubauen. Zu diesem Zweck sind Erweiterungen der Campusflächen auf der Morgenstelle notwendig, um Platz für weitere Institute anbieten und den Universitätsstandort Tübingen langfristig sichern zu können.

Wesentliche Ziele sind eine deutliche Verbesserung der Nutzung von Flächenressourcen sowie der energetischen Effizienz, eine Optimierung der Raumzuschnitte und die Reduktion von Bewirtschaftungs- und Sanierungskosten durch räumliche Konzentration. Langfristig sollen über das Stadtgebiet verstreute, jedoch inhaltlich-organisatorisch zusammengehörende Institutionen in einigen wenigen, zum Teil neu zu errichtenden Gebäuden untergebracht werden.

Um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, hat das Amt Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VBA) ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten und durch ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept ergänzen lassen. Die in diesem Entwicklungskonzept vorgesehenen Realisierungsabschnitte sind nach Bedarf durch qualifizierte Bebauungspläne planungsrechtlich abzusichern. Der Bebauungsplan „Campus Morgenstelle, Teil 1“ stellt den ersten planungsrechtlichen Schritt für die bauliche Entwicklung der Morgenstelle dar.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes „Campus Morgenstelle, Teil 1“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, Umweltbericht mit Grüngestaltungsplan in der Fassung vom 08.12.2008 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass diese Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.01.2009 im Schwäbischen Tagblatt in der Zeit vom 26.01.2008 bis einschließlich 27.02.2009 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden im nachfolgenden themenbezogen abgearbeitet.

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

➤ Gerda und Matthias Dominik, Im Schönblick 56, 72076 Tübingen (22.02.2009)

Beeinträchtigungen durch Emissionen, Lärm und Licht

Aus dem Entwurf des Bebauungsplanes sei nicht ersichtlich, welche Immissionen (chemische Emissionen, genveränderte Substanzen) durch die geplante Nutzung vor allem in den angrenzenden Wohngebieten entstehen und wie diese minimiert werden könnten. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage nach erforderlichen Sicherungsmaßnahmen gestellt.

Befürchtet werden Lärm und nachteilige Auswirkungen auf die Tierwelt des Käsenbachtals durch PKW und LKW Verkehr auf der neuen Anlieferungsstraße.

Durch 8-16 Stunden beleuchtete Gewächshäuser würden Belästigungen von Mensch und Umwelt entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan als Sondergebiet Universität entspricht einer städtebaulichen Angebotsplanung, die grundsätzlich eine Nutzung für Institute und Anlagen, die den Instituten dienen, zulässt. Eine Einschränkung der Art der Nutzung in Bezug auf Emissionen ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht und auch nicht erforderlich, da diese Thematik im Baugenehmigungsverfahren behandelt wird.

Der Weg östlich des Sondergebietes 2 dient der Anlieferung für die den Instituten dienenden Anlagen und nicht der allgemeinen Erschließung der Baufenster für den Kraftverkehr. Der Weg wird im Bebauungsplan deswegen als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Da die Verkehrsflächen nicht allgemein anfahrbar sind, wird von einem sehr geringen Fahraufkommen ausgegangen. Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erwartet, weil die Flächen in größerer Entfernung von dem Lebensraum des Feuersalamanders in der Käsenbachklinge liegen.

Um die Auswirkungen der Lichtemissionen zu reduzieren, wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zum Emissionsschutz aufgenommen. Die Lichtemissionen der Gebäude wurden auf 16 Stunden pro Tag beschränkt und es wurden für den Fall einer Blendwirkung in der Nacht entsprechende Schutzvorrichtungen vorgeschrieben. Weitergehende Einschränkungen wären im Sinne eines effektiven Betriebs der Anlagen unverhältnismäßig.

Fernheizkraftwerk

Beanstandet wird, dass die Umrüstung des Fernheizkraftwerkes auf der Morgenstelle nicht verbindlich im Bebauungsplan festgeschrieben wurde. Möglicherweise seien durch die größeren zu versorgenden Flächen auf der Morgenstelle eine Erweiterung des Kraftwerks und damit erhöhte Schadstoffbelastungen verbunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Fernheizkraftwerk und dessen Umrüstung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das Thema Schadstoffe aus dem Fernheizkraftwerk wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Fernheizkraft abgehandelt.

Alternativenprüfung

Die von der Öffentlichkeit angeregten alternativen Standorte für die Nebengebäude und eine alternative Verkehrsanbindung der neu zu errichtenden Anlieferungsstraße hätten im Entwurf des Bebauungsplanes keine Erwägung gefunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Planungen hat auch eine Alternativenprüfung stattgefunden (vgl. Umweltbericht vom 08.12.2008, S. 33-36) mit dem Ergebnis, dass es bei einem nachweislichen Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen keine sinnvolle Alternative gibt. Die räumliche Nähe der dienenden Anlagen zu den Instituten ist aufgrund der Forschungsabläufe zwingend erforderlich.

Funktion der Nebengebäude

Die Funktion der östlich geplanten Nebengebäude sei unklar. Lediglich im Umweltbericht sei von Gewächshäusern die Rede. Die Festsetzungen gehen von den Instituten dienende Nebengebäude aus. Die Aussagen in den Festsetzungen seien zu ungenau.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Funktion der Nebengebäude wird im Bebauungsplan bestimmt. Es handelt sich um den Instituten der Universität dienende Anlagen. Die dort zulässigen Anlagen sollen in Ihrer Funktion den Instituten untergeordnet sein und deren Betrieb dienen, wie z. B. Forschungsgewächshäuser. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind genauere Angaben zu den Gebäudenutzungen auf bauplanungsrechtlicher Ebene nicht erforderlich. Die Überprüfung der Zulässigkeit und die Bestimmungen zur Sicherheit entsprechender baulicher Anlagen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Gebäudehöhen

Zur Klarstellung der Höhenentwicklung sollte die Höhe der Nebengebäude und der Institutsgebäude nicht lediglich als zulässige Gebäudehöhe in m ü NN angegeben werden. Angaben zur tatsächlichen Höhe sollten ergänzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen in m ü NN handelt es um maximal zulässige Gebäudehöhen. Durch diese Festsetzungen wird im Baufenster 1 am Campusplatz eine Geschossigkeit von 3-4 Geschossen und talseitig von 5-7 Geschossen möglich. Im Baufenster 2 ergeben sich an den Talseiten Höhen von 2-3 Geschossen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in m ü NN um tatsächliche Höhen zu definieren, die z. B. mit der Angabe einer Vollgeschossigkeit nicht festgeschrieben werden könnten. Durch die Festsetzung von m ü.N.N. erfolgt eine absolute Höhenfestsetzung, die jederzeit objektiv nachprüfbar ist.

Feuersalamander im Käsenbachtal

Die Stadt habe bereits im Jahr 2006 gegenüber den Grundstückseigentümern im Käsenbachtal das Vorhandensein eines schutzwürdigen Vorkommens des Feuersalamanders im Käsenbachtal geltend gemacht. Die Stadt setze auch Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders durch. Außerdem sei bereits an verschiedenen anderen Stellen auf das Vorhandensein des Feuersalamanders im Käsenbachtal hingewiesen worden. In der Planung „Campus Morgenstelle, Teil 1“ würde dieses Thema unberücksichtigt bleiben. Das Thema Feuersalamander sei im Umweltbericht, der Gegenstand der Auslegung war, nicht abgehandelt. Das Thema sei lediglich im vorläufigen Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplänen vom 01.08.2008 abgehandelt worden. Daher sei es nicht verständlich, weshalb Eigentümer und Nutzungsberechtigte östlich des Käsenbachtals nur unter erschwerten Bedingungen ihr Grundstück erreichen können, westlich jedoch allerdings ein großes städtebauliches Projekt ohne Berücksichtigung des Feuersalamanders entstehen könne.

Auch die im Bebauungsplan vorgesehene Anlieferungsstraße im östlichen Teil des Plangebiets sowie die Umwidmung einer bislang privaten Verkehrsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Käsenbachs würden dem besonderen Artenschutz des Feuersalamanders widersprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ursrainer Weg im östlichen Käsenbachtal wurde für jeglichen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt, indem am oberen Ende des Ursrainer Wegs beim Austritt aus dem Wald in der Nähe des Luise-Wetzels-Stifts eine fest installierte Schranke angebracht wurde. Damit wird der illegale Schleichverkehr über den Ursrainer Weg, der eigentlich für den Durchgangsverkehr gesperrt ist, wirksam unterbunden. Erforderlich wurde dies zum Schutz einer bedeutenden Feuersalamanderpopulation im Käsenbachtal, die in ihrer Existenz bedroht ist, wenn der Gefährdung durch den Kraftfahrzeugverkehr nicht Einhalt geboten wird. Die Funktion der Schranke ist allerdings im Moment aufgrund von Vandalismus nicht gewährleistet.

Die vorliegende Untersuchung einer Population des Feuersalamanders im Käsenbachtal Tübingen aus dem Jahre 2005 zeigt, dass weder die Sonderbauflächen noch die Verkehrsflächen des Bebauungsplanes innerhalb des engeren Lebensraumes der Feuersalamander im Käsenbach liegen. Von einer Gefährdung oder auch weiteren Gefährdung wie auf den Wegen östlich des Käsenbachtals ist nicht auszugehen, auch deshalb nicht, weil der Weg heute schon existiert und mit diesem Bebauungsplan „nur“ planungsrechtlich gesichert wird. Die im Jahre 2008 erstellte „Potentialermittlung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten“ (Anlage 1 zum Umweltbericht) hat keine Hinweise auf solche Vorkommen gegeben, was ebenfalls dafür spricht, dass in den überplanten Bereichen weder von einem erwähnenswerten Vorkommen noch von dessen Gefährdung auszugehen ist.

Frischluftschneise

Durch die Errichtung der Nebengebäude zusammen mit dem bereits bestehenden Verfügungsgebäude entstehe ein Riegel, der die bestehende Frischluftschneise behindert. Die Nebengebäude sollten deshalb entfallen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Planungsgebiet gilt im klimatologischen Sinne als vorbelastet: Der Baukörper des bestehenden Verfügungsgebäudes ist stadtklimatologisch ungünstig positioniert. Nichts desto trotz werden in Folge des Bebauungsplanes „Campus Morgenstelle, Teil 1“ Kaltluft produzierende Flächen überbaut und der vom neuen botanischen Garten her fließende Kaltluftabfluss wird durch die östlichsten Gebäude im Sondergebiet 2 behindert. Eine Reduzierung des Eingriffs wurde durch die Verschiebung der Baufenster nach Westen, d. h. den Hang hinauf, erreicht. Dennoch verbleibt auch nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ein nicht ausgleichbarer Eingriff in das Schutzgut Klima. Eine stärkere Verschiebung ist ohne deutliche Einschränkung der Funktionalität der Betriebsabläufe nicht möglich. Dieser Umstand wurde vom Planungsausschuss bereits beim Auslegungsbeschluss mit der städtebaulichen Bedeutung des Bebauungsplanes für die Gesamtstadt abgewogen. Die Bedeutung des Bauvorhabens zur Stärkung und Sicherung des Universitätsstandortes Tübingen wird jedoch in der Abwägung höher bewertet als der Eingriff in die stadtklimatologischen Gegebenheiten.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Bei den planinternen Ausgleichsmaßnahmen sei unverständlich, weshalb diese nur über 3 Jahre hinweg festgeschrieben werden obwohl eine dauerhafte Pflege sichergestellt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Berechnung und Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Tübingen gemäß der „Konzeption zur Umsetzung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung“ vom 22.10.2001 und der für die Abrechnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gültigen Kostenerstattungssatzung. Anrechenfähig sind demzufolge Herstellungskosten für Biotop inklusive der hierzu notwendigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, die sich für die hier geplanten Wiesen auf drei Jahre belaufen. Dennoch wird im städtebaulichen Vertrag ein Pflegezeitraum von 10 Jahre vereinbart.

Flächenversiegelung

Für die Bebauung sollten nur die vorhandenen Parkplätze und die planungsrechtlich vorhandenen Baumöglichkeiten aus bereits bestehenden Bebauungsplänen in Anspruch genommen werden. Weitere Versiegelungen sollten unterbleiben. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob statt einer flächigen Bebauung flächensparende Bebauung, z. B. durch die Errichtung eines Hochhauses, möglich sei.

Durch die Flächenversiegelung werde auch ein verstärkter Abfluss des Oberflächenwassers befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Planung wird ein großer Teil des nördlichen Parkplatzes überbaut, ca. 2.100 m². Darüber hinaus wird offener, nicht versiegelter Boden in einer Größenordnung von etwas mehr als 1,6 ha in Anspruch genommen. Bei der vorliegenden Planung wurde der Bedarf der Universität sowohl an qualitativ und quantitativ neuen Forschungsgebäuden als auch in Bezug auf die Organisation der Institute beachtet. Demnach lässt eine Organisation der Forschungsgebäude in Hochhaustypologien keine effektiven, zeitgemäßen Forschungsabläufe zu. Die Festsetzung der Grundflächenzahl als Maß des Flächenverbrauchs und der maximalen Gebäudehöhen korrelieren miteinander und stellen aus heutiger Sicht ein optimiertes Verhältnis für die Anforderungen moderner Forschungsgebäude dar. Im Zuge der Planaufstellung wurden die ursprünglichen Flächenbedarfe reduziert und die Baufenster weiter nach Nordwesten, den Hang hinauf, verschoben, um den Talbereich stärker zu schonen.

Die neuen baulichen Anlagen sollen an ein getrenntes Leitungssystem für Schmutzwasser und für Regenwasser angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken Morgenstelle im Bereich des botanischen Gartens außerhalb des Geltungsbereiches geleitet. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Käsenbach weitergeleitet. Das Schmutzwasser wird direkt in den Kanal eingeleitet. Dadurch kann eine Verunreinigung des Käsenbaches ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird ein Teil des anfallenden Regenwassers durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung zurückgehalten, gespeichert und zum Teil verdunstet. Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der schluffig-tonigen Erdschichten und des durch Aufschüttungen veränderten Bodens und aufgrund der Topografie nicht möglich.

Verfahren

Bemängelt wird, dass Nachbarn, Anlieger und sonstige Interessierte im Planungsausschuss nicht zu Wort kommen konnten und auch nicht an der Ortsbegehung durch den Gemeinderat/ Planungsausschuss teilnehmen konnten. Hier würde ein Verstoß gegen den Grundsatz der Öffentlichkeit vorliegen. Interessierte hätten keine Möglichkeit gehabt, sich frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Lediglich die Interessen der Bauherren hätten im Verfahren Beachtung gefunden. Somit seien nicht alle Interessenslagen in die Abwägungsentscheidung einbezogen worden.

Merkwürdig sei auch, dass es der Stadt Tübingen trotz der späten Information der Gremien und der Öffentlichkeit gelungen ist, eine komplette Planaufgabe mitten in den Sommerferien durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird bemängelt, dass dem Gemeinderat lediglich ein Entwurf vorgelegt worden sei, der von der Verwaltung ohne Weiteres übernommen worden sei und der keine Alternativen aufzeige.

Die kurzfristige Veröffentlichung der Pläne während der Sommerferien erwecke den Eindruck, dass lediglich formell frühzeitig unterrichtet worden sei, eine Äußerung der Öffentlichkeit aber nicht erwünscht gewesen sei.

Da es sich um eine bedeutsame Angelegenheit bzw. um eine raum- und entwicklungsbedeutsame Planung handle, hätten die Einwohner nach § 20 GemO (Unterrichtung der Einwohner) frühzeitig durch den Bürgermeister unterrichtet werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In öffentlichen Gemeinderats- und Ausschusssitzungen gibt es für Zuhörerinnen und Zuhörer kein Rederecht, weil diese Sitzungen den Gemeinderäten bzw. den Ausschussmitgliedern dienen. Bei Bedarf können sich Bürgerinnen und Bürger an die Fraktionen des Gemeinderats wenden oder an der Einwohnerfragestunde mitwirken.

Die Ortsbegehung war für die Mitglieder des Planungsausschusses und des zuständigen Ortsbeirates Nord und nicht für die Öffentlichkeit bestimmt. Deshalb wurde die Öffentlichkeit hierzu auch nicht eingeladen.

Die Öffentlichkeit wurde selbstverständlich frühzeitig über die Planung „Campus Morgenstelle“ informiert und zwar durch eine Planaufgabe in der Zeit vom 11.08.2008 bis 12.09.2008. Hierauf wurde in der Bekanntmachung am 09.08.2008 im Schwäbischen Tagblatt hingewiesen. In der Regel wird das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit mit einer Dauer von 2 Wochen durchgeführt. Da das frühzeitige Beteiligungsverfahren des Bebauungsplans „Campus Morgenstelle, Teil 1“ während der Sommerferien stattgefunden hat, wurde die Dauer des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens auf einen Monat verlängert, so dass noch eine Woche des Beteiligungsverfahrens außerhalb der Sommerferien stattfinden konnte. Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs behandelt, vgl. hierzu Vorlage 5/2009.

Im Rahmen der Planungen hat auch eine Alternativenprüfung stattgefunden (vgl. Umweltbericht vom 08.12.2008, S. 33-36) mit dem Ergebnis, dass es bei einem nachweislichen Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen keine sinnvolle Planungsalternative gibt, weil durch die Zusammenfassung und Konzentration der Einrichtungen auf der Morgenstelle Fläche eingespart wird und Synergien genutzt werden können.

Bei Bebauungsplanverfahren finden die speziellen Vorschriften über die Beteiligung nach dem Baugesetzbuch Anwendung und nicht die Vorschriften der Gemeindeordnung, so dass eine Unterrichtung durch den Bürgermeister nicht erforderlich ist.

➤ **Siegfried Adler, Ferd.-Christ.-Baur Straße 12, 72076 Tübingen (10.03.2009)**

Ausgleichsmaßnahmen M 1 und M 2

Auf dem vom Einwendenden gepachteten Grundstück würden als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Blumenbeete und der angelegte Teich zurückgebaut. Bei dem Teich handle es sich um ein Sekundärbiotop. In diesem befänden sich Teichmolche, die hier auch laichen würden; beheimatet seien auch Grasfrösche und Feuersalamander sowie Gelbbandkäfer, Libellen und Insekten und im Sommer sogar die Ringelnatter. Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme würden diese Habitate vernichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel der Landschaftsentwicklung an dieser Stelle ist es, die Flächen nicht als Sekundärbiotop mit verschiedenen künstlichen, landschaftsfremden Biotopen als privaten Garten zu belassen, sondern als Teil der freien Landschaft für jedermann als Streuobstwiese erlebbar zu machen. Der mit Hilfe einer Folie abgedichtete Teich, die Blumenbeete und die standortfremden Gehölze sind Merkmale eines naturfer-

nen Gartens, die entfernt werden sollen. Hierdurch wird der Landschaftsraum des Käsenbachtals aufgewertet.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

➤ Regierungspräsidium Tübingen (12.02.2009)

Besonderer Artenschutz

Es sei nicht auszuschließen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Handlungen bedinge, die geeignet seien, bei den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten und betroffenen Fledermausarten und den vorkommenden Zauneidechsen, sowie bei nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten, die Verbotstatbestände des Naturschutzgesetzes zu erfüllen. Der Eintritt dieser Tatbestände könnte vermieden werden, wenn durch vorgezogene Maßnahmen die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt würde. Dies solle durch Erschließung angrenzender Habitatspotenziale erreicht werden.

Auch wenn für die Zauneidechse keine genaue Populationsgröße angegeben wurde, so seien die Ergebnisse der Studie ausnahmsweise ausreichend, da davon ausgegangen werden könne, dass das Gebiet tatsächlich auch besiedelt werde und geeignete neue Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten unmittelbar angrenzend geschaffen werden könnten.

Die Maßnahmen zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffs seien ausreichend, wenn folgende Bedingungen erfüllt würden:

- Die Ausgleichslebensräume sind gleichartig und gleichwertig zu schaffen.
- Auf die Schaffung bzw. Wiedernutzbarmachung einer ausreichenden Anzahl von Trockenmauern ist zu achten.
- Die vorgezogenen Maßnahmen müssen rechtzeitig durchgeführt werden, dies muss festgelegt werden.
- Es muss gewährleistet werden, dass Ausgleichsgrundstücke auch in den folgenden Jahren entsprechend gepflegt werden.
- Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen muss über ein mehrere Jahre andauerndes Monitoring geprüft werden.
- Die Lage und die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets muss vor Beginn der Baumaßnahmen feststehen.

Fraglich sei, ob der Schutzstatus der streng geschützten Arten Grünspecht und Halsbandschnäppers erkannt worden sei, da diese im Gutachten wenig Aufmerksamkeit erhalten. Da jedoch auch für diese Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gefordert werden, seien weitere Untersuchungen nicht nötig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem besonderen Artenschutz sind im Umweltbericht mehrere Kapitel gewidmet: Gleichartige und gleichwertige Ausgleichs- und Ersatzlebensräume werden für alle dem besonderen Artenschutz unterliegenden Tierarten, Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen, geschaffen. In dem von der IUS (Institut für Umweltstudien, Heidelberg) im Oktober 2008 vorgelegten Gutachten (Anlage des Umweltberichtes) werden fünf Punkte aufgelistet, die auch in den Bebauungsplan übernommen wurden: Umwandlung naturferner Gärten im Außenbereich in Streuobstwiesen, Umwandlung von Grünlandbrachen mit Zitterpappelaufwuchs in Streuobstwiesen, Verbesserung vorhandener Streuobstwiesen durch optimier-

te Pflege der Feldschicht, gezielte Waldentwicklung im Innenbereich und Erneuerung von Trockenmauern.

Durch Bauzeitenregelungen und vorgezogene Maßnahmen sollen die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände vermieden werden. Zusätzlich sollen künstliche Nisthilfen die Funktionen weiterer Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumhöhlenbesiedelnder Vögel und Fledermäuse sichern.

Alle anderen formulierten Forderungen des Regierungspräsidiums werden im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt und dadurch auch rechtlich gesichert. Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 2.3 dieser Vorlage.

➤ **Landratsamt Tübingen (27.02.2009)**

Flächenbedarf

Fraglich sei, weshalb dem Entwicklungskonzept nicht eine höher geschossige Bauweise zugrunde gelegt wird, um Flächen zu sparen und wertvolle Hanglagen zu schonen. Vor diesem Hintergrund wird auf das Strategieprogramm der Landesregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und andere Vorschriften verwiesen. Gründe für die Geschoszahl und die Gebäudehöhe seien zu nennen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der vorliegenden Planung wurde der Bedarf der Universität sowohl an qualitativ und quantitativ neuen Forschungsgebäuden als auch in Bezug auf die Organisation der Institute beachtet. Demnach lässt eine Organisation der Forschungsgebäude in Hochhaustypologien keine effektiven, zeitgemäßen Forschungsabläufe zu. Die Festsetzung der Grundflächenzahl als Maß des Flächenverbrauchs und der maximalen Gebäudehöhen korrelieren miteinander und stellen aus heutiger Sicht ein optimiertes Verhältnis für die Anforderungen moderner Forschungsgebäude dar.

Umweltbezogene Untersuchungen

Sämtliche Untersuchungen fanden wegen der Dringlichkeit in der zweiten Augushälfte statt. Dieses Vorgehen werde für diesen Bebauungsplan akzeptiert. Weitere Bauabschnitte könnten nur auf Grundlage einer ganzjährigen Betrachtung der Lebensräume und Entwicklungszyklen beurteilt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planungen für die nächsten Bauabschnitte werden mit jahreszeitlich angemessenen Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz vorbereitet. Erste hierfür notwendige Untersuchungen wurden bereits in Auftrag gegeben und sind in Bearbeitung.

Städtebaulicher Vertrag über externe Ersatzmaßnahmen

Eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde am städtebaulichen Vertrag wird gewünscht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Untere Naturschutzbehörde wird ebenso wie die Höhere Naturschutzbehörde am städtebaulichen Vertrag über die externen Ersatzmaßnahmen beteiligt.

Ableitung des Niederschlagswassers

Die ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Käsenbach führe zu hydraulischen Belastungen des Käsenbachs und verschärfe Abflussspitzen. Die Konzeption entspräche damit nicht den Anforderungen an eine schadlose Beseitigung. Aus dem Plangebiet dürfe dem Käsenbach nur der Abfluss zugeleitet werden, der auch aus der unbebauten Fläche zufließen würde. Die Konzeption zur Beseitigung des Niederschlagswassers sei deshalb zu überarbeiten und müsse sich detailliert mit den Möglichkeiten der Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Verdunstung auseinandersetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das vom VBA beauftragte Gutachten des Ingenieurbüros REIK (Anlage 7 zum Umweltbericht) weist nach, dass die Speicherkapazität des Regenrückhaltebeckens unterhalb des neuen botanischen Gartens ausreichend groß für die geplante Bebauung „Campus Morgenstelle, Teil 1“ ausgelegt ist.

Umweltbericht

Im Umweltbericht sollten folgende Korrekturen/Ergänzungen vorgenommen werden:

- Maßnahme 2: Die Formulierung „weiter zu entwickeln“ sei zu ungenau. Die Art und Dauer der Folgepflege sei dazulegen: Nachmahd, Abräumen und Verwerten des Mähguts über die folgenden zehn Jahre. In diesem Zeitraum sei eine Erfolgskontrolle notwendig, welche die Erstpflege (3 Jahre) und weitere Entwicklung umfasse.
- Maßnahme 3 + 4: Die Bäume seien zu pflanzen und zu erhalten. Anzustreben sei ein Zeitraum von 10 Jahren um eine gewisse Stabilisierung des Lebensraumes zu erreichen.
- Pflanzgebot 1: Es würden Angaben zur Artenzusammensetzung fehlen. Die Artenwahl müsse standortgerecht sein, das Pflanzmaterial bzw. das Saatgut müsse von nachgewiesener heimischer Herkunft sein.
- Maßnahme 5+6: Drei Jahre seien nicht ausreichend. Anzustreben sei ein Zeitraum von 10 Jahren um eine gewisse Stabilisierung des Lebensraumes zu erreichen. Nisthilfen müssten von Fachleuten, die zu benennen seien, angebracht werden.
- Landschaftspflegerisches Leitbild Maderhalde: Der Leitgedanke eines langfristigen Mahd- und Beweidungskonzepts, eines rotierenden Mähweidsystem, Verträge mit Schäfer, Weideunterstand etc. sei richtig und die Ziele müssten dauerhaft über eine solide Bewirtschaftung erreicht werden. Hier sollte ein Zeitraum von 10 Jahren angestrebt werden.
- Landschaftsbild: Die Darstellung des Landschaftsbildes sei ungenügend, vor allem die Keuper-Hügellandschaft fehle.
- Schutzgut Erholung und Landschaftsbild: Es wird ausgeführt, dass die Erholungsnutzung verbessert werde, indem typische Landschaftsstrukturen erhalten werden. Eine Erhaltung könne aber keine Verbesserung darstellen.
- Artenschutzprüfung: Der Nebensatz auf S. 32 oben „andererseits ist eine ausschließlich individuenbezogene Betrachtung nur unter bestimmten Bedingungen und nur für spezifische Arten erforderlich und in den meisten Fällen nicht verhältnismäßig“ sollte korrekterweise gestrichen werden.
- Kosten der Kompensation: Da sich Flst. Nr. 3053, auf dem die planexterne Ausgleichsmaßnahme verwirklicht werden soll, im Eigentum des Landes befindet, sei die Anrechnung von rd. 0,5 ha Grunderwerbskosten nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden die Anregungen zu den Maßnahmen 2, 5 + 6, zum Landschaftspflegerischen Leitbild der Maderhalde aufgenommen, konkretisiert und sofern notwendig über den städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, vgl. Ausführungen unter Punkt 2.3 dieser Vorlage.

Eine Erhöhung der Pflegedauer für die Pflanzgebote M 3 +4 im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Die Festsetzungen implizieren dieses bereits.

Die Anmerkung zum Landschaftsbild, zum Schutzgut Erholung und Landschaftsbild und zur Artenschutzprüfung werden zur Kenntnis genommen. Eine Korrektur des Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Die Artenauswahl des Pflanzgebotes 2 soll gemäß Plankonzept der Bauherrschaft mehr nach ästhetischen als nach ökologischen Kriterien bestimmt werden, weshalb auf eine Artenfestsetzung hier verzichtet wurde.

Die Kosten von Kompensationsmaßnahmen sind nach dem von der Stadt Tübingen beschlossenen Ökokontomodell zu berechnen. Hiernach sind auch Grunderwerbskosten einzustellen.

2.3 Weiteres Vorgehen

Die Stadt wird mit dem Land unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörden einen städtebaulichen Vertrag über die Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen abschließen. Dieser Vertrag steht in den Grundzügen und muss noch im Detail abgestimmt werden. Er hat folgende Inhalte:

In dem Vertrag werden die Art und Weise der Aus- und Durchführung von Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen weiter konkretisiert und rechtlich gesichert: Unter Anderem werden die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ersatzmaßnahmen aufgeführt, im Hinblick auf die Wiesenpflege weiter konkretisiert, deren Herstellungszeitpunkt und Herstellungsdauer und deren Zuordnung zu den jeweiligen Eingriffen von Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 geregelt.

Daraus ergibt sich, dass wegen der ökologisch und gärtnerisch langen Vorbereitungszeit der Umwandlung von Gehölzsukzessionen in halboffene Biotope die meisten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch die für den 2. Bauabschnitt, jetzt schon begonnen werden müssen, damit die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen, also die „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“, auch zum Baubeginn entsprechend hergestellt sind.

Für alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Pflegedauer auf den Zeitraum von mind. 10 Jahre festgelegt.

Die Unterzeichnung des Vertrages ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

In den Planunterlagen wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen der Vorlage 5/2009 verwiesen. Maßgebend sind der Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht mit Grüngestaltungsplan vom 08.12.2009.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Bebauungsplan vom 08.12.2008 (Anlage 1)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 2)



Zeichenerklärung

- SO Universität Sondergebiet Universität

- Nutzungsschablone**

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

- ü NN zulässige Gebäudehöhe oder Geländehöhe in Meter über Meereshöhe
- GH Gebäudehöhe
- a abweichende Bauweise
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- DN Dachneigung
- BF Baufenster
- Baugrenze
- o o o o Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebot (PFG 1)
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Verkehrsfläche, siehe Planeintrag
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplanentwurf
**"Campus Morgenstelle
 Teil 1"**



Maßstab: 1:1000
 Datum: 08.12.2008

SO 1	
Universität	GH max siehe Planeintrag
0,9	a1
FD	DN 0°-3°

SO 2	
Universität	GH max siehe Planeintrag
0,5	a2
PD	DN 10°-20°

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Campus Morgenstelle, Teil 1“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Nordstadt	
Baugebiet: Sondergebiet Universität		Gebietsgröße: 3,2 ha	
Baugrundstücke: Teilgrundstück	Wohneinheiten: -	Gewerbeeinheiten: -	Baudichte in E / ha -
Sonstige Nutzung: -		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Die Eberhard Karls Universität Tübingen ist bestrebt, im Rahmen der Exzellenzinitiative der deutschen Hochschulen ihre Bedeutung als Forschungsuniversität zu festigen und auszubauen. Die Universität verfolgt mit dem Konzept „Campus der Zukunft“ eine nachhaltige Restrukturierung der baulichen Unterbringung. Zu diesem Zweck sind Erweiterungen der Campusflächen auf der Morgenstelle notwendig, um Platz für weitere Institute anbieten und den Universitätsstandort Tübingen langfristig sichern zu können.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campus Morgenstelle, Teil 1“ soll auf den Flächen südöstlich der Morgenstelle dem gestiegenen Platzbedarf der naturwissenschaftlichen Institute der Eberhard Karls Universität in Tübingen Rechnung getragen werden. Mit der Planung soll dazu beigetragen werden, dass der Standort der Universität Tübingen konkurrenzfähig bleibt und langfristig gesichert werden kann.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		21.07.2008	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslage)		11.08.2008 – 12.09.2008	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		06.08.2008	
Auslegungsbeschluss		12.01.2009	
Öffentliche Auslegung		26.01.2008 – 27.02.2009	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		13.01.2009	
Umweltbericht mit Grüngestaltungsplan		08.12.2008	
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			