
Begründung

zum Bebauungsplan „Neue Medizinische Klinik
Schnarrenberg“ Tübingen, vom 17. Dezember 2025

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Universitätsklinikum Tübingen (UKT) ist ein Haus der Maximalversorgung mit einem Einzugsgebiet vom Ballungsraum Mittlerer Neckar bis an den Bodensee. Zusätzlich ist die Funktion eines Kreiskrankenhauses zu erfüllen.

Die bestehenden Klinik- und Universitätseinrichtungen des UKT weisen einen teilweise sanierungsbedürftigen Bauzustand und eine ungeeignete Bau- und Organisationsstruktur auf. Zugleich machen dynamische Entwicklungsprozesse in Medizin und Forschung eine tiefgreifende Neuordnung der Kliniken auf dem Schnarrenberg erforderlich. Um eine geordnete und zielgerichtete bauliche Entwicklung des Universitätsklinikums am Standort Schnarrenberg bis zum Jahr 2050 und darüber hinaus zu gewährleisten, wurde im Jahr 2017 der Rahmenplan Universitätsklinikum Schnarrenberg (232/2017) beschlossen und im Jahr 2019 fortgeschrieben (164/2019).

Das städtebauliche Zielkonzept bildet den Rahmen für die mögliche bauliche und freiräumliche Entwicklung und soll, bei gleichzeitiger Fortschreibung, in nachfolgenden konkretisierenden Verfahren und erforderlichen Bauleitplanverfahren voraussichtlich bis zum Jahr 2050 und darüber hinaus umgesetzt werden.

Da zahlreiche der geplanten Entwicklungen nicht durch das geltende Planungsrecht abgedeckt sind, hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Universitätskliniken Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens in der Gemeinderatssitzung am 14. Mai 2020 beschlossen (Vorlage 96/2020). Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplans für die Universitätskliniken auf dem Schnarrenberg und die Grafenhalde geschaffen werden.

Auf dieser Grundlage sollen die Entwicklungen des Rahmenplans in aufeinander abgestimmten Teilbebauungsplänen schrittweise nach zeitlicher und inhaltlicher Erforderlichkeit bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt werden. Zwischenzeitlich wurde der Teilbebauungsplan „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ am 13. Juli 2024 zur Rechtskraft gebracht.

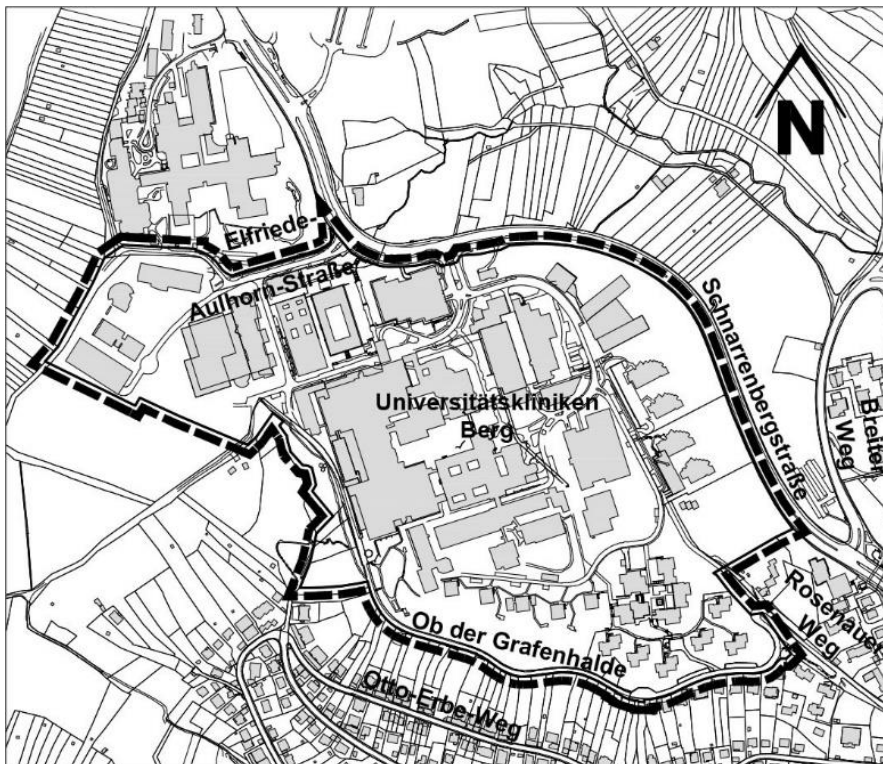


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ in Tübingen

Einen weiteren bedeutenden Baustein in der Entwicklung des Universitätsklinikums am Standort Schnarrenberg bildet der Neubau der Neuen Medizinischen Klinik (NMK) durch das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Tübingen (VBA) und das Universitätsklinikum Tübingen (UKT). Das Vorhaben wird in zwei Bauabschnitten geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Neue Medizinische Klinik wird die Innere Medizin mit den bestehenden Crona-Kliniken sowie dem Bettenhaus West baulich verbinden. Zahlreiche zentrale Einrichtungen wie Ambulanzen, Endoskopie, Herzkatheter, Radiologie, Intermediate-Care-Bereiche sowie einige Pflegestationen des UKT werden hier untergebracht. Die Fertigstellung der NMK wird Auftakt für die Schaffung eines neuen zentralen Haupteingangs mit einer interdisziplinären Patienten- und Notaufnahme der Kliniken auf dem Schnarrenberg.

Der 1. Bauabschnitt der Neuen Medizinischen Klinik (NMK, 1. BA), der sogenannte „Gelenkbau“ soll ab 2027 als weiterer Baustein nach dem neuen Lehr- und Lernzentrum (LLZ) realisiert werden. Vorbereitende Maßnahmen zur Realisierung von LLZ und NMK erfolgen bereits 2025. Die Realisierung des 2. Bauabschnittes ist ab 2034 geplant.

2. Bisheriges Verfahren sowie Planungs-/ Genehmigungsstand

Unter Berücksichtigung des fortgeschriebenen Rahmenplans Universitätsklinikum Schnarrenberg von 2019 sowie auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie wurde zur Konkretisierung des Vorhabens im Auftrag des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Tübingen (VBA) im Jahr 2021/ 2022 ein Realisierungswettbewerb für den 1. Bauabschnitt mit Ideenteil für den 2. Bauabschnitt durchgeführt. Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Eckpunkte wurden mit Vorlage 158/2021 formuliert und beschlossen. Die Stadtverwaltung und der Gemeinderat haben das Wettbewerbsverfahren begleitet.

Im Zuge des mehrstufigen Verhandlungsverfahrens wurden die Wettbewerbsergebnisse der drei Preisträger auf Basis der Anregungen der Jury überarbeitet. Die Bewertung der daraufhin präsentierten Lösungsvorschläge hat im Ergebnis zur baulich nachhaltigsten und zukunftsorientiertesten Lösung geführt.

Hierbei wurde der 3. Preisträger, ein Entwurf des Architekturbüros White Arkitekter aus Göteborg/ Stuttgart nach Rückkoppelung mit der Universitätsstadt Tübingen beauftragt, nachdem das Entwicklungspotential der zwei erstplatzierten Preisträger nicht sicher gegeben war. Das Universitätsklinikum entschied sich beim Neubau der Medizinischen Klinik für ein Konzept, das auf einer maximal flexiblen Grundstruktur aufbaut und optimierte betriebsorganisatorische Prozesse ermöglicht. Der Entwurf wurde auf Basis der Anregungen der Jury, der Verwaltung und den inhaltlichen Anforderungen des UKT sowie des VBA weiterentwickelt.

Die Weiterentwicklung des Entwurfs wurde auch vom Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen begleitet. Der Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung am 14. Oktober 2022 sowie in einer weiteren Sitzung am 28. Juni 2024 das Projekt beraten und Empfehlungen zur Architektur, städtebaulichen Wirkung und Einbindung in die Landschaft gegeben. Dabei wurden die geplanten westlichen und südlichen Gebäudekanten des Gelenkbaus zurückgenommen sowie der Sockelbereich in den grünen Landschaftsraum integriert.

3. Verfahren

Die vorgesehene Entwicklung im Plangebiet entsprechend des Rahmenplans 2017 mit Fortschreibung 2019 ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umsetzbar. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat in öffentlicher Sitzung am 14. Mai 2020 aufgrund von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Universitätskliniken Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer 14-tägigen Offenlage vom 09. Juli bis 23. Juli 2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit dem Schreiben vom 06. Juli 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. Juli 2020 aufgefordert.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens 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 UKTs bis 2050 und darüber hinaus sowie nach zeitlicher und inhaltlicher Erfordernis wird für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Universitätskliniken Berg“ die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes notwendig und bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt.

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

Aus dem Geltungsbereich des (Gesamt-) Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ wird der vorliegende (Teil-) Bebauungsplan „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ entwickelt.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ wird im zweistufigen 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 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 29. Oktober 2025 bis einschließlich 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.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am 29. Januar 2026 behandelt.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 29. Januar 2026 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 17. Dezember 2025.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 29. Januar 2026 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17. Dezember 2025 § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet der Neuen Medizinischen Klinik liegt an der südwestlichen Hangkante der Kliniken auf dem Schnarrenberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,51 ha und umfasst Teile der Flurstücke-Nr. 2500 und 2545 sowie die Flurstücke-Nr. 2547/1, 2547/3, 2548/1, 2550 und 2500/2.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Crona-Klinik
- im Osten durch das künftige Lehr- und Lernzentrum (LLZ) und die zukünftige Nord-Süd-Magistrale des Rahmenplans UKT Schnarrenberg
- im Süden durch die Hangkante mit einem hochwertigen Landschaftsraum und einer Maßnahmen- /Ausgleichsfläche
- im Westen durch die Erschließungsstraße/ Gewann „Eßlingsloh“ und Waldflächen des Gebiets Zwehrenbühl

Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgte aufgrund der geplanten Klinikentwicklung und der anschließenden Freiräume und Erschließungsflächen. Im Geltungsbereich enthalten sind alle Flächen, für welche ein Planungserfordernis vorliegt.

Das Plangebiet ist direkt über die westliche Erschließungsstraße an die Hoppe-Seyler-Straße angebunden. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Schnarrenbergstraße. Der zentrale Knotenpunkt für den Anschluss an das übergeordnete Netz ist der Kreuzungspunkt der Hoppe-Seyler-Straße mit der Schnarrenbergstraße. Die Otfried-Müller-Straße und die Straße Ob der Grafenhalde verbinden das Gebiet Richtung Osten und schließen an den Rosenauer Weg als zentrale Wegeverbindung in das Tal an. Ein ÖPNV-Anschluss ist über die Haltestelle „Uni-Kliniken Berg“ an der Schnarrenbergstraße gegeben. Über die an der Haltestelle verkehrenden Buslinien 5, 13, 14, 17, 18, 19, 20, E1, X15 und N93 besteht eine direkte Anbindung an die Altstadt, den Hauptbahnhof sowie in Richtung Südstadt und zum Nordring/ Ebenhalde.

Die überplanende Fläche ist heute u.a. mit dem C-Bau (Otfried-Müller-Str. 12/12.2), dem Bürogebäude (Otfried-Müller-Str. 51) sowie mit dem Personalratsgebäude (Otfried-Müller-Str. 49) und dem MEG-Zentrum (Otfried-Müller-Str. 47) bebaut und wird mittelfristig verfügbar gemacht. Die entfallenden Gebäude und Nutzungen werden insbesondere über bestehende Gebäude oder über künftige An- und Neubauten auf dem Schnarrenberg ersetzt und kompensiert oder ziehen nach Fertigstellung in die NMK wieder ein.



Abbildung 2: Verortung der geplanten NMK auf dem Schnarrenberg in Tübingen

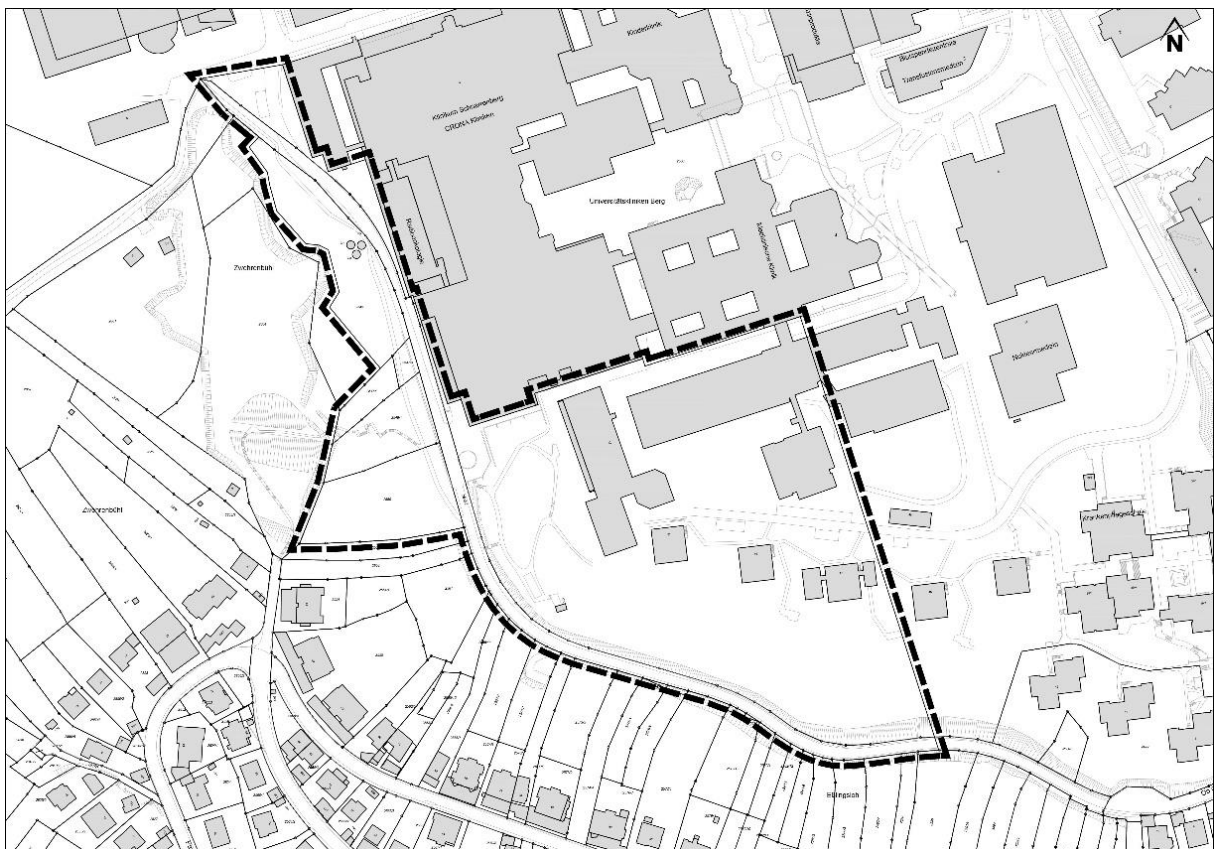


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“

5. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

5.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des Regionalplanes.

5.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Stand: August 2025, 144. FNP-Änderung) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Kliniken“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf dargestellt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen befindet sich derzeit in der Bearbeitung und wurde noch nicht beschlossen.

Der Bebauungsplan ist sowohl auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als auch des derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

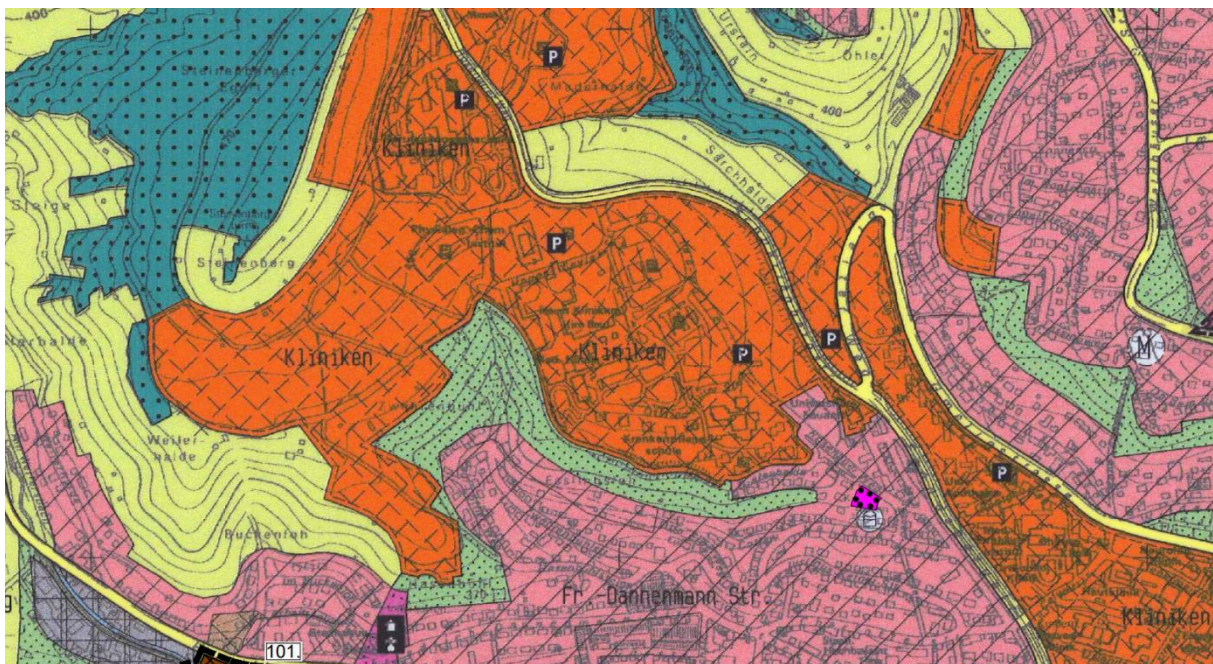


Abbildung 4: Auszug aus rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Westteil), Stand: August 2025

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts lässt sich das Vorhaben nicht umsetzen, daher ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ existieren folgende Ortsbaupläne und Bebauungspläne:

- Ortsbausatzung Nr. 177 „Grenzen des Erweiterungsgebiets der Universität Tübingen“, in Kraft getreten am 06.12.1961
- Ortsbauplan, Nr. 179 „Zwehrenbühl“ und „Feldweg 140“ von 1962

- Bebauungsplan Nr. 346 „Universitätsklinikum Schnarrenberg“, in Kraft getreten am 16.12.1977
- Bebauungsplan Nr. 522 „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“, in Kraft getreten am 13.07.2024
- Bebauungsplan Nr. 293 „Unterer Schnarrenberg“, in Kraft getreten am 11.12.1968
- Bebauungsplan Nr. 389 „Otto-Erbe-Weg“, in Kraft getreten am 24.04.1986
- Bebauungsplan Nr. 296 „Talseits der Zwehrenbühlstraße mit Rückhaltebecken“, in Kraft getreten am 27.12.1968
- Bebauungsplan Nr. 432 „Klinikumserweiterung Oberer Schnarrenberg“, in Kraft getreten am 29.03.1997

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ werden die oben genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert und sind danach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ nicht mehr anzuwenden.

7. Eigentumsverhältnisse

Das ca. 4,51 ha große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke-Nr. 2500 und 2545 sowie die Flurstücke-Nr. 2500/2, 2550, 2548/1, 2547/1, 2547/3, Gemarkung Tübingen im südwestlichen Bereich des Klinikareals auf dem Schnarrenberg.

- Eigentümer der Flurstücke-Nr. 2500, 2545, 2547/3 und 2548/1 ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Tübingen (VBA).
- Eigentümer der Flurstücke-Nr. 2500/2, 2547/1 und 2550 ist die Universitätsstadt Tübingen.

Geplant ist die Veräußerung von Grundstücken an das Land sowie ein teilweiser Flächentausch zwischen der Stadt und dem Land. Das Land erwirbt hierbei Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken, die derzeit im Eigentum der Stadt stehen. Die Einzelheiten werden im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ geregelt. Der Erwerb erfolgt durch einen gesondert abzuschließenden notariellen Kaufvertrag.

8. Einordnung in das Gesamtkonzept des Rahmenplans Universitätsklinikum Schnarrenberg

Die Erweiterung des Universitätsklinikums auf dem Schnarrenberg erfolgt schrittweise entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben des fortgeschriebenen Rahmenplans Universitätsklinikum Schnarrenberg, Universitätsklinikum Tübingen aus dem Jahr 2017 bzw. der 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2019 und stellt gleichzeitig die Grundlage für die Planung der NMK dar.

Das städtebauliche Grundgerüst des Rahmenplans bildet die Entwicklung des Klinikums vom dicht bebauten „Kern“ in Schichten abnehmender Dichte nach außen. Funktional konzentrieren sich in dem Kernbereich südlich der Hoppe-Seyler-Straße die klinischen Funktionen mit der Crona-Klinik, Medizinischen Klinik, Hautklinik, Zahnklinik, Eltern-Kind-Zentrum, Nuklearmedizin und weiteren ärztlichen Diensten.

Ergänzt wird das Kernklinikum durch einen „Saum“. In diesem befinden sich im Norden die Kopfkliniken, HNO, Augenklinik und das Gesundheitszentrum sowie im Süden das Lehr- und Lernzentrum und Forschungscluster. Im Norden und Osten grenzen Flächen für Forschung/ Labore, Vorklinische Institute und Infrastruktur, wie Versorgungszentrum an die klinischen Nutzungen an.

Der Kernbereich des Klinikums wird durch zwei zentrale Achsen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung gegliedert. In Ost-West-Richtung ist ein zentraler begrünter Platz, der „Campus“ vorgesehen, der im

Westen das neue Haupteingangsgebäude/ Zentrale Notaufnahme der Schnarrenberg-Kliniken aufnimmt und im Osten mit einem zentralen „Parkhaus Mitte“ endet. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene „Äußere Magistrale“. Am südwestlichen Ende der Nord-Süd-Achse ist die geplante NMK positioniert.

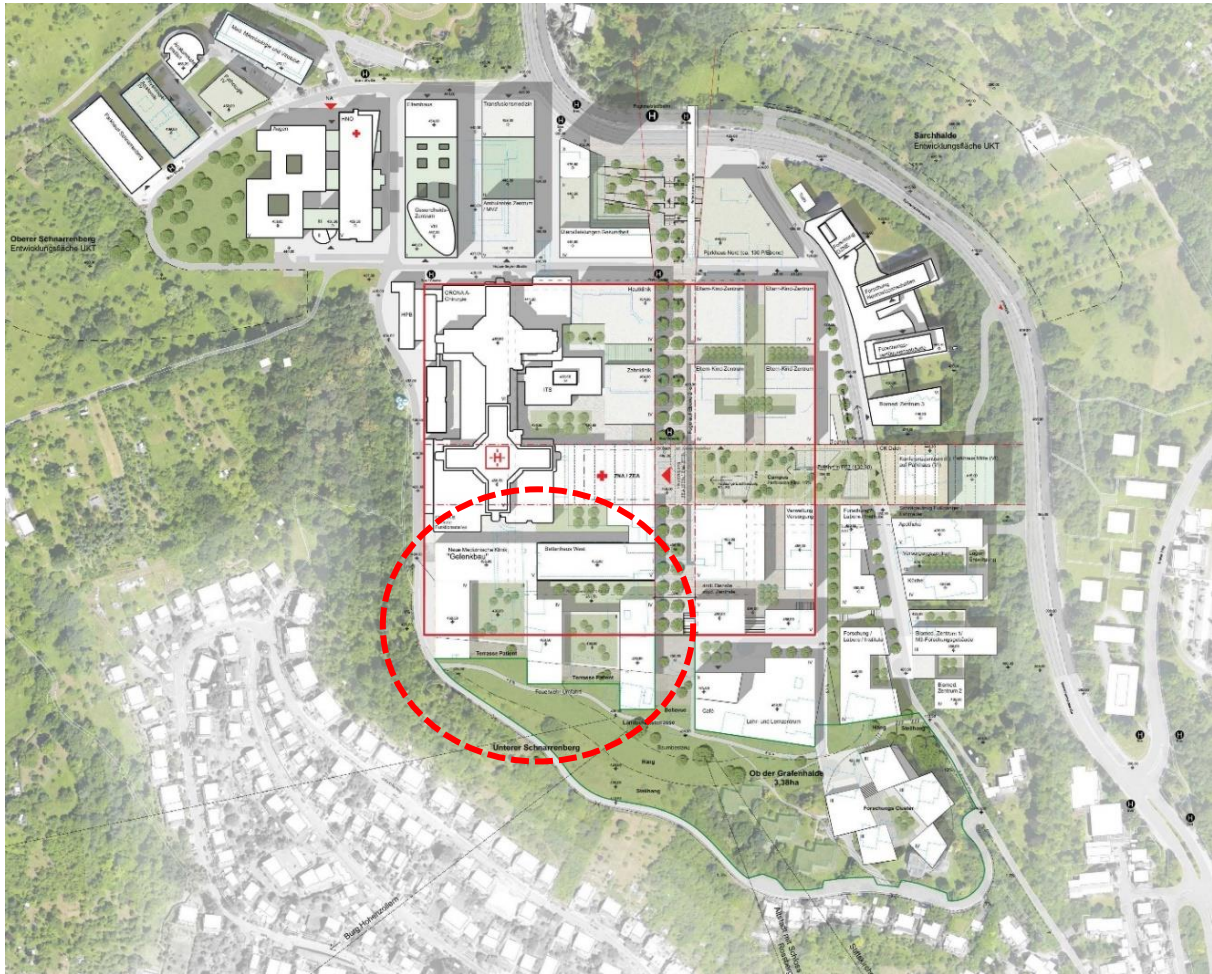


Abbildung 5: Verortung NMK im Rahmenplan, 1. Fortschreibung 2019, Anlage 3 zur Vorlage 164/2019

9. Städtebauliches Konzept

Das Konzept für den Neubau der Medizinischen Klinik basiert auf einer maximal flexiblen Grundstruktur, die optimale betriebliche Abläufe ermöglicht. Wichtige Anforderungen an die Baustruktur sind die Unterbringung funktionaler und wirtschaftlicher Stationsgrößen auf einer Ebene, die Anbindung an die Crona-Klinik und die Einbindung des bestehenden Bettenhauses West.

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 stadtzugewandten Südfassade gelegt.

Die Körnung, Geschossigkeit und Baukörperdimensionen orientieren sich am Rahmenplan des Uniklinikums und schaffen eine markante Auftaktsituation am Übergang zum südlichen Hangbereich. Ziel der Bebauungsstruktur ist eine maßstäbliche und harmonische Verzahnung mit der Umgebung und ein fließender Übergang in die freie Landschaft. Der Baukörper der NMK vermittelt zwischen der Crona-Klinik und dem Neubau des LLZ, indem er die kreuzförmige Struktur der Crona-Klinik aufnimmt und in

eine Kammstruktur überführt. Dadurch entsteht ein städtebauliches Gelenk, das sich in die bestehende Umgebung integriert.

Die Gebäudekubatur mit insgesamt sechs sichtbaren Geschossen besteht aus einem durchgehenden, zweigeschossigen begrünten Sockelbereich, einem transparenten Zwischengeschoss und darüber liegenden dreigeschossigen auskragenden Bettenflügeln.



Abbildung 6: Städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf zur NMK, 1.+ 2. BA, Stand: April 2025

9.1 Grün- und Freiraum

Das Gebäude der NMK soll sich in den sensiblen Stadt- und Landschaftsraum integrieren, wobei die Topographie der südlichen Landschaftsterrasse und Parkanlage weitgehend erhalten bleibt. Einige Eichen an der Hangkante können jedoch aufgrund des Klinikneubaus nicht erhalten werden. Als Ausgleich entstehen Grünflächen im Hangbereich, entlang des Gebäudes, auf Dachterrassen und als Fassadenbegrünung, die eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen schaffen. Zusätzlich wird der Außenraum durch Baumpflanzungen und Blühwiesen ergänzt. Eine Ost-West-Wegeverbindung stellt die Anbindung zum LLZ und Rosenauer Weg her, wobei auch die öffentlichen Fuß- und Radwege berücksichtigt werden. Die Gebäudeform schafft einen Innenhof zwischen der NMK und dem Bettenhaus-West, der als Aufenthaltsfläche dient und den Außenraum funktional in das Gebäude integriert.

Besondere Bedeutung kommt der Gestaltung der Freianlagen im Süden und Westen zu. Hier werden private und öffentliche Grünflächen sowie die Feuerwehrumfahrung mit Fuß- und Radwegen berücksichtigt. Auch der Waldrand im Westen, die Neuordnung des Straßenraums, der öffentliche Treppenaufgang und die Gestaltung des Wirtschaftshofs sind wichtige Aspekte.

Im Süden liegt der Fokus auf der Freiraumgestaltung entlang der Fuß- und Radwegeverbindung zum LLZ und der Integration der Feuerwehrumfahrung. Durchquerung, Orientierung und Aufenthaltsqualität sind dabei entscheidend.

Die Dachflächen der Sockelbereiche werden intensiv begrünt und können als Aufenthaltsflächen in der Ebene 3 genutzt werden. Dies fördert die Übergangssituation zur freien Landschaft und trägt zur Verbesserung des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie der wasserwirtschaftlichen Bedingungen bei. Die Planung wird von einem Landschaftsarchitekturbüro begleitet, um den hohen Freiraumanforderungen gerecht zu werden.

Ein wichtiger Aspekt ist der hohe Grünanteil der verbleibenden Freiflächen im Süden, wobei bestehende Grünstrukturen erhalten werden, sofern sie sich gut in das Gesamtkonzept integrieren lassen. Zwei Bestandsbäume sollen erhalten bleiben, während bis zu 31 neue Bäume gepflanzt werden. Dem Bestandsplan des Umweltberichts (Anlage 2) ist zu entnehmen, dass aufgrund der Baugrube des Neubaus, der Erweiterung der Erschließungsstraße im Westen, der Anpassung der Topographie für die Feuerwehrumfahrung sowie der Umgestaltung der Außenanlagen, 13 Einzelbäume sowie Feldgehölze mit Bäumen und Gebüsch gerodet werden müssen. Alle möglichen Optionen zum Baumerhalt wurden geprüft. Maßnahmen zum Schutz der erhaltenswerten Bäume wie Baumschutz, Wurzelbrücken etc. sind geplant.

9.2 Architektur

Das Leitkonzept des Gebäudes basiert auf einer horizontalen Zwei- bzw. Dreiteilung: ein Sockel, ein transparentes Verbindungs- bzw. Zwischengeschoss und die aufgesetzten Pflegebereiche in Holz-Hybridbauweise.

Der terrassierte, zurückgestaffelte Sockel passt sich der Hanglage an, tritt optisch zurück und soll sich harmonisch mit seinen begrünten Fassaden in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen. Die Ebene 3 dient als Haupteingangsebene des Krankenhauses und bildet eine möglichst transparente Fuge zwischen Sockel und Pflegebereichen. Die Flügel der Pflegebereiche sollen über dem Sockel schwebend wirken. Die Obergeschosse sind durch eine dreigeschossige hölzerne Fachwerkkonstruktion mit diagonalen Elementen geprägt, die die Auskragungen der Pflegegeschosse ermöglicht.

Die Fassade ist durch eine vertikale Differenzierung der Bauteile und eine starke horizontale Gliederung der Geschosse geprägt.

10. Erschließungskonzept

Die Umsetzung des Rahmenplans ist für den Zeitraum bis 2050 und darüber hinaus vorgesehen. Aufgrund des langen Zeitraums entstehen Übergangsphasen, in denen bestehende Gebäude und Funktionen weiterhin nutzbar bleiben müssen, während neue Gebäude errichtet werden. In diesen Phasen muss die Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten sowie die logistische Anbindung der Gebäude gewährleistet sein.

Die Haupteingangserschließung der NMK erfolgt von Norden und Osten über innere Anbindungen an bestehende Gebäude (Crona-Klinik), ohne eigenen Haupteingang an der Süd- oder Westseite. Ein neuer zentraler Haupteingang entsteht zukünftig östlich der Crona-Klinik mit der geplanten Zentralen Notaufnahme (ZNA).

Die verkehrliche Haupteingangserschließung und Anlieferung der NMK erfolgt im Westen des Kernklinikums über eine erweiterte Straßenverbindung und einen gemeinsamen Wirtschaftshof (Wendehammer) mit der Crona-Klinik. Eine südliche Umfahrung ist zur Führung von Medientrassen und als Feuerwehrumfahrung erforderlich.

Ein zentrales Thema des Erschließungskonzepts ist die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad. Die meisten Fußgänger und Radfahrer werden aus dem Kernbereich mit Crona-Klinik und ZNA, über zentrale Verkehrswege, Parkhäuser, den Panoramaweg (Ob der Grafenhalde), den westlichen Treppenaufgang sowie über die ÖPNV-Haltestellen an der Schnarrenbergstraße erwartet. Wichtige Fußgänger- bzw. Radwegeverknüpfungen bleiben zu den umliegenden Kliniken, dem südlichen Hangbereich und der Innenstadt bestehen.

Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen werden durch Geh- und Fahrrechte gesichert, insbesondere im Bereich der westlichen Erschließungsstraße und der Wegeverbindung südlich der NMK mit künftiger Anbindung an das LLZ.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung werden rund 215 Abstellmöglichkeiten für Zweiräder vorgesehen. Die Anordnung der Fahrradabstellmöglichkeiten ist gebündelt, überwiegend im südlichen Bereich, im Innenhof der NMK und des Bettenhauses West sowie nördlich des Bettenhauses West vorgesehen. Dies soll kurze und sichere Wege zu den Eingängen gewährleisten.

Parkmöglichkeiten werden in zentralen Parkhäusern des UKT Berg bereitgestellt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden rund 26 offene Stellplätze für Kfz zur Anlieferung und für Handwerker etc. sowie zur barrierefreien Erreichbarkeit der NMK vorgesehen.

Der Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, wobei der Stellplatzatlas für das Klinikareal Schnarrenberg in der aktuellen Fassung hierfür die Grundlage bildet. Im Stellplatzatlas werden die tatsächlich vorhandenen Kfz- und Fahrradabstellplätze für das Klinikareal Schnarrenberg mit baurechtlicher Zuordnung aufgeführt. Dadurch ist eine Zuordnung bestehender, aber baurechtlich nicht zugewiesener Stellplätze zum Neubau der Medizinischen Klinik möglich.

10.1 Erschließung und Baulogistik für NMK und LLZ

Im Zuge der Bauprojekte für die NMK und das LLZ werden zunächst vorbereitende Baumaßnahmen zur Sicherstellung der Erschließung und Logistik der Baustellen umgesetzt. Dazu gehören die Verbreiterung der westlichen Erschließungsstraße mit erweiterter Wendeplatte und Wirtschaftshof sowie der Bau einer südlichen Baustraße. Diese Baustraße dient während der Bauphase der Erschließung, Baufeldfreimachung und wird später als Feuerwehrumfahrung sowie 8 m breite Medientrasse genutzt.

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz werden separat bewertet und ausgeglichen, weshalb sie nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens sind. Die erforderlichen Maßnahmen werden jedoch im Umweltbericht vollständig erfasst, da die Feuerwehrumfahrung im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind diese Infrastrukturmaßnahmen voraussichtlich bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erforderlich.

11. Schalltechnische Untersuchung

Es wird auf die Schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg Tübingen der EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 29. April 2025 verwiesen.

Die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte im Plangebiet wird gemäß der TA Lärm nachgewiesen, wobei sowohl an den nächstgelegenen Immissionsorten als auch an den Baugrenzen unbebauter Grundstücke die Vorgaben gelten. Grundlage hierfür ist die TA-Lärm – „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)“, vom 26.08.1998.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen der Lärmquellen der Neuen Medizinischen Klinik und der bestehenden Crona-Klinik erfasst und deren gegenseitigen Auswirkungen nach TA Lärm bewertet. Aufgrund bestehender Überschreitungen und der betrieblichen Verbindung der Gebäude erfolgte eine getrennte Über-Kreuz-Betrachtung der Schallimmissionen sowie eine zusätzliche Bewertung der Einwirkung der Lärmquellen der Neuen Medizinischen Klinik auf den Bettenbau West.

Das Gebiet wird gemäß TA-Lärm als Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten (Nr. 6.1 Buchstabe g) eingestuft, mit Immissionsrichtwerten von 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts. Für besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die der Erholung der Patienten dienen (z. B. Patientenzimmer, Ruheräume), sind diese Werte sowohl tagsüber als auch nachts einzuhalten, um die Ruhe und Genesung der Patienten zu fördern.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Wirtschaftshof der Crona-Klinik können diese Werte an bestimmten Fassadenbereichen der Gebäude nicht eingehalten werden, weshalb dort keine Patientenzimmer oder ähnliche schutzbedürftige Räume, welche die Ruhe und Genesung der Patienten fördern sollen, geplant werden dürfen.

Sonstige schutzbedürftige Räume, die nicht der Erholung dienen (z. B. Büros, Untersuchungsräume, Aufenthaltsräume für Mitarbeiter), müssen nicht dem gleichen Schutzanspruch unterstellt werden. So gelten hingegen die weniger strengen Richtwerte eines Mischgebiets (Nr. 6.1 Buchstabe d) mit 60 dB(A) tagsüber. Für die Nacht wird zur Beurteilung ebenfalls der Tagesrichtwert herangezogen, da hier kein erhöhter Schutzbedarf besteht und der Wirtschaftshof nachts nicht betrieben wird.

Die Immissionsrichtwerte für das Kurgebiet werden im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte für das Kurgebiet werden im Tagzeitraum an allen Patientenzimmern eingehalten.

An allen anderen Immissionspunkten werden die mit dem Landratsamt Tübingen (Abt. Umwelt und Gewerbe) abgestimmten, erhöhten Immissionsrichtwerte am Tag (analog denen eines Mischgebiets) eingehalten.

12. Klima – lokalklimatische Auswirkungen

Im Jahr 2013 wurde von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG eine umfassende Untersuchung der Kaltluftströmungen im Stadtgebiet von Tübingen durchgeführt.

Auf Basis dieser Untersuchung wurde durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Planung der Neuen Medizinischen Klinik (NMK) des Universitätsklinikums Tübingen Berg – Analyse der Kaltluftverhältnisse vom 11. November 2024 erarbeitet.

Für die Auswirkungen einer Bebauung auf die lokalen klimatischen Verhältnisse gibt es keine Beurteilungswerte. Forderungen können deshalb nicht ausgesprochen werden. Um unerwünschte lokalklimatische Auswirkungen zu reduzieren, sollten die Planungsempfehlungen, siehe Seite 14 der fachgutachterlichen Stellungnahme beachtet werden.

An den südlichen Hängen entstehen bei windschwachen und wolkenarmen Wetterlagen in den Abendstunden Kaltluftabflüsse, die die angrenzende Wohnbebauung belüften. Die Wiesenflächen wurden bereits in der stadtweiten Belüftungsanalyse als Kaltluftproduktionsflächen identifiziert. Durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet dient das Plangebiet selbst nicht als Kaltluftproduktionsfläche. Durch die Kuppenlage weist das Plangebiet keine signifikante Kaltluftströmung auf. Die geplante Bebauung wird diese Situation nicht verändern.

Die geplante NMK ist so ausgerichtet, dass es die Luftschneisen aus dem Rahmenplan des Universitätsklinikums aufgreift und diese freihält. Die Durchlüftung des Klinikums wird daher nicht beeinträchtigt. Die geplante Bauhöhe entspricht der Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung. Die Überdachströmung wird daher durch die Planung nicht zusätzlich gestört. Die Versiegelung im Plangebiet wird im Vergleich zum Bestand erhöht, da die geplante NMK eine größere Fläche beansprucht als die derzeitige Bebauung im Plangebiet. Dadurch heizt sich das Plangebiet potentiell stärker auf als im Bestandsfall. Dem steht die moderne Bauweise und die weitreichende Fassaden- und Dachbegrünung entgegen. Neubauten nach aktuellem GEG-Standard (GEG (2023), Artikel 18a) heizen sich weniger stark auf als ältere Bestandsgebäude. Zudem reduziert die geplante Begrünung des Bauwerks zusätzlich die Oberflächentemperaturen. Negativen Effekten durch die Zunahme der Versiegelung werden daher bereits entgegengewirkt.

Trotz der Verschattung und damit positiven Wirkung auf die thermischen Verhältnisse am Tag sollte auf eine intensive Anpflanzung von dichter Vegetation auf den südlich angrenzenden Wiesenflächen verzichtet werden. Dichte bodennahe Vegetation reduziert die Durchlüftung. Baumreihen sollten nach Möglichkeit längs zur Windrichtung der Kaltluftabflüsse bzw. entlang der Hangneigung ausgerichtet werden.

13. Geotechnik und Bodenschutz

Ein Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro für Geotechnik, Veas und Partner, Prof. Dr.-Ing. Edelbert Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen zum Neubau der Neuen Medizinischen Klinik, vom 28. Juni 2024 liegt vor. Als Anlage zum geotechnischen Bericht wurde von BoSS Consult GmbH, Stuttgart eine abfalltechnische Untersuchung und Bewertung der Untergrundverhältnisse (Stand: 02. Januar 2023) erstellt.

Es wird auf die Hinweise in Teil III der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie auf den Geotechnischen Bericht verwiesen. Darin sind die Ergebnisse der Boden- und Materialuntersuchungen zusammengefasst, einschließlich der Zusammensetzung und Belastung der Auffüllungen, ihrer rechtlichen Einstufung, möglicher erhöhter elektrischer Leitfähigkeiten sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

Ein Bodenschutzkonzept zur Neuen Medizinischen Klinik vom Büro BU – Bodenschutz & Umwelt GmbH aus Nürtingen, vom Juni 2025 liegt vor. Die Belange des Bodenschutzes sind bei der weiteren Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere wird auf die Hinweise in Teil III der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Seit Inkrafttreten des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) am 31. Dezember 2020 sind Abfallrechtsbehörden und Entsorgungsträger angehalten, Erdmassenausgleich sowie Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen zu fördern.

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind aufgrund von Bodenverhältnissen und Flächengröße umfangreich. Aus Gründen der Nachhaltigkeit soll möglichst viel Bodenaushub wiederverwendet werden, insbesondere durch Aufbereitung und Wiedereinbau. Der gesamte Oberboden wird für die spätere Gestaltung der Grünflächen genutzt und soll daher auf externen Zwischenlagerflächen zwischengelagert werden. Aus den vorhandenen Flächen (ca. 5.000 m² mit 25 cm Mächtigkeit) lassen sich rund 1.250 m³ Oberboden gewinnen.

14. Altlasten

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung/ Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Befunde entdeckt werden, ist die Abteilung 41 Umwelt und Gewerbe vom Landratsamt Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

15. Kampfmittel

Das Areal des Universitätsklinikums Berg wurde im Rahmen einer Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung (Stand: 14. August 2019) untersucht. Aufgrund der Ergebnisse ergibt sich keine Notwendigkeit für weitere kampfmitteltechnische Maßnahmen im Zuge der Erkundungs- und Bauarbeiten. Die Auswertung zeigt, dass die Wahrscheinlichkeit einer Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln als verschwindend gering einzuschätzen ist. Eine technische Erkundung ist daher nach aktuellem Kenntnisstand nicht zwingend erforderlich. Der Bericht kann jedoch nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden.

16. Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregen

Im Plangebiet ist ein Trennsystem zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser geplant. Um eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten, wurde eine Entwässerungskonzeption für das Plangebiet (Erschließung Neue Medizinische Klinik (NMK), Entwässerungskonzeption) von Reik Ingenieurgesellschaft mbH vom 24. Juni 2025 erarbeitet.

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken zu versickern, zurückzuhalten oder gedrosselt in das Hochwasserrückhaltebecken Zwehrenbühl und anschließend über den Aischbach in die Ammer einzuleiten. Für Dachflächen sind Dachbegrünungen, Retentionsdächer oder andere Rückhaltemaßnahmen wie Zisternen oder Mulden vorgeschrieben. Das Verschlechterungsverbot stellt sicher, dass sich der Abfluss durch die Bebauung nicht erhöht. Für das gesamte Gebiet ist eine maximale Einleitmenge von 293 l/s bis zum fünfjährigen Regenereignis festgelegt. Belastetes Niederschlagswasser darf nur nach Vorreinigung eingeleitet werden. Eine Notentwässerung über ein separates Rohrsystem gewährleistet den Schutz tieferliegender Bereiche bei Extremereignissen/ Starkregen.

17. Wald

Waldumwandlung

Auf den Flurstücken-Nr. 2500, 2545, 2547/1, 2547/3, 2548/1 und 2550 sowie teilweise Flurstück-Nr. 2500/2 (Gemarkung Tübingen) befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Eine Waldfläche mit Waldeigenschaften erstreckt sich im westlichen Randbereich des Plangebiets der NMK und verläuft entlang der westlichen Erschließungsstraße. Die Flächen sind keine wirtschaftlich genutzten Forstflächen.

Nach Auskunft der Forstbehörde handelt es sich um einen überwiegend niedrigen Bewuchs mit schwach wüchsigen Eschen, Eichen, Feldahorn auf Trockenmauergebiet mit auffallend vielen Obstbäumen sowie weiteren Gehölzen und Sträuchern, der aus Sukzession hervorgegangen ist. Eine Entwicklung zum Hochwald ist aufgrund der Standortgegebenheiten potentiell möglich.

Mit dem Land (VBA) sowie der Forstbehörde wurde festgelegt, dass ein Waldumwandlungsverfahren mit den vorgezogen zu realisierenden Infrastrukturmaßnahmen erfolgen soll (vgl. 10.1.), da das Bauleitverfahren längere Zeit in Anspruch nimmt. Mit einer Antragstellung durch das VBA wird für das VBA/UKT eine gewisse Planungssicherheit geschaffen. Die Zustimmung zur Waldumwandlung kommunaler Flächen ist mit Vorlage 255/2024 erfolgt.

Entsprechend wurde am 4. März 2025 durch das VBA ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 10 Landeswaldgesetz bei der Forstbehörde gestellt. Dieser wurde mit Bescheid vom 13. Juni 2025 genehmigt.

Die Waldumwandlungsfläche umfasst Flächen der dauerhaften Waldumwandlung, als auch Flächen, die zur Eingriffsminimierung im Nachgang wieder bewaldet werden. Letztere sind im Bebauungsplan als Pflanzgebot 3 „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes“ übernommen.

Der verbleibende Waldausgleich wird mit einer Neuaufforstung von 2.065 m² in Rottweil, Gemarkung Neukirch (Flurstück 696) durch das Land (VBA) erbracht. Aufgrund dessen besteht zum Zeitpunkt eine Genehmigung zum Eingriff in den Wald mit entsprechendem Waldausgleich, erbracht durch das Land (VBA).

Reduzierung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 4 LBO

Nach § 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) muss von den Waldgrenzen ein Mindestabstand von 30 m mit Gebäuden und baulichen Anlagen eingehalten werden.

Entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde am 6. Februar 2023 ist für die Ermittlung des Waldabstandes die untere Sockelebene maßgeblich, da die darüber liegenden Sockelebenen treppenartig zurückliegen und der Gebäudeflügel erst in ca. 15 m Höhe über das Gelände ragt und daher als nicht relevant anzusehen ist. Dieser Bezugspunkt entspricht daher der eingetragenen Baugrenze (dunkelblau).

Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem zu erhaltenden Bestandswald (T-Linie, siehe Bebauungsplan) beträgt 24 bis 29 m. Der Abstand zwischen der Baugrenze sowie dem Pflanzgebot 3 „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes“ mit Festsetzung einer Höhenbegrenzung von 10 m beträgt 14 bis 23 m. Der Waldabstand ist nach § 4 LBO unterschritten.

Im Bereich des Pflanzgebots 3 mit „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes“ wird eine Dauerpflege mit Schnitt oder Entnahme der Gehölze alle 5-10 Jahre sowie eine Höhenbegrenzung der Bäume auf 10 m festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung im Sinne eines Niederwalds wird die Gefahr von umfallenden Bäumen auf das Gebäude verhindert. Die Baumhöhe ist somit geringer, als der Abstand zur Baugrenze von 14 bis 23 m. Die Dauerpflege wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Land gesichert.

Gleichzeitig dient der verringerte Waldabstand sowie das Pflanzgebot 3 zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Jagdhabitats von Fledermäusen bleiben erhalten und durch das Pflanzgebot werden Beleuchtungsemissionen aus den neuen Gebäuden vermieden.

Der Wald besteht am Hang der Zwehrenbühlklinge, Richtung Westen von der Baugrenze abfallend und stockt unterhalb des Sockelgeschosses der Bebauung. Umstürzende Bäume fallen in der Regel hangabwärts.

Der geringe Waldabstand scheint in Hinblick auf eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume und auf die Waldbrandgefahr mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da eine sogenannte

18.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) bestimmt. Diese orientieren sich an den Ergebnissen der vorausgegangenen fortgeschriebenen Rahmenplanung zur Entwicklung des Klinikareals auf dem Schnarrenberg sowie an dem vorausgegangenen Wettbewerbsergebnis und dem überarbeiteten Entwurf. Aufgrund des städtebaulichen und architektonischen Entwurfs werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgelegt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Begründet durch die topographischen Gegebenheiten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Bezugspunkt im südwestlichen Bereich entlang der Feuerwehrumfahrung/ des südlichen Weges der in Meter über Normalhöhennull, NHN = 0,0 (DHHN 2016) festgelegt ist. Um einen gewissen Spielraum in der Planung und Modellierung des angrenzenden Geländes zu gewährleisten, kann dieser Bezugspunkt um 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

Um der anspruchsvollen topographischen Lage Rechnung zu tragen und eine bedarfsgerechte Anpassung der Planung zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen von 19,50 m und 34,00 m vor.

Die betriebsbedingten technischen Aufbauten, wie beispielsweise eine Lüftungsanlage und deren Einhausung, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe auf dem Dach um bis zu 6,00 m überschreiten und sind nur in der im zeichnerischen Teil festgelegten Abgrenzung für technische Aufbauten auf dem Dach zugelassen. Nur erforderliche Kaminrohre dürfen die 6,00 m zusätzlich überschreiten. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die bauliche Wirkung der Aufbauten auf ein verträgliches Maß beschränkt wird und nur ein bestimmter Bereich des Daches mit Aufbauten belegt wird. Um dennoch auf allen Dachflächen Solaranlagen, Lichtkuppeln sowie Aufzugsüberfahrten zulässig zu machen, sind diese auch außerhalb der eingezeichneten Abgrenzung möglich.

Auf die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl wird verzichtet. Die einzelnen Gebäude des Klinikareals sowie die Neue Medizinische Klinik liegen alle auf dem Flurstück-Nr. 2500, wodurch das maßgebende Grundstück zur Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl nicht hinreichend bestimmt werden kann.

Aussagen über die Intensität der Grundstücksausnutzung erfolgen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche. Sie dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, begrenzt die Versiegelung und trägt zu einem behutsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die maximal zulässige Flächeninanspruchnahme wird auf eine Grundfläche von 29.488 m² beschränkt. Darin enthalten sind durch den Hauptbaukörper überbaubare Flächen, die durch das Baufenster begrenzt werden, sowie Flächen für weitere bauliche Anlagen wie bspw. Nebenanlagen, Stellplätze sowie Wege und Zufahrten außerhalb des Baufensters. Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche werden öffentlich wirksame Fuß- und Radwegeverbindungen und eine verkehrliche Anbindung auf nicht überbaubarer Fläche des Sondergebietes ermöglicht. Die gewählte Flächengröße sieht eine angemessene Flächenreserve für erforderliche Anpassungen gegenüber der vorliegenden Planung vor.

Die als Sondergebiet (SO) festgesetzte Fläche steht den teilweise überlagerten Bebauungsplänen als maßgebende Grundfläche nicht mehr zur Verfügung.

18.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im SO „Kliniken“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von unterschiedlichen Baugrenzen (dunkelblau und hellblau) bezogen auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in ihrer Größe zu begrenzen und die räumliche Lage festzulegen. Die Baugrenzen sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf angeordnet und ermöglichen die Errichtung von Baukörpern, die den Anforderungen an die geplante Neue Medizinische Klinik entsprechen.

Die Festsetzung der hellblauen Baugrenzen zur Nutzung ab einer Höhe von 439,00 m ü. NHN dient der städtebaulichen Steuerung der zulässigen Gebäudeauskragungen in den oberen Geschossen und stellt sicher, dass diese sich in das geplante Höhenprofil einfügen, wobei die ergänzenden Regelungen gemäß Ziffer 2 Absätze 3-6 der planungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin gelten.

Die Überschreitung der dunkelblauen Baugrenze durch unterirdisch errichtete Technikgeschosse und bauliche betriebsbedingte Anlagen innerhalb der SO-Fläche ist zulässig, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt und eine funktionale sowie effiziente Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

18.4 Garagen und Stellplätze

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Offene Stellplätze als barrierefreie Parkierungsmöglichkeiten sind lediglich innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets sowie in der überbaubaren Fläche zulässig. Dadurch werden mögliche Fahrbewegungen kanalisiert und hochwertige Aufenthaltsräume von Kfz-Verkehr freigehalten.

18.5 Niederschlagswasserversickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der Boden ist im Plangebiet nur gering durchlässig und versickerungsfähig. Daher wird festgesetzt, dass das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Terrassen, Wege und Platzbefestigungen, im Sinne einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung, im Rahmen der Möglichkeiten auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten oder gedrosselt in das Hochwasserrückhaltebecken Zwehrenbühl und anschließend über den Aischbach in die Ammer einzuleiten ist.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser auf Dachflächen ist mittels Dachbegrünung bzw. Retentionsdächer oder auf dem eigenen Grundstück beispielsweise mit Hilfe von Zisternen, Rigolen, Mulden- oder Flächenversickerung oder über Kombinationen aus diesen Maßnahmen zurückzuhalten.

Versickerungs- und Retentionsmulden sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 30 cm abzudecken.

Es gilt das sogenannte „Verschlechterungsverbot“. Der Abfluss eines Grundstückes darf sich durch die Bebauung nicht verschlechtern. Im jetzigen Zustand ist ein Großteil der Fläche unversiegelt.

Die Zuführung des Niederschlagswassers ist über einen neu geplanten Regenwasserkanal in das Hochwasserrückhaltebecken Zwehrenbühl vorgesehen.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Drosselmenge schützt das öffentliche Hochwasserrückhaltebecken Zwehrenbühl und das Kanalnetz vor Überlastung und Hochwasser. Dieser Wert ist bis zu einem fünfjährlichen Regenereignis einzuhalten. Dadurch wird ein sicherer und kontrollierter Abfluss des Regenwassers gewährleistet, berücksichtigt örtliche Gegebenheiten und trägt zur Gewährleistung eines sicheren Hochwassermanagements bei.

Mit der Festsetzung einer Vorreinigung von belastetem Niederschlagswasser von Verkehrswegen oder Stellplätzen wird eine schadlose Beseitigung von Regenwasser sichergestellt.

Um der topographisch anspruchsvollen Lage insbesondere gegenüber der tiefer gelegenen Bebauung an der Ob der Grafenhalde und am Otto-Erbe-Weg Rechnung zu tragen, wird eine Notentwässerung bei Starkregen über ein separates Rohrsystem geschaffen und in das Hochwasserrückhaltebecken

Zwehrenbühl oder in den offenen Graben in Ob der Grafenhalde entsprechend dem Entwässerungskonzept von Reik vom 24. Juni 2025 eingeleitet. Dabei sind Eingriffe in die bestehende Magerwiese mittlerer Standorte im Süden zu unterlassen. Befestigungen der Ausläufe sind ebenfalls außerhalb der Flächen herzustellen.

18.6 Private Grünfläche

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die bestehende Parkanlage soll geschützt und erhalten werden. Die private Grünfläche spielt eine wichtige Rolle für das Mikroklima, als Kaltluftinsel und für die Artenvielfalt im südlichen Hangbereich des Klinikareals. Sie ist daher von jeglicher Bebauung freizuhalten und in ihrer Gegebenheit zu schützen. In dieser Fläche sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung, -versickerung und unterirdische Leitungsverlegungen zulässig, wobei darauf zu achten ist, dass der Parkcharakter beibehalten wird.

18.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche zu „Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiesen mit Streuobstbestand und des Waldes“:

Die Maßnahmenfläche dient dem Schutz bestehender Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Klinikumserweiterung Oberer Schnarrenberg“, artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bereits realisierter Bauvorhaben sowie des Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“. Ein dauerhafter sowie temporärer Eingriff, in die Maßnahmenfläche ist nicht zulässig. Zudem werden die Waldflächen samt hochwertigen Böden vor Eingriffen dauerhaft geschützt.

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen:

Um die Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten, werden Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs vermieden. Alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen und Platzbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Da insbesondere im Westen des Plangebietes Flächen als Zufahrt und Anlieferung über die Erschließungsstraße für Kliniknutzungen sowie die Feuerwehrumfahrung im Süden genutzt werden und eine wasserdurchlässige Gestaltung unter diesen Voraussetzungen dauerhaft nicht sichergestellt werden kann, sind diese Flächen von der Festsetzung ausgenommen.

Maßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden- und Wasserhaushalt:

Die getroffene Festsetzung im Zusammenhang mit unbeschichteten Metallen soll sicherstellen, dass keine Schadstoffe in Boden- und Wasserhaushalt eingetragen werden.

Überdeckung von unterirdischen Bauwerken:

Unterirdische Anlagen sind intensiv zu begrünen, wobei die festgelegten Mindestaufbauhöhen den Pflanzenschutz, die Stabilität sowie die Retention von Wasser sicherstellen müssen.

18.8 Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Leitungen werden Schutzstreifen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen und des öffentlichen Erschließungs- und Leitungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung des Kanals sowie Medienleitungen belastet.

Die Freihaltung und jederzeitige Zugänglichkeit der mit Leitungsrechten LR 1 belegten Flächen gewährleistet eine uneingeschränkte Instandhaltung und Nutzung.

18.9 Geh- und Fahrrechte

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Geh- und Radfahrrechte mit der Bezeichnung GR/FR 1, GR/FR 2 und GR werden zugunsten der Öffentlichkeit zur Sicherung wichtiger Wegeverbindungen festgesetzt.

Das GR/FR 2 stellt eine zentrale Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen LLZ und NMK dar. Innerhalb des Bereichs sind ergänzende Anlagen und Möblierungen zur Wege- und Freiraumgestaltung sowie zur Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung zulässig, solange eine durchgehende Wegeführung von mindestens 3,00 m und höchstens 6,00 m Breite gewährleistet bleibt. Die Mindestbreite dient der Verkehrssicherheit, die Maximalbreite der Reduzierung von Versiegelung und einer klima- und umweltgerechten Freiraumgestaltung.

Das GR stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen der Weststadt Tübingens und den Kliniken auf dem Schnarrenberg dar und sichert sowohl die bestehende als auch eine zukünftig erforderliche fußläufige Verknüpfung.

18.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen eine Mindestbepflanzung im Plangebiet gewährleisten und somit zu einer qualitätsvollen und klimagerechten Ausgestaltung der Freiflächen sowie der Dach- und Fassadenflächen beitragen. Gleichzeitig dient die Neupflanzung von Bäumen dem internen Ausgleich für den Verlust von Biotoptypen sowie als Minimierungsmaßnahme für das Landschaftsbild.

Darüber hinaus dienen die Pflanzgebote der optischen Gliederung des Gebiets und der Einbindung des geplanten Gebäudes in das Umfeld.

Die Hinweise zu Baumarten berücksichtigen die Rahmenbedingungen des Standortes und stellen sicher, dass geeignete Baumarten gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume.

Zusätzlich leisten die Pflanzgebote, in Form der Baumpflanzungen, einen wichtigen Beitrag für das Stadtklima. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO₂ gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung von versiegelten Flächen.

Pflanzgebot 1 – Pflanzung von Einzelbäumen (PFG 1):

Die Baumstandorte des PFG 1 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verortet und dienen der Eingrünung der privaten Grünfläche, Parkanlage im Süden der NMK. Um einen harmonischen Übergang zur umliegenden freien Landschaft zu gewährleisten, sind großkronige, heimische Laubbäume vorgesehen. Für eine flexible und sinnvolle Anordnung von Wegen, Sitzgelegenheiten oder Leitungsführungen können die Baumstandorte begrenzt variabel verschoben werden.

Pflanzgebot 2 – Pflanzung von stadtklimafesten Einzelbäumen (PFG 2):

Die Baumstandorte des PFG 2 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verortet und dienen der freiraumplanerischen Gestaltung des im Westen gelegenen Wirtschaftshof der NMK. Es sind großkronige, stadtklimafeste Laubbäume vorgesehen, die durch ihre Robustheit gegenüber städtischen Belastungen das Mikroklima verbessern und Schatten spenden. Für eine sinnvolle Anordnung von Wegen, Stellplätzen oder Leitungsführungen können die Baumstandorte begrenzt variabel verschoben werden.

Extensive und intensive Dachbegrünung:

Die Festsetzung extensiver und intensiver Dachbegrünung dient der Minimierung des durch die Bebauung verursachten erhöhten Oberflächenabflusses. Sie fördert die Regenwasserrückhaltung. Zudem entstehen Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen, während gleichzeitig Staub und Schadstoffe gebunden sowie das Mikroklima verbessert werden. Dachbegrünungen tragen somit nicht nur

zur ökologischen und klimatischen Aufwertung des Plangebiets bei, sondern fungieren auch als planinterne Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Biotoptypen und des Schutzgut Boden. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen unterstützt zudem eine nachhaltige Energiegewinnung, während die unterschiedlichen Aufbauhöhen eine vielfältige Bepflanzung und Nutzung der Dachflächen ermöglichen.

Fassadenbegrünung:

Die Fassadenbegrünung des geplanten Sockelbereichs bzw. Geschosse E01 bis E03 umfasst mindestens 750 m² und ist ein zentraler Bestandteil des Begrünungskonzepts. Sie verbessert das Mikroklima, bindet Staub, reduziert die Hitzebelastung und schafft zusätzlichen Lebensraum für Tiere. Gleichzeitig trägt sie zur gestalterischen Aufwertung bei und fördert die landschaftliche Einbindung des Baukörpers. Die architektonische Struktur mit versetzten Ebenen ermöglicht eine differenzierte Umsetzung.

Durch die terrassierte Bauweise mit einem Sockelbereich und auskragenden Bettenflügeln entstehen beim geplanten Baukörper unterschiedlich nutzbare Dachflächen. Die als Dachterrassen gestalteten Flächen sind integraler Bestandteil des Freiflächenkonzepts der NMK und dienen dem Aufenthalt im Freien. In Verbindung mit der vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung trägt die Begrünung des Gebäudes maßgeblich zur harmonischen Einbindung des Gebäudes in die Hangkante und in die umliegende Landschaft bei.

Pflanzgebot 3 – Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes (PFG 3):

Mit dem Pflanzgebot PFG 3 wird die Ausbildung eines ökologisch wertvollen, strukturreichen Waldrandes gesichert. Die Verwendung gebietsheimischer Arten stärkt die Biodiversität und die landschaftliche Einbindung. Durch die regelmäßige Pflege und Höhenbegrenzung wird die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Waldrandes sowie die Sicherheit und der Schutz gegenüber den Gebäuden gewährleistet.

Pflanzgebot 4 – Entwicklung einer Staudenpflanzung (PFG 4):

Das Pflanzgebot PFG 4 dient der Entwicklung einer artenreichen und gestalterisch hochwertigen Parkanlage. Durch den Anteil extensiv gepflegter Blühwiesen wird die ökologische Vielfalt gestärkt und ein wichtiger Beitrag zum Artenschutz geleistet. Die Stauden- und Gräserpflanzungen sichern zudem eine dauerhafte gestalterische Qualität und fördern die klimaangepasste Begrünung.

Pflanzbindungen

Zur Wahrung des Landschafts- und Stadtbildes sowie zum Schutz wertvoller Lebensräume im südlichen Hangbereich des Klinikareals sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume (PFE 1 und PFE 2) dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen im Falle eines Baumverlustes sowie Schutzmaßnahmen bei Bauarbeiten sind verbindlich geregelt, insbesondere bei artenschutzrechtlich relevanten Bäumen wie PFE 2.

19. Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften

Um das geplante Vorhaben in die Umgebung einzubinden, werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Sie ergänzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als gestalterische Regelungen. Sie dienen dazu, den Charakter des Ortes zu bewahren und eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung auch im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

19.1 Dach- und Fassadengestaltung

Der Ausschluss greller, fluoreszierender oder stark spiegelnder Dacheindeckungen verhindert unerwünschte Lichtreflexionen und trägt zur visuellen Zurückhaltung bei. Gleichzeitig werden solche Oberflächen auch an den Fassaden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, insbesondere aufgrund der prägenden Lage des Baukörpers am Übergang zum sensiblen Hangbereich mit Fernsicht auf die NMK. Auf diese Weise wird eine harmonische Einfügung in die umgebende Landschaft und das Stadtbild sichergestellt.

Unbeschichtete Metalldächer sind unzulässig, um eine nachhaltige und optisch ansprechende Gestaltung sicherzustellen.

Offene oder transparente Absturzsicherungen gewährleisten die gewünschte architektonische Leichtigkeit und reduzieren die visuelle Barrierewirkung. Die Ausführung richtet sich nach ergänzenden planungsrechtlichen Vorgaben, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

19.2 Nebenanlagen

Zur Reduzierung des ökologischen bzw. klimatologischen Fußabdrucks sind die Nebenanlagen zu begrünen oder mit PV-Anlagen auszuführen.

19.3 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Durch die Festsetzungen sollen eine naturnahe Gestaltung und eine Durchgrünung des Sondergebiets erreicht werden. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen und dem Nutzerinteresse an einer guten Gestaltung des Ortsbildes sowie an einer hochwertigen Durchgrünung aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes.

19.4 Einfriedungen

Offene Einfriedungen aus transparenten Zäunen und Hecken sind grundsätzlich zulässig, insbesondere zum Schutz sicherheitsrelevanter Anlagen wie Stickstofftanks, Müllstandorten sowie medizinisch sensibler oder naturschutzfachlich bedeutender Bereiche. Sie gewährleisten Schutz, ohne die Offenheit des Geländes einzuschränken. Gleichzeitig fügen sie sich harmonisch in das Landschaftsbild ein und tragen durch standortgerechte Gehölze zur ökologischen Aufwertung bei, wodurch Schutz und Ästhetik gleichermaßen gesichert werden.

20. Umweltbelange – Zusammenfassung

Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigelegt. Dieser enthält am Ende des Dokuments eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

20.1 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht behandelt und mit den Anhängen bzw. dem Grünordnungsplan planerisch dargestellt. Dieser ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigelegt. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind vorgesehen:

Maßnahme	Umweltbericht/ Grünordnungsplan
Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen und Abrissarbeiten	Maßnahme 1 V§44
Beschränkung der Beleuchtung (inkl. insektenfreundliche Beleuchtung)	Maßnahme 2 V§44
Vogelkollisionsschutz	Maßnahme 3 V§44
Nisthilfen für Hausrotschwanz und Mauersegler	Maßnahme 7 V§44, VCEF
Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse	Maßnahme 8 V§44, VCEF
Entwicklung von Jagdgebiet für die Bechsteinfledermaus	Maßnahme 9 V§44, VCEF
Entwicklung von Jagdgebiet für Breitflügel- und Bartfledermaus	Maßnahme 10 V§44, VCEF
Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes (mit inhaltlicher Ergänzung zum PFG 3)	Maßnahme 15 M

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg“ werden vor Satzungsbeschluss Baumaßnahmen für Infrastruktureinrichtungen (Feuerwehrumfahrung) notwendig. Die mit diesen Vorhaben einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Betroffenheit des Artenschutzes werden im Rahmen der Eingriffszulassung separat bewertet und ausgeglichen. Diese Maßnahmen sind daher nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Jedoch werden die notwendigen Maßnahmen im Umweltbericht auf- und ausgeführt, da die Feuerwehrumfahrung innerhalb des Geltungsbereichs liegt sowie zu Überschneidungen der notwendigen Maßnahmen für den Bau der Feuerwehrumfahrung wie auch dem Bebauungsplan kommt.

Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen aus dem Umweltbericht, welche sich bereits seit Winter 2024/ 2025 in Umsetzung befinden. Die dazugehörige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist ebenfalls im Umweltbericht separat dargestellt.

Maßnahme	Umweltbericht/ Grünordnungsplan
Nisthilfen und Habitatbaumschnitt abgängiger Obstbäume für Star und Grünspecht	Maßnahme 6 V§44, VCEF
Entwicklung von Jagdgebiet für die Bechsteinfledermaus	Maßnahme 9 V§44, VCEF
Entwicklung von Jagdgebiet für Breitflügel- und Bartfledermaus	Maßnahme 10 V§44, VCEF
Entwicklung von Lebensraum für und Umsetzen der Schlingnattern	Maßnahme 11 V§44, VCEF

20.2 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind vorgesehen. Im Umweltbericht ab Seite 53 befindet sich eine detailliertere Maßnahmenbeschreibung:

Maßnahme	Umweltbericht/ Grünordnungsplan
Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiesen mit Streuobstbestand und des Waldes	Maßnahme 4 V§ 44, M
Erhalt von Einzelbäumen	Maßnahme 5 V§ 44, M
Schonender Umgang mit Böden	Maßnahme 12 M
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	Maßnahme 13 M
Dach- und Fassadenbegrünung	Maßnahme 14 M
Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes	Maßnahme 15 M
Entwicklung einer Staudenpflanzung	Maßnahme 16 M
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Maßnahme 17 V

Pflanzung von Einzelbäumen	Maßnahme 18 A
Entwicklung artenreicher Magerwiesen mittlerer Standorte mit Streuobst	Maßnahme 19 A, E

Durch die Maßnahmen 4-5 und 12-18 werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen wird durch die planexterne Maßnahmen 19 vollständig kompensiert.

Die Umsetzung der Maßnahmen, die nicht über die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gesichert werden, werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Land Baden-Württemberg sichergestellt.

20.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist als Anhang zum Umweltbericht Teil der Begründung. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde unter Berücksichtigung der planinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie dem Ausgleich vorheriger zugelassener Vorhaben der Infrastrukturmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit ermittelt. Das planexterne Kompensationsdefizit wird über die planexterne Maßnahme 19 „Entwicklung artenreicher Magerwiesen mittlerer Standorte mit Streuobst“ ausgeglichen (siehe Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz). Somit erfolgt eine vollständige Kompensation des Eingriffs mit einem Überschuss von 121 Ökopunkten.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch das Land auf Landesflächen. Herstellung, Unterhaltung und Monitoring der planexternen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch das Land und wird zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Land Baden-Württemberg im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB gesichert.

20.4 Umweltauswirkungen

Der Beeinträchtigungsumfang der einzelnen Schutzgüter sowie deren Kompensation sind im Umweltbericht beschrieben. Am Ende des Berichtes befindet sich eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

20.5 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Lärmschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH eine Schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Neue Medizinische Klinik Schnarrenberg Tübingen vom 29. April 2025 erstellt.

Die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte im Plangebiet wird gemäß der TA Lärm nachgewiesen, wobei sowohl an den nächstgelegenen Immissionsorten als auch an den Baugrenzen unbebauter Grundstücke die Vorgaben gelten. Grundlage hierfür ist die TA-Lärm – „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)“, vom 26.08.1998.

Der erforderliche Immissionsnachweis nach DIN 4109 wird im Rahmen des Baugesuchs eingereicht.

Klimarelevanz

Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung und baulichen Verdichtung des Universitätsklinikums auf dem Schnarrenberg wird eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und

trotz der Realisierung großer Gebäudevolumen nur in geringem Umfang neue Flächen für die Bebauung herangezogen. Bestehende Grünstrukturen sowie Waldflächen werden im Rahmen der Planung, soweit realisierbar, gesichert und erhalten. Eine räumliche Konzentration der Kliniken ermöglicht kurze Wege und reduziert den Umfang verkehrsbedingter Emissionen.

Die bestehenden Klinik-, Forschungs- und Infrastrukturgebäude entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen funktionalen und energetischen Anforderungen. Neu- und Ersatzbauten werden entsprechend den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg energetisch optimiert und mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausgestattet.

21. Vertragsregelungen

Zur Sicherung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen wird zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Universitätsstadt Tübingen gemäß § 11 BauGB ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Dieser beinhaltet im Wesentlichen folgende Eckpunkte:

- **Bebauung und Fassadengestaltung:** Vereinbarungen zur Abstimmung der Gebäudekonzeption und Fassaden- und Farbgestaltung mit der Stadt sowie zur Ausführung der geplanten Fassadenbegrünung
- **Dachgestaltung:** Regelungen zur Einhausung und Lage der Dachaufbauten sowie Vereinbarung zur Abstimmung mit der Stadt
- **Photovoltaikpflicht:** Regelung zur Umsetzung der Photovoltaikpflicht nach Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ohne Inanspruchnahme von Reduzierungsmöglichkeiten
- **Freiflächen und Freiraumgestaltung:** Regelungen zur Ausführung der Außenanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und eines mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungsplans sowie Regelungen zur Begrünung des Stickstofftanks
- **Herstellung von Wegeverbindungen und Außenanlagen:** Regelungen zur Herstellung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen öffentlichen und öffentlich zugänglichen Anlagen
- **Entwässerung:** Regelungen zur Umsetzung der Entwässerung entsprechen dem Entwässerungskonzept mit Einleitung von Regenwasser in das Hochwasserrückhaltebecken Zehrenbühl
- **Grundstücksveräußerung:** Veräußerung der Flurstücke 2550, 2500/2 (teilweise) und 2547/1 (teilweise) an das Land. Es folgt ein separater notarieller Kaufvertrag
- **Geh- und Radfahrrechte, Leitungsrechte:** Regelungen zur Sicherung von Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit und zur Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger
- **Regelungen zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) und planexterne Ausgleichsmaßnahmen** entsprechend den Ausführungen des Umweltberichts
- **Regelungen zu Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge und Fahrräder und der Pflege des Waldrandes** aufgrund des festgesetzten verringerten Waldabstandes

22. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,51 ha.

Die Fläche lässt sich wie folgt aufteilen:

ENTWURF

Sondergebiet (SO)	ca. 2,94 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
Private Grünfläche	ca. 0,73 ha
Waldfläche	ca. 0,68 ha

23. Anlagen

Anlage 1 - Umweltbericht mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz (Stand 17. Dezember 2025)

Anlage 2 - Bestandsplan mit Biotoptypen

Anlage 3 - Grünordnungsplan