

Begründung zum Bebauungsplan  
"Oberer Schnarrenberg"  
(Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik)

- Planänderungsverfahren -

### 1) Planungsanlaß

Der Anlaß für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (als Planänderung des bisher gültigen Bebauungsplanes) ist durch Umbau- bzw. Neubauabsichten des Trägervereins der Berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik gegeben. Der Berufsgenossenschaftliche Verein für Heilbehandlung und Berufshilfe e.V. Heidelberg hat beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Therapie und der Nachsorge zu schaffen. Über dieses aktuelle Programm hinaus soll für die weitere Zukunft auch die Modernisierung der veralteten Bettentrakte eingeleitet werden.

Die Verbesserung der Pflege- und Heilmöglichkeiten für die Spezialklinik mit einem weiten Einzugsbereich liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse.

### 2) Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Sonderbaufläche - Kliniken" dargestellt.

Die Ausweisungen im Bebauungsplan sind damit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

### 3) Planbereich

Der Planbereich umfaßt westlich der Schnarrenbergstraße das gesamte Grundstück der Berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik und im Süden noch die Zufahrtsstraße zu den großen Stellplatzflächen des universitären Bereiches, der BG-Unfallklinik sowie zum Gewann Steinenberg. Damit wird der gesamte westliche Teil des Bebauungsplanes "Oberer Schnarrenberg - Morgenstelle" in einen neuen Bebauungsplan übernommen. Der Planbereich umfaßt insgesamt ca. 7,01 ha. Bis auf ca. 0,38 ha öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün) ist der gesamte Bereich als "Sondergebiet - Kliniken" (6,69 ha) ausgewiesen, wobei eine Teilfläche dem Klinikum der Universität (0,11 ha) zugeordnet ist.

### 4) Bestehende Rechtsverhältnisse

Der gesamte Planbereich ist bisher im qualifizierten Bebauungsplan "Oberer Schnarrenberg - Morgenstelle", rechtsverbindlich seit 13.01.1978, planungsrechtlich geregelt.

Die bisher zulässige, bauliche Nutzung wird nicht eingeschränkt, so daß etwaige Entschädigungsansprüche aus einer Nutzungsänderung entfallen.

### 5) Bauprogramm

Bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens lag als Bauprogramm nur eine Erweiterung der Pflegebereiche und eine Umsiedlung der Personalwohnungen vor. Dieses zeitlich direkt heranstehende Programm soll nun durch eine weitere Zukunftsperspektive ergänzt werden, da die funktionale Verknüpfung der später zu bauenden Bereiche mit der derzeit geplanten Erweiterung gewährleistet sein muß:

Der Berufsgenossenschaftliche Verein für Heilbehandlung und Berufshilfe beabsichtigt, die Überalteten, nur noch bedingt funktionsfähigen Kliniktrakte schrittweise zu erneuern. Dabei sollen die vorhandenen 6-Bett-Zimmer ohne Naßzelle in 2-Bett-Zimmer mit Sanitärbereich umgewandelt werden. Hierdurch sowie durch die Ergänzung der Stationen mit fehlenden Nebenflächen erhöht sich das Bauvolumen der Bettentrakte um rd. 50%. Die Bettenzahl soll dabei um 60 - 70 auf knapp 400 erhöht werden.

Auch im Behandlungsteil sind bauliche Ergänzungen erforderlich.

### 6) Städtebauliche Zielsetzung

Das Gelände der BG-Unfallklinik steigt von der Schnarrenbergstraße nach Westen -Richtung Steinenberg- leicht an. Die gesamte Baumasse der Klinik ist derzeit in den Nord-West-Bereich des Grundstückes gerückt, so daß die nicht überbaubaren Flächen, d.h. die Grünfläche mit Hubschrauber - Landefläche und die Stellplätze im Süd- und Ostbereich des Grundstückes platziert sind. An dieser Verteilung soll sich im Prinzip nichts ändern, wobei allerdings die Freifläche auf Kosten der Bebauung erheblich reduziert wird. Die vorhandene Baumasse besteht in der Regel aus 3 - 4-geschossigen Baukörpern. Die höheren, 6-geschossigen Personalwohngebäude sind gegen die Westgrenze, an den Feldweg 133/2 gerückt. Die Baukörper werden landschaftsräumlich von der Hangfläche des Steinenberges, insbesondere durch die Waldkulisse auf der Höhe abgedeckt und beeinträchtigen nicht den Horizont.

Dieses Gestaltungsprinzip soll auch bei der vorliegenden Planänderung beibehalten werden: Die höhere Baumasse soll - in Fortsetzung der vorhandenen 6-geschossigen Personalwohngebäude - nach Norden, an die westliche Grenze zum Feldweg 133/2, gerückt werden. Dabei soll die Baumasse nicht als durchgehender Gebäuderiegel ausgebildet, sondern in der Höhenentwicklung differenziert werden. Auch zur Schnarrenbergstraße werden die zulässigen Gebäudehöhen abgestaffelt.

#### 7) Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet, d.h. das Grundstück der BG wird als "Sondergebiet - Klinik" festgesetzt. Ein geringfügiger Teil des Planbereiches, südlich der Zufahrtsstraße zum Schnarrenberg, der funktionell zum Klinikbereich der Universität zählt, ist durch diese Festsetzung ebenfalls abgedeckt. Die im "Klinik"-Bereich zulässigen Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

#### 8) Maß der baulichen Nutzung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind im Westbereich des Grundstückes 6-geschossige Gebäude zulässig. Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 6 (städtebauliche Zielsetzung) wird dieser Bereich nach Norden erweitert und läuft dann im Nordbereich auf max. 4 Geschosse aus. Wegen der atypischen Geschoßhöhen werden die Höhenbegrenzungen durch absolute Höhen, bezogen auf Normalnull (NN), festgesetzt.

Der Gebäudekomplex der Berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik bildet eine funktionelle, bauliche und gestalterische Einheit, so daß hier im Sinne dieser städtebaulichen Situation von den üblichen Abstandsmaßen, die im Hinblick auf den Nachbarschutz in einer Wohn- oder gemischten Bebauung mit 0,8 der Wandhöhe in der Landesbauordnung (LBO) festgelegt sind, abgewichen werden sollte. Die Ausnahme von der Abstandsvorschrift, die für Sondergebiete in § 6 Abs. 5 LBO schon ausdrücklich vorgesehen ist, wird aufgrund von § 73 LBO im Bebauungsplan konkretisiert und das Maß der Abstandsfläche mit 0,5 der Wandhöhe festgelegt. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, das knappe, nicht zu vergrößernde Baugrundstück für die öffentlichen Interessen dienende Klinikerweiterung besser zu nutzen.

#### 9) Verkehrsplanung

Die BG-Unfallklinik wird, wie bisher, von der Schnarrenbergstraße über eine interne Zufahrtsstraße erschlossen. Durch einen späteren Um- und Neubau der Betten- und Behandlungstrakte kann es erforderlich werden, daß Haupteingang und Parkierung anders zugeordnet werden müssen. Der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche bleibt jedoch wie bisher.

Durch die neuen Bauvorhaben wird ein erhöhter Stellplatzbedarf erforderlich. Genaue Zahlen können jedoch erst in den stufenweise erfolgenden Bauanträgen ermittelt werden.

Um die noch vorhandene Frei- und Grünfläche nicht durch weitere ebenerdige Stellplätze "aufzuopfern", sollte ein größerer zukünftiger Bedarf an Stellplätzen in zwei oder mehreren Parkebenen abgedeckt werden.

Es ist wichtig, daß bei der späteren baulichen Ausdehnung der Klinik die unüberbauten Flächen nicht noch weiter versiegelt werden. Für die Stellplatzflächen werden deshalb Pflanzgebote zur Be- und Durchgrünung für erforderlich erachtet.

#### 10) Umwelt

Die geplante Bebauung grenzt an die große Biotopfläche des Steinenberg-Bereiches an. Eine direkte Beeinträchtigung ist weitgehend ausgeschlossen. In der Erkenntnis, daß jede bauliche Entwicklung den Naturraum (einschließlich Klima) beeinträchtigt, werden gewisse ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt: Dies betrifft die Be- und Durchgrünung der Parkieranlagen und - soweit es funktionell möglich ist - die Begrünung der Fassaden und Dächer.

#### 11) Bodenordnende Maßnahmen

Die geplanten Baumaßnahmen können auf dem vorhandenen Grundstück der Berufsgenossenschaftlichen Klinik durchgeführt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Eine Arrondierung des Geländes im Nordwesten wäre vorteilhaft.

#### 12) Kosten

Erschließungskosten fallen für die Stadt nicht an.

Tübingen, den 19.10.1988

*Forn*