

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplanverfahren "Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg" mit örtlichen Bauvorschriften – Universitätsklinikum Tübingen; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	232/2017, 164/2019, 96/2020, 158/2021, 255/2024, 283/2024, 181/2025
Anlagen:	Anlage 1 Entwurf des zeichnerischen Teils vom 17. Dezember 2025 (A3) Anlage 1.1 Entwurf des zeichnerischen Teils vom 17. Dezember 2025 im Originalmaßstab (digital) Anlage 2 Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 17. Dezember 2025 Anlage 3 Entwurf der Begründung vom 17. Dezember 2025 Anlage 4 Entwurf des Umweltberichts mit Bilanz vom 17. Dezember 2025 (digital) Anlage 4.1 Bestandsplan mit Biotoptypen im Originalmaßstab (digital) Anlage 4.2 Grünordnungsplan im Originalmaßstab (digital) Anlage 5 Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen Anlage 6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Feuerwehrumfahrung NMK mit Maßnahmenplan vom 16. Dezember 2025 (digital) Anlage 7 Stellungnahme - Analyse Kaltluftverhältnisse (digital) Anlage 8 Schallschutztechnische Untersuchung (digital) Anlage 9 Geotechnischer Bericht (digital) Anlage 10 Bodenschutzkonzept (digital) Anlage 11 Entwässerungskonzeption (digital)

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvor-

schriften in der Fassung vom 22. August 2025 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.

2. Der Bebauungsplan „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ in der Fassung vom 17. Dezember 2025 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17. Dezember 2025 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbstständige Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Satzungsbeschluss löst keine Aufwendungen im städtischen Haushalt aus.

Die Erträge und Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren werden in der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ dargestellt. In einem abgeschlossenen Planungskostenvertrag verpflichtet sich das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Tübingen, sämtliche externen Planungskosten sowie die Kosten für notwendige Gutachten und Untersuchungen für das Bebauungsplanverfahren zu übernehmen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die bestehenden Klinik- und Universitätseinrichtungen des Universitätsklinikums Tübingen (UKT) weisen einen teilweise sanierungsbedürftigen Bauzustand und eine ungeeignete Bau- und Organisationsstruktur auf. Zugleich erfordern die dynamischen Entwicklungen in Medizin und Forschung eine umfassende Neuordnung der Kliniken.

Um eine geordnete und zielgerichtete bauliche Entwicklung des Universitätsklinikums am Standort Schnarrenberg zu gewährleisten, wurde im Jahr 2017 der Rahmenplan Universitätsklinikum Schnarrenberg (232/2017) beschlossen und im Jahr 2019 fortgeschrieben (164/2019).

Da zahlreiche der geplanten Entwicklungen nicht durch das bestehende Planungsrecht gedeckt sind, beschloss der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 14. Mai 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ (96/2020). Auf dieser Grundlage sollen die Entwicklungen des Rahmenplans in aufeinander abgestimmten Teilbebauungsplänen schrittweise nach zeitlicher und inhaltlicher Erforderlichkeit bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt werden.

Ein zentraler Bestandteil dieser städtebaulichen Entwicklung ist der Neubau der Neuen Medizinischen Klinik (NMK), der vom Land Baden-Württemberg und dem Universitätsklinikum Tübingen getragen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ dient dazu, die planungsrechtliche Voraussetzung für die nachhaltige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der bestehenden Klinikstrukturen zu schaffen, um langfristig eine moderne und leistungsfähige medizinische Versorgung zu gewährleisten. Die geplante zukünftige Entwicklung ist über das bestehende Planungsrecht nicht umzusetzen, weshalb die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich ist (siehe Vorlage 181/2025).

2. Sachstand

Basierend auf dem fortgeschriebenen Rahmenplan von 2019 und einer Machbarkeitsstudie wurde 2021/2022 im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Tübingen (VBA) ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Eckpunkte wurden 2021 beschlossen, und das Verfahren wurde von Verwaltung und Gemeinderat begleitet. Das Architektur- und Planungsbüro White Arkitekter aus Göteborg/Stuttgart wurde mit der Planung beauftragt und entwickelte den Entwurf unter Berücksichtigung von Jury-, Verwaltungs- und UKT-Anforderungen sowie den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats (2022 und 2024) weiter. Der daraus entstandene städtebauliche Entwurf für die Neue Medizinische Klinik (NMK) wurde im Januar 2025 im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung vorgestellt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

2.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Das Konzept für die Neue Medizinische Klinik (NMK) basiert auf einer maximal flexiblen Grundstruktur, die optimale betriebliche Abläufe ermöglicht. Wichtige Anforderungen an die Baustuktur sind die Unterbringung funktionaler und wirtschaftlicher Stationsgrößen auf einer Ebene, die innere bauliche Anbindung an die Crona-Klinik sowie an das bestehende Bettenhaus West. Zahlreiche zentrale Einrichtungen wie Ambulanzen, Endoskopie, Herzkatheter, Radiologie, Intermediate-Care-Bereiche sowie einige Pflegestationen des UKT werden hier untergebracht.

Das Vorhaben liegt im zentralen Kernbereich des Universitätsklinikums Berg an der südwestlichen Hangkante, angrenzend an die Crona-Klinik im Norden, das Bettenhaus West und das zukünftige Lehr- und Lernzentrum (LLZ) im Osten sowie den Waldrand im Westen. Die Anbindung erfolgt über die Otfried-Müller-Straße, die westliche Erschließungsstraße angebunden an die Hoppe-Seyler-Straße sowie den Weg Ob der Grafenhalde.

Aufgrund der stadt- und landschaftsbildprägenden Lage an der südlichen Hangkante des Schnarrenbergs, ist die Gliederung und Gestaltung des Baukörpers von großer Bedeutung. Besonderer Wert wird auf die Einbindung des Sockels in die grüne Landschaft sowie auf die Ausbildung der zur Stadt gewandten Südfassade gelegt.

Die Bebauung orientiert sich in Körnung, Geschossigkeit und Dimensionen am Rahmenplan des Universitätsklinikums, integriert die bestehende Topografie und Grünstrukturen, schafft einen angemessenen Übergang zu den vorhandenen Klinikgebäuden und fügt sich harmonisch in den Landschaftsraum ein.

Die sechsgeschossige Gebäudekubatur mit einem zweigeschossigen begrünten Sockel, einem transparenten Zwischengeschoss und darüber auskragenden, dreigeschossigen Bettenflügeln setzt einen markanten Auftakt am Übergang zum Hangbereich.

Das Gebäude soll sich harmonisch in den sensiblen Stadt- und Landschaftsraum einfügen, wobei die Topographie des südlichen Hangbereichs weitgehend erhalten bleibt und ein adäquater Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen wird. Einige Eichen an der Hangkante können nicht erhalten bleiben, jedoch erfolgt der Ausgleich durch angepasste Grünflächen, Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung sowie auf den Dachterrassen. Eine Ost-West-Wegeverbindung sorgt für einen guten Übergang und eine öffentliche Durchwegung, während hochwertige Freianlagen eine funktionale Verbindung zum Gebäude und zu den Außenräumen bieten.

Die Erschließung der NMK erfolgt über innere Anbindungen an bestehende Gebäude im Norden und Osten, ohne einen eigenen Haupteingang an der Süd- oder Westseite. Die verkehrliche Haupteerschließung und Anlieferung erfolgt von Westen über eine erweiterte Straße und einen Wirtschaftshof, ergänzt durch eine südliche Umfahrung als Feuerwehrezufahrt und für Medientrassen. Für die Baustellenlogistik werden vorbereitende Baumaßnahmen durchgeführt, darunter Straßenverbreite-

rungen, Herstellung einer Baustraße und Umwidmungen von Flächen, wobei auch Umweltaspekte sowie der Schutz bestehender Ausgleichsflächen berücksichtigt werden. Die Sicherheit und Zugänglichkeit für Fuß- und Radverkehr werden rund um die NMK gewährleistet. Es sind etwa 215 Fahrradabstellplätze sowie zentrale Parkmöglichkeiten in den Parkhäusern des UKT Berg vorgesehen.

Die NMK soll ein nahezu klimaneutrales, autark betriebenes Klinikgebäude werden, das dezentral regenerative Energien nutzt, eigene Stromproduktion durch PV-Anlagen maximiert und Wärme überwiegend über Geothermie sowie interne Abwärme deckt. Das Gebäude wird überwiegend in Holzhybridbauweise mit CO₂-reduziertem Recyclingbeton errichtet, während Bauprozesse und Transportwege zur Minimierung grauer Emissionen optimiert werden. Zusätzlich fördern extensive Dach- und Fassadenbegrünungen die Artenvielfalt, verbessern das Mikroklima, nutzen Regenwasser zur Bewässerung und reduzieren den CO₂-Fußabdruck von Errichtung und Betrieb der NMK.

2.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14. Mai 2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Universitätskliniken Berg“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit von 9. Juli bis 23. Juli 2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 6. Juli 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. Juli 2020 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 18 Stellungnahmen ein.

Auf Grund des sehr langen Neuordnungs- und Entwicklungszeitraums des Universitätsklinikums bis 2050 und darüber hinaus sowie nach zeitlicher und inhaltlicher Erfordernis wird für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ die Aufstellung eines Teilbaugebungsplanes notwendig und bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist für die Teilbaugebungspläne nicht mehr erforderlich. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen werden im Zuge der Entwicklung der Teilbaugebungspläne in Abhängigkeit ihrer Relevanz einer Prüfung und Abwägung unterzogen.

Aus dem Geltungsbereich des (Gesamt-) Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ ist der vorliegende (Teil-) Bebauungsplanentwurf „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 30 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 16. Oktober 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22. August 2025 gebilligt und beschlossen die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 22. Oktober 2025 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom Mittwoch, den 29. Okto-

ber 2025 bis einschließlich Montag, den 1. Dezember 2025 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Oktober 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 1. Dezember 2025 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 14 Stellungnahmen ein.

Im Wesentlichen wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zu Natur- und Artenschutz, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ökopunkte, Pflanzlisten - Baumarten, Geotechnik, Forst (Waldabstand), Denkmalschutz sowie Luftverkehr abgegeben.

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit hat den Verlust von zwei alten Eichen zum Inhalt. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung entspricht den im Rahmen des Offenlagebeschlusses bereits kommunizierten Inhalten. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass seit 2015 die ursprünglich für Klinikbauten vorgesehenen Flächen am Steinenberg im Flächennutzungsplan deutlich reduziert wurden, um den ökologisch wertvollen Südhang langfristig als Naturschutzgebiet zu sichern. Der beschlossene Rahmenplan setzt daher auf eine konsequente Innenentwicklung und Nachverdichtung des Universitätsklinikums, wobei die Entwicklung an der südlichen Hangkante planerisch festgelegt, rechtlich erforderlich und fachlich bestätigt ist und die notwendige Feuerwehrumfahrung unvermeidbare Eingriffe mit sich bringt. Die Umweltbelange wurden nach gesetzlichen Vorgaben umfassend geprüft, einschließlich eines untersuchten, jedoch nicht möglichen Erhalts bzw. Versatzes der alten Eichen. Die unvermeidbare Fällung der Eichen erfolgt trotz Ausgleichsmaßnahmen, da in der Abwägung die überregional bedeutende Gesundheitsversorgung des Universitätsklinikums überwiegt.

Diese Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dieser Vorlage enthalten und sollen entsprechend abgewogen werden.

2.3 Änderungen nach Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung

Die Bebauungsplanunterlagen wurden nach Veröffentlichung im Internet und zusätzlicher öffentlicher Auslegung der Bebauungsplandokumente aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise geändert. Bei den dargestellten Änderungen handelt es sich sowohl um Inhalte redaktioneller bzw. klarstellender Art als auch um ergänzende Inhalte, welche offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Die dargestellten Änderungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. Dezember 2025 eingearbeitet. Es ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB erforderlich gemacht hätten. Die Bebauungsplandokumente wurden wie folgt geändert:

Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans:

- Die Legende wurde angepasst; das Symbol für Parkanlage wurde nur zur privaten Grünfläche zugeordnet.
- Die Flugkorridore bzw. die An- und Abflugschneisen des Hubschraubers der Crona-Klinik wurden als Nachrichtliche Übernahme ergänzt.

Entwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

Hinweise:

- Die Pflanzlisten 1-6 wurden überarbeitet, dabei wurden invasive Pflanzenarten entfernt.

- Verweis auf die neue CEF-Maßnahme Hausrotschwanz im Umweltbericht wurde eingefügt.
- Änderung des Verweises von Grünordnungsplan zu Umweltbericht.
- Redaktionelle Änderung zum Waldabstand.
- Die planexternen Ausgleichsflächen wurden überarbeitet. Das Flurstück 3294/4, Gemarkung Tübingen, wurde neu hinzugefügt.
- Die Hinweise zur Geotechnik wurden um einen Satz ergänzt.
- Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege/ Denkmalschutz sowie zum Umgang bei archäologischen Funden und Befunden wurden angepasst und ergänzt.
- Hinweise zur Berücksichtigung der Flugkorridore bzw. der An- und Abflugschneisen des Hub-schraubers der Crona-Klinik sowie zum Luftverkehrsgesetz wurden ergänzt. Hinweise zur Prüfung und Einreichung von geforderten Gutachten, wie Blendgutachten, Strömungsgutachten, Dampf-fahngutachten sowie die Ergänzung des Lärmgutachtens im Rahmen des Bauantrags wurden ergänzt.

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan:

- Die Anmerkung bezüglich Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde ergänzt.
- Änderung des Verweises von Grünordnungsplan zu Umweltbericht.
- Verweis auf die neue CEF-Maßnahme Hausrotschwanz im Umweltbericht wurde eingefügt.
- Verweise auf die Bilanzierung und auf die Gutachten wurden angepasst.
- Die Maßnahmenbeschreibung der planexternen Ausgleichsmaßnahme wurde überarbeitet. Das Flurstück 3294/4, Gemarkung Tübingen, wurde neu hinzugefügt.

Entwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan:

- Die Pflanzlisten 1-6 wurden überarbeitet, dabei wurden invasive Pflanzenarten entfernt.
- Ein Übersichtsplan zur Abgrenzung der Bilanzierung von Feuerwehrumfahrt und des Bebauungs-plans wurde hinzugefügt.
- Die Eingriff-/Ausgleichsbilanz wurde überarbeitet. Die Bilanz der Bäume im Teil der Feuer-wehrumfahrung wurde korrigiert.
- Die planexternen Ausgleichsflächen wurden überarbeitet. Das Flurstück 3294/4, Gemarkung Tü-bingen, wurde neu hinzugefügt.
- Die Betroffenheit des Hausrotschwanzes wurde geprüft. Eine CEF-Maßnahme wurde eingefügt.
- Die CEF-Maßnahme für den Mauersegler wurde konkretisiert.
- Ergänzung bei Maßnahme 9: Von der Maßnahme profitiert ebenfalls der Grünspecht.

2.4 Städtebaulicher Vertrag

Der Abschluss des Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Land erfolgte vor Satzungs-beschluss entsprechend den beschlossenen Eckpunkten (Vorlage 181/2025).

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zum Satzungsbeschluss zu folgen, um das Bebau-ungsplanverfahren abzuschließen.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits weit fortgeschrittenen Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur auf diesem Weg eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Zu den Inhalten des Bebauungsplans bestehen verschiedene fachliche Lösungsvarianten.

5. Klimarelevanz

Die geplante Neuordnung und bauliche Verdichtung des Universitätsklinikums auf dem Schnarrenberg zielt darauf ab, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und gleichzeitig bestehende Grün- und Waldflächen weitestgehend zu erhalten. Die geplanten Grünstrukturen im Gebiet sind ein wichtiger Bestandteil für das lokale Kleinklima und tragen zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen bei.

Durch die räumliche Konzentration der Kliniken werden kurze Wege und reduzierte Emissionen erzielt. Neu- und Ersatzbauten werden energetisch optimiert und mit Solarenergie-Anlagen ausgestattet. Zudem verpflichtet sich das Land im Städtebaulichen Vertrag zu Fassadenbegrünung und der Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt in Anlehnung an die Kriterien des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) für Landesbauten, mit besonderem Fokus auf die baubiologischen Qualitäten und die nachhaltige Ressourcenverwendung. Das Bauvorhaben wird von einem Baubiologen begleitet und überwacht.

Wichtig für das Projekt ist die Reduktion der CO₂-Emissionen. Der Fokus liegt daher auf der Umsetzung der Anforderungen an die Kreislaufwirtschaft sowie auf der regionalen Herkunft der konstruktiven Bauteile (Beton und Holz). Zusätzlich wird angestrebt, die Recyclingfähigkeit aller weiteren Bauteile unter Berücksichtigung der Cradle-to-Cradle-Prinzipien (C2C) zu gewährleisten, insofern dies im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen möglich ist.