

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord" in Tübingen - Stadtteil Nordstadt; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**
Bezug: 32/2016, 87/2016, 276/2017
Anlagen: 6 Anlage 1 zeichnerischer Teil
Anlage 2_ Textliche Festsetzungen
Anlage 3_ Begründung
Anlage 4 Umweltbericht und Grünordnungsplan
Anlage 5 Plankonzept
Anlage 6_ Umgang Stellungnahmen

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2017/02.11.2017 eingegangenen Stellungnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend Anlage 6 der Sitzungsvorlage behandelt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2017/02.11.2017 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2017/02.11.2017 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen. [

Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der unbebauten Flächen des Wissenschafts- und Technologieparks sowie der vorübergehenden Unterbringung geflüchteter Menschen im Bereich des Horemer Nord geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im November 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 die Errichtung mehrerer Gebäude für forschungs- und technologieorientierte Nutzungen an der Paul-Ehrlich-Straße war. Im Jahr 2015 erwarb die Universitätsstadt Tübingen die Flächen der ehemaligen Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere (BFAV) vom Bund, wodurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten entstanden.

Auf dem Rahmenplan von Janson + Wolfrum aufbauend, wurde das Plankonzept für den städtebaulichen Entwicklungsbereich überarbeitet und weiter qualifiziert. Ziel ist insbesondere Tübinger Unternehmen aus dem Bereich Life-Science als auch die TTR GmbH auf dem Areal des Wissenschafts- und Technologieparks anzusiedeln bzw. erweitern zu lassen. Auf Basis dieses modifizierten städtebaulichen Plankonzepts wurden dann 2015 für die Flächen östlich der Waldhäuser Straße ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Nicht im Plangebiet dieses Bebauungsplanentwurfs enthalten ist die im Nordwesten angrenzende, gleichfalls zum Entwicklungsgebiet gehörende Fläche des Horemer. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche erfolgt jetzt in einem eigenen Bebauungsplanverfahren „Wissenschafts- und Technologiepark / Horemer Nord“.

Der Horemer soll dabei neben wissenschafts- und technologieorientierten Einrichtungen auch Ergänzungsfunktionen aufnehmen. Entlang der Straße „Horemer“ werden die Nutzungen angeordnet, die einen verträglichen Übergang zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Technologiepark-Nutzung im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Waldhäuser Straße bilden. Dafür besonders geeignet sind augenscheinlich Einrichtungen wie Beherbergungsbetriebe oder Boardinghäuser, die insbesondere der Unterbringung von Mitarbeitern der Forschungseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen dienen.

Da aktuell und in den nächsten Jahren mit vielen, durch die Universitätsstadt Tübingen unterzubringenden, geflüchteten Menschen zu rechnen ist, ist auf Grund der vergleichbaren baulichen Anforderungen beispielsweise der Grundrissgestaltung eine übergangsweise Nutzung eines Teils der geplanten Gebäude für die Unterbringung von Flüchtlingen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für die beschriebenen Nutzungen entsprechend den Zielen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs geschaffen werden.

2. Sachstand

2.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Höhenlage nördlich der Innenstadt und ist Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Obere Viehweide“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Nordring
- im Osten durch die Waldhäuser Straße
- im Westen durch die Straße „Horemer“
- im Süden durch die Fläche des Kinderhauses Horemer.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Plankonzept des Wissenschafts- und Technologieparks umfasst die Flächen Obere Viehweide und Horemer. Nachfolgend wird nur auf die das Plangebiet „Horemer Nord“ betreffende Konzeption eingegangen.

Nutzung und Bebauung

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

Im Osten des Plangebiets liegt der Schwerpunkt im Bereich Wissenschaft und Forschung. Die Bebauung bildet an der Hauptzufahrt vom Nordring den Auftakt des Wissenschafts- und Technologieparks. Die Gebäude orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung sowie in Nutzung und Abmessungen an den vergleichbaren Gebäuden zwischen der Waldhäuser-Straße und der Maria-von-Linden-Straße.

Es können beispielhaft drei Nutzungseinheiten bzw. Gebäudekomplexe untergebracht werden. Das große, zusammenhängende Baufenster erlaubt aber auch andere Grundstückszuschnitte, so dass flexibel auf die Bedürfnisse der anzusiedelnden Firmen reagiert werden kann.

Durch einen Grünzug (Vorhaltetrasse Regionalstadtbahn) getrennt ist im westlichen Teil des Plangebiets eine niedrigere, kleinteiligere Bebauung vorrangig mit ergänzenden Nutzungen – Dienstleistungen, Beherbergungsbetriebe / Boarding Houses - als Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Waldhäuserstraße und die Straße „Horemer“ an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im Norden besteht Anschluss an den Nordring, im Süden in Richtung Stadtmitte. Die Waldhäuser Straße wird im Einmündungsbereich der Friedrich-Miescher-Straße so umgestaltet, dass die vom Nordring kommenden Verkehre in die Friedrich-Miescher-Straße gelenkt werden und nicht mehr die nach Süden folgende Waldhäuser Straße nutzen. Die Straße „Horemer“ dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke, der Straßenraum wird durch neue Baumquartiere auf der östlichen Straßenseite gegliedert.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Wissenschafts- und Technologieparks in zwei Parkhäusern gebündelt werden. Ein Parkhaus ist in unmittelbarer Nähe des Plangebiets südlich der Kreuzung Waldhäuser Straße/Friedrich-Miescher-Straße geplant.

Die geplante Regionalstadtbahn soll in unmittelbarer Nähe des Plangebiets am Nordring und an der Friedrich-Miescher-Straße je einen Haltepunkt haben. Die Planungen der Regionalstadtbahn sehen zwar nach der bisherigen Machbarkeitsstudie und der standardisierten Bewertung eine andere Linienführung vor, eine Variante durch den Wissenschafts- und Technologiepark wird jedoch derzeit im Rahmen von Vorplanungen ausgearbeitet. Innerhalb des Plangebiets wird deshalb eine Fläche für die geplante Trasse der Regionalstadtbahn freigehalten.

Neuverkehre und Verkehrsverteilung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung¹ erstellt und anhand eines Prognose-Nullfalls für das Jahr 2030 und eines Prognose-Planfalles für das Jahr 2030 die Auswirkungen der Planung abgeschätzt. Der Prognose-Nullfall bildet die Verkehrsprognose auf den Prognosehorizont ab ohne einen Großteil der Verkehrsbelastungen infolge der neuen Nutzungen durch die Bebauungspläne zum Wissenschafts- und Technologiepark. Einzelne, bereits realisierte bzw. geplante Nutzungen im Untersuchungsgebiet sind in die Verkehrsprognose des Prognose-Nullfalls mit eingegangen. Der Prognose-Planfall beinhaltet den Prognose-Nullfall und zusätzlich die neuen Verkehrsbelastungen infolge aller geplanten Nutzungen aufgrund der Bebauungspläne zum Wissenschafts- und Technologiepark.

Mittels geeigneter Ansätze wurde der neu entstehende Verkehr der geplanten Nutzungen ermittelt. Von besonderer Bedeutung dabei ist, dass innerhalb der möglichen Spannweite an neu erzeugten Verkehren jeweils der obere Bereich abgeschätzt wurde („worst-case“-Betrachtung).

Im Prognose-Planfall ist mit einem Neuverkehr von 2780 Kfz/24h auf der Waldhäuser Straße südlich des Nordrings und mit einem Neuverkehr von 320 Kfz/24h auf der Straße „Horemer“ zu rechnen. Die Prognoseverkehrszahlen des Prognose-Planfalles dienen als Grundlage für das Lärmgutachten.

Grün- und Freiraum

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen. Zum einen der Grünzug in Nord-Süd-Richtung, der den östlichen und westlichen Teil des Plangebiets von einander trennt und neben der Trassensicherung der Regionalbahntrasse auch eine Naherholungsfunktion hat und eine Fuß- und Radwegeverbindung herstellt. Zum anderen die neu zu entwickelnde Streuobstwiese im Süden des Plangebiets, zwischen der Sondergebietsnutzung und dem Kinderhaus Horemer.

Entlang des Nordrings ist zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft eine Baumreihe als „grüner Filter“ vorgesehen. Entlang der Waldhäuser Straße wird die südlich und östlich des Plangebiets vorgesehene Baumreihe fortgesetzt. An der Straße „Horemer“ ist zur Gliederung des öffentlichen Straßenraums die Pflanzung von Baumgruppen vorgesehen.

¹ Schlothauer & Wauer, Verkehrsuntersuchung Wissenschafts- und Technologiepark (Obere Viehweide, Horemer Nord) vom 15.06.2017

2.3 Schallschutzkonzept

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne für die Flächen Horemer Nord und Obere Viehweide wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt und ein Schallschutzkonzept erstellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmeinrichtungen sind aufgrund der geplanten Höhe der Bebauung und sonstigen Randbedingungen im vorliegenden Fall in einer städtebaulich verträglichen Höhe nicht möglich. Deswegen wurden im Konzept Schallemissionskontingente, die eine schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der Nachbarschaft sicherstellen, ermittelt und festgelegt. Zudem wurde der zuzurechnende Verkehr auf öffentliche Straße durch das Planvorhaben bewertet.

Des Weiteren wurden die Einwirkungen der umliegenden Verkehrswege (Nordring, Waldhäuser Straße, Paul-Ehrlich-Straße, Friedrich-Miescher-Straße, Maria-von-Linden-Straße und Horemer) beurteilt. Zusätzlich wurde eine Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen des Blockheizkraftwerks und des Umspannwerks der Stadtwerke am Nordring sowie der Max-Planck-Institute im Südosten des Plangebietes vorgenommen.

Die Schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Vom Plangebiet ausgehende Schallemissionen:

- Mit der vorgeschlagenen Emissionskontingentierung wird die zulässige gewerbliche Gesamtimmission in der Nachbarschaft an allen Immissionsorten eingehalten. Somit ist der Schallschutz in der Nachbarschaft sichergestellt. Diesem Ergebnis liegt die Auseinandersetzung mit den Anforderungen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnquartiere zu Grunde, die in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 7.1 und 7.2 ausführlich erläutert wird. Die Schallemissionskontingente wurden derart entwickelt, dass der Bestandsschutz für die bestehenden Firmen im angrenzenden Plangebiet Obere Viehweide gesichert ist und noch Entwicklungspotential für mögliche Betriebserweiterungen besteht.
- Zudem wurden für die bereits in Planung befindlichen Anlagen in der Oberen Viehweide (TTR, Ovesco, Parkplatz auf der TF08 des Bebauungsplanes „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“) ausreichende Emissionskontingente zur Verfügung gestellt, ein Nachtbetrieb wird dort jedoch nur eingeschränkt möglich sein.
- Die Grundkontingente liegen tagsüber zwischen 50 und 58 dB(A) damit größtenteils unter dem Standardwert für Gewerbeflächen mit „üblicher“ Geräuschentwicklung von 60 dB(A)/m². Dies ist der Nähe des „Wissenschafts- und Technologieparks“ zur bestehenden Wohnbebauung geschuldet. Mit der Festsetzung einer richtungsbezogenen Zusatzkontingentierung werden in den von der Wohnbebauung abgewandten Richtungen höhere Schallemissionen zugelassen, ohne die Wohnbebauung zu belasten. Für die Betriebe heißt dies, dass bereits in der Planung der Schallschutz besonders zu berücksichtigen ist und insbesondere laute Schallquellen abgewandt von den maßgeblichen Immissionsorten anzuordnen sind.
- In der Nachtzeit betragen die Grundkontingente zwischen 35 und 50 dB(A). Ein möglicher Nachtbetrieb muss daher deutlich leiser ausfallen als der Tagbetrieb. Dies ist in der Planung entsprechend besonders zu berücksichtigen. Auf den derzeit noch nicht bebauten Teilflächen ist mit Ausnahme der haustechnischen Anlagen kein oder nur ein sehr eingeschränkter Nachtbetrieb möglich.

- Durch den zuzurechnenden Verkehr auf öffentlicher Straße werden im Nahbereich die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft, mit Ausnahme des Immissionsortes 1 (Waldhäuser Straße 96), nicht maßgeblich erhöht. Die Anforderungen werden an allen Immissionsorten (mit Ausnahme des IO 1) sicher eingehalten, d. h. es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die äußerste Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird an allen Immissionsorten eingehalten.
- Der Untersuchung liegt im Prognose-Planfall eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Waldhäuser Straße zwischen Friedrich-Miescher-Straße und Paul-Ehrlich Straße Süd von 50 auf 30 km/h zugrunde.

Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen:

Im Plangebiet ist in weiten Teilen mit erhöhten Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbegeräusche zu rechnen. Diese Bereiche liegen in den Lärmpegelbereichen III bis VI“. Dementsprechend sind hier für Wohn-, Übernachtungs- und Unterrichtsräume ab dem Lärmpegelbereich III und für Büroräume ab dem Lärmpegelbereich IV für die Außenbauteilkonstruktionen die Mindestanforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen und bei entsprechender Nutzung fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich. Im Bereich von SO III und SO IV ist insbesondere in der Nachtzeit auf eine günstige Anordnung der zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern bzw. Übernachtungsräumen zu achten. Können diese Räume nicht über ein Fenster an einer leisen Fassade belüftet werden so sind auch für diese die Räume fensterunabhängige schalldämmende Belüftungseinrichtungen o. Ä. vorzusehen.

2.4 Flankierende Maßnahmen

Es sind folgende Maßnahmen erforderlich, für deren Umsetzung die Stadt zuständig ist:

Verkehrslenkung

- Verkehrslenkung: Der Knoten Waldhäuser Straße/Friedrich-Miescher-Straße wird so ausgestaltet, dass die den Wissenschafts- und Technologiepark anfahrenden 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.

Immissionsschutz

- Zur Lösung der Lärmkonflikte am Gebäude Waldhäuserstraße 96 werden Lärmschutzmaßnahmen mit dem Eigentümer, der GWG Tübingen mbH, vereinbart. Die Stadt verpflichtet sich an der Südfassade des Gebäudes die Kosten für Lärmschutzfenster und Lüftungsanlagen in Höhe von bis zu 25.000 € zu tragen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den städtischen Sonderhaushalt „Obere Viehweide“. Diese Maßnahmen werden spätestens drei Jahre nach in Kraft Treten des Bebauungsplanes umgesetzt.

- Aufgrund der planbedingten Verkehrslärmauswirkungen auf dem Nordring (im Westen auf dem Abschnitt bis zur Kreuzung Ebenhalde und im Osten bis zur Wilhelmstraße) wird geprüft werden, inwieweit insgesamt eine Verbesserung der schalltechnischen Situation möglich ist. Da die Stadt Tübingen im nächsten Jahr eine Lärmkartierung und daran anschließend eine Lärmaktionsplanung nach §47a – f des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorsieht, werden die erforderlichen Untersuchungen und Auslegung von Schallschutzmaßnahmen für den Nordring in diesem Rahmen mit Erfolg.

2.5 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.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Belastungen mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch das angrenzende Blockheizkraftwerk treten im Plangebiet lediglich irrelevante Zusatzbelastungen auf. Die Grenzwerte werden weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

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. Darüber hinaus sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich. Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Bereich Waldhäuser Straße 96 können als Lärmschutzmaßnahme entweder Schallschutzmaßnahmen am betroffenen Gebäude durchgeführt oder es erfolgt 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 von Streuobstwiesen und Ruderalvegetation ein, der als erhebliche Umweltauswirkung zu werten ist. Durch den sonstigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen 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, Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzubringen, die Beleuchtung zu beschränken sowie einen Habitatbaumstamm des Kirschbaum-Prachtkäfers außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern, sodass die sich im Holz befindenden Larven die Möglichkeit haben, sich zu entwickeln.

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 durch Versiegelung in Bereichen geringer Bedeutung des Grundwasserleiters erfolgt. Durch die Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und die gedrosselte Abgabe in den Mischwasserkanal bzw. durch die gedrosselte Einleitung in ein Retentionsbecken sowie durch Dachbegrünungen werden die negativen Auswirkungen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses gemindert.

Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da im Rahmen der geplanten Bebauung 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.

Landschaft

Durch die Ausweisung als Sondergebiet kommt es aufgrund der neuen Baukörper und des hiermit einhergehenden Verlustes von Streuobstbeständen zu erheblichen Umweltauswirkungen. Darüber hinaus werden Wölbäcker in Anspruch genommen, die in früheren Zeiten durch eine landwirtschaftliche Nutzungsform entstanden sind.

Durch Eingrünungsmaßnahmen sowie die Anlage einer neuen Streuobstwiese werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt. Da Wölbäcker eine nicht mehr praktizierte landwirtschaftliche Nutzungsform darstellen, kann deren Verlust nicht ausgeglichen werden. Ein Ersatz erfolgt jedoch im Rahmen der Anlage sowie der Sanierung von Streuobstbeständen, die ebenfalls ein Kulturlandschaftselement darstellen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es kommt zum Verlust eines Streuobstbestandes sowie von Wölbäckern, die als Kulturlandschaftselemente zu werten sind. Die Wölbäcker sind zudem Kulturdenkmal. Vor dessen Zerstörung ist eine Bestandsdokumentation vorzunehmen. Ein kleinflächiger Streuobstbestand wird im südlichen Vorhabenbereich neu angelegt und bestehende Streuobstwiesen im Bereich der Gemarkung Hagelloch saniert. Die Beeinträchtigungen der Streuobstbestände sind daher als ausgeglichen zu werten, der Verlust der Wölbäcker ist durch das Kulturlandschaftselement der Streuobstwiese ersetzt, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

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

- Abtransport und Sicherung eines Habitatbaumstammes des Kirschbaum-Prachtkäfers
- Beschränkung der Beleuchtung
- Wiederherstellung von Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Dachbegrünung
- Entwicklung einer Streuobstwiese
- Externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Tübingen
- Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebote

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt.

Externe Kompensationsmaßnahmen der Stadt Tübingen

Für den Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“ errechnet sich ein gesamter Kompensationsbedarf im Umfang von 291 402 Euro brutto. Dem stehen Aufwertungen im Rahmen der Maßnahmen 7 (Entwicklung einer Streuobstwiese) und 9 (Anpflanzen von Bäumen / Pflanzgebote 1-5) mit einem Gesamtumfang von 76 179 Euro brutto gegenüber.

Der verbleibende Kompensationsbedarf im Umfang von 215 223 Euro brutto wird durch Ökokontomaßnahmen sowie weitere externe Kompensationsmaßnahmen der Stadt Tübingen erbracht. Es werden folgende Maßnahmen herangezogen:

Maßnahme	Kosten
Ammer: Renaturierung im Bereich Technisches Rathaus (Ökokonto)	63 000 €
Steinlach: Bereich Füllmaurerstraße - Umbau des Absturzes in eine Raue Rampe (Ökokonto)	50 000 € +3 000 €
Weilersbach: Renaturierung des Abschnittes zwischen Mündung und Rosentalstraße (Ökokonto)	60 000 € +2 400 €
Nachpflanzung und Sanierung eines Streuobstbestandes im Bereich der Gemarkung Hagelloch, Flurstück 1484/1, Gewinn Gerenkopf auf einer Fläche von ca. 2,4 ha	51 830 €
Maßnahmenkosten gesamt (brutto):	230 230 €

2.6 Seitheriges Verfahren

Der Gemeinderat hat am 15.02.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Horemer Nord“ aufzustellen (32/2016) und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden Frühjahr 2016 statt.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 22.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 öffentlich aus. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen eine Stellungnahme und von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange 6 Stellungnahmen ein.

Am 25.07.2017 wurde der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wissenschafts- und Technologiepark/Horemer Nord“ gefasst. Der Bebauungsplanentwurf lag vom 07.08.2017 bis einschließlich 18.09.2017 öffentlich aus. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 10 und von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange 9 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen zur Auslegung sowie eine Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der 1. Auslegung des Bebauungsplanverfahrens „Wissenschafts- und Technologiepark/Obere Viehweide“ werden entsprechend der Anlage 6 behandelt. Es wird ausdrücklich auf diese ausführliche Abhandlung hingewiesen.

Zentrale Anregungen sind nachfolgend aufgeführt (dabei handelt es sich nicht um eine wertende Gewichtung) :

- Nutzung:

Von Teilen der Öffentlichkeit wird bezweifelt, dass die Festsetzungen eines Sondergebietes für die geplanten Nutzungen sachlich richtig sind. Ferner wird bezweifelt, dass in diesem Gebäude für Geflüchtete zulässig sind. Vielmehr wird Wohnnutzung im Westen des Plangebietes umgesetzt. Zudem wird befürchtet, dass nur geflüchtete Einzelpersonen untergebracht werden und diese nicht integriert werden können.

Die Verwaltung erachtet die getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung als sachgerecht. Bei der temporären Unterbringung von Geflüchteten und langfristigen Nutzung zu Beherbergungszwecken (Boardinghouse etc.) handelt es sich nicht um Wohnen im Planungsrechtlichen Sinn. Im Gebiet werden nicht nur Einzelpersonen untergebracht. Durch ein Bündel von Maßnahmen wird die Integration der Menschen unterstützt.

- Bebauung:

Von Teilen der Öffentlichkeit wird die Bebauung im Plangebiet als zu massiv bzw. zu hoch erachtet, insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten. Die Verwaltung erachtet die Bebauung im Plangebiet als städtebaulich verträglich. Diese Verträglichkeit wird insbesondere durch eine Abstufung der max. Gebäudehöhen im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten hergestellt. Gleichzeitig ermöglichen diese Gebäudehöhen jedoch auch ausreichend bauliche Entwicklungsspielräume auf den Flächen.

- Verkehr:

Von Teilen der Öffentlichkeit wird die prognostizierte Verkehrserzeugung und -verteilung als fehlerhaft erachtet sowie bezweifelt, dass die flankierenden Maßnahmen (Tempo 30 auf der Waldhäuser Straße etc.) auch verbindlich umgesetzt werden.

Des Weiteren wird eine zusätzliche Belastung der Ortsdurchfahrt von Bebenhausen erwartet.

Aus Sicht der Verwaltung wurden die Annahmen im Verkehrsgutachten gründlich aufbereitet und diese so getroffen, dass auf keinen Fall zu wenig Verkehr unterstellt wurde. Die flankierenden Maßnahmen werden von der Verwaltung umgesetzt und sind insofern als hinreichend gesichert anzusehen. In der Verkehrsprognose wird nur von einem sehr geringen Anteil von Neufahrten ausgegangen, die aus Richtung L 1208 über die Ortschaft Bebenhausen das Plangebiet ansteuern. Begründet ist dies durch die nur teilweise Öffnung der Straße (Winter), die Beschilderung und die Auswertung von Bestandsdaten.

Diese Annahme wird auch durch den derzeit geplanten verkehrsberuhigten Bereich „Am Ziegelberg“ in Bebenhausen gestützt, welcher zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehres beiträgt.

- Immissionsschutz:

Von Teilen der Öffentlichkeit wird die Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung im Plangebiet, die vollzogene Kontingentierung sowie die dabei angesetzte Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohngebiete als fehlerhaft erachtet. Ferner sollen auch plan- dingte Verkehrslärmauswirkungen im Folgenetz untersucht werden.

Aus Sicht der Verwaltung wurde die Bestandssituation gründlich aufbereitet und in die Geräuschkontingentierung einbezogen. Der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Siedlungsbereiche 1 bis 4 bzw. der angrenzenden Wohngebiete wurde dabei besondere Beachtung geschenkt. Im Ergebnis geht die Verwaltung von einer für die Nachbarschaft ver- träglichen Kontingentierung aus. Die Verkehrslärmauswirkungen der Planung auf dem Nordring wurden anhand von einzelnen Immissionsorten untersucht. Weitergehende Untersuchungen und etwaige Maßnahmen werden in die anstehende Lärmaktionspla- nung einbezogen.

- Klima/Erholung/Landschaft/Baumbestand/Kulturgüter

Von Teilen der Öffentlichkeit wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas, der Er- holungsfunktion und des Landschaftsbildes sowie der Verlust von Kulturgütern und von Baumbestand befürchtet-

Planungsbedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung der angesprochenen Schutzgüter. Diese Auswirkungen sind im Einzelfall nicht erheblich oder werden durch geeignete Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert. Dem Verlust der denkmalgeschützten Wöhlbäcker unter Auflagen wurde vom Landesamt für Denkmalpflege zugestimmt.

2.7 Planänderungen gegenüber der 1. Auslegung

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan sind folgende Än- derungen erforderlich geworden:

Zeichnerischer Teil:

- Bei der Planzeichnung, die zur Auslegung im Internet und in der Sitzungsvorlage verwendet wurde, war die nach der Planzeichenverordnung angezeigte „Knödellinie“ zur Abgrenzung der Baugebiete II bis IV anders (durch eine „Strichlinie“) ge- kennzeichnet. In der ausgelegten Entwurfsfassung wurde die „Knödellinie“ ver- wendet. Zum Satzungsbeschluss wird deswegen redaktionell eine Plananpassung vorgenommen und durchgehend die „Knödellinie“ verwendet.
- Ergänzung der Planzeichnung um Plan 6 mit der nachrichtlichen Übernahme des Kulturdenkmales Wöhlbäcker

Textliche Festsetzungen:

- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme, dass es sich bei den Wöhlbäckern um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz handelt, dessen Zerstörung unter Auf- lagen vom Landesamt für Denkmalpflege zugestimmt wird. Zudem wird auf die Ein- haltung der Bestimmungen der §§20 und 27 DSchG hingewiesen (Ziffer III Punkt 2).

- Ergänzung eines Hinweises, dass für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung erforderlich wird (Ziffer III Punkt 7).

Begründung:

- Ergänzung zum Umgang mit Niederschlagswasser (Ziffer 8.1.7)
- Ergänzung zu der Lärmkontingentierung (Ziffer 8.1.1)
- Aktualisierung der Erläuterungen in Bezug auf den Umgang der verkehrslärmbedingten Auswirkungen auf dem Nordring im Rahmen der Lärmaktionsplanung (Ziffer 7 und 9)

Umweltbericht:

- Anpassung der Erläuterungen zum Thema Lärmaktionsplanung (Kapitel 5.1.2, S.23 f. und Kapitel 10, S.74)
- Zusätzlicher Hinweis zum Kulturdenkmal Wölbäcker (Kapitel 5.7 und 10(S.67f), S.57f, S.69, Kap. 7.2.3 und Anlage U3)

Die Planänderungen erfordern keine erneute Auslegung.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Das Bebauungsplanverfahren wird nicht weitergeführt, auf die Entwicklung des Wissenschafts- und Technologiepark im Bereich des Horemer Nordes wird verzichtet. Die Konsequenz wäre, dass die Entwicklungsziele des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Obere Viehweide“ für den Bereich Horemer Nord 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 städtische Konto bei der KSK und ab 2018 über den Sonderhaushalt des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Obere Viehweide“ abgewickelt.

: