

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplanverfahren "Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

**Bezug:** Vorlagen 321/2023, 96/2020, 164/2019, 232/2017

**Anlagen:** Anlage 1: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 02.04.2024  
Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans vom 02.04.2024  
Anlage 3: Begründung vom 02.04.2024  
Anlage 4: Umweltbericht als Teil der Begründung vom 14.11.2023  
Anlage 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung  
Anlage 6: Abwägung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung

---

## Beschlussantrag:

1. Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit den in der Vorlage unter 2.4 genannten Eckpunkten wird zugestimmt.
2. 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 Bauvorschriften in der Fassung vom 02.04.2024 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlagen 5 und 6 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.
3. Der Bebauungsplan „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ in der Fassung vom 02.04.2024 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.04.2024 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als selbstständige Satzung beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Zu den Bebauungsplanungen im Bereich Universitätskliniken Berg wurde 2022 ein Kostenübernahmevertrag zwischen Land und Stadt geschlossen. Das Land trägt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten aller im Verfahren erforderlichen Gutachten und Untersuchungen, Sachverständigenstellungen und Sachverständigenplanungen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die bestehenden Klinik- und Universitätseinrichtungen des UKT weisen einen teilweise sanierungsbedürftigen Bauzustand und eine ungeeignete Bau- und Organisationsstruktur auf. 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 aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Jahr 2019 fortgeschrieben (164/2019).

Da zahlreiche der geplanten Entwicklungen nicht durch das geltende Planungsrecht gedeckt sind, hat die Universitätsstadt Tübingen am 14.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ beschlossen (Vorlage 96/2020). Auf dieser Grundlage sollen die Entwicklungen des Gesamtrahmenplans in aufeinander abgestimmten Teilbebauungsplänen nach zeitlicher und inhaltlicher Erforderlichkeit bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt werden.

Die erste geplante Maßnahme, für die im Rahmen eines Teilbebauungsplanes Planungsrecht geschaffen werden soll, ist das Lehr- und Lernzentrum (LLZ). Es stellt eine zentrale Einrichtung dar für die akademische Ausbildung der Medizinischen Fakultät, die Ausbildung der Pflegeberufe sowie die Aus-, Fort- und Weiterbildung des UKT.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Planung des Lehr- und Lernzentrums (LLZ) bilden die städtebaulichen Zielvorgaben des fortgeschriebenen Rahmenplans für das UKT auf dem Schnarrenberg aus dem Jahr 2019.

Das geplante Lehr- und Lernzentrum befindet sich im Randbereich des geplanten Kernklinikums am südlichen Ende der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, zentralen Magistrale. Der U-förmige, terrassierte Baukörper markiert eine bedeutende Auftaktsituation am Übergang zum angrenzenden Hangbereich. Verbunden mit der vorgesehenen intensiven Begrünung von Teilen der zurückgestaffelten Gebäudeebenen, wird sich der Baukörper trotz der großen Baumasse und des maximal 6-geschossigen Baukörpers in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Der Gestaltung der Magistrale, mit einem adäquaten Übergang in die Parkanlage sowie den das Gebäude umgebenden Frei- und Erschließungsflächen mit dem Erfordernis der Unterbringung der zahlreichen Fahrradstellplätze im halböffentlichen Raum, kommt eine große Bedeutung zu.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung werden rund 800 Abstellmöglichkeiten für Zweiräder im Plangebiet überwiegend im Bereich der Eingangsbereiche vorgesehen.

Der Haupteingang ins Gebäude liegt entsprechend den erwarteten Hauptströmen der Fußgänger und Radfahrer im Westen an der Magistrale. Der Vorplatz soll als baumbestandener Platz mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden.

Die Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzepts bezüglich Freiflächengestaltung, Gebäudekonzeption und Fassadengestaltung wird durch den städtebaulichen Vertrag zwischen Land und Stadt sichergestellt.

Die meisten Fußgänger und Radfahrer sind aus Richtung des Kernbereichs Masterplanung über die zentrale Magistrale in Nord-Süd-Richtung, von der aktuellen bzw. zukünftigen ÖPNV-Haltestelle bzw. dem aktuellen und dem zukünftigen Parkhaus Mitte zu erwarten. Daneben sind die Fußgänger- bzw. Radverbindungen zur Forschungsspange, den umliegenden Kliniken und zur Innenstadt von Tübingen über den Rosenauer Weg wichtige Verkehrsbeziehungen.

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsflächen dienen der notwendigen Betriebsabwicklung und der Rettung durch die Feuerwehr. Eine Sicherung der Radverbindungen und fußläufigen Durchquerung des Plangebietes für die Öffentlichkeit erfolgt über Geh- und Fahrrechte im Bereich der Magistrale, der Wegeverbindung südlich des LLZ mit künftiger Verlängerung in Anbindung an die Neue Medizinische Klinik (NMK) sowie im Bereich der in ihrer Lage verändert fortgeführten Otfried-Müller-Straße.

Die verkehrliche Haupteerschließung des LLZ, im Rahmen einer eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit, erfolgt künftig entsprechend der Rahmenplanung über eine Straßenverbindung am Ostrand des Kernklinikums, über die auch die verlängerte Forschungsspange an der Grafenhalde erschlossen werden soll. Im Bestand ist eine Anbindung als Provisorium zwischen Nuklearmedizin und Medizinischer Klinik von Osten über die Otfried-Müller-Straße vorgesehen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dürfen lediglich 4 offene Stellplätze hergestellt werden, da diese zur barrierefreien Erreichbarkeit des Lehr- und Lernzentrums erforderlich sind. Möglichkeiten der Parkierung sind durch die zentralen Parkierungsbauwerke am Rande des Klinikareals gegeben.

Der Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen, wobei der Stellplatzatlas für das Klinikareal Schnarrenberg in der aktuellsten Fassung hierfür die Grundlage bildet. Im Stellplatzatlas werden die tatsächlich vorhandenen PKW- und Fahrradstellplätze für das Klinikareal Schnarrenberg mit - falls vorhanden - baurechtlicher Zuordnung aufgeführt. Dadurch ist eine Zuordnung bestehender, aber baurechtlich nicht zugewiesener, Stellplätze zum Neubau des Lehr- und Lernzentrums möglich.

## 2.2. Bebauungsplanverfahren

### *Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung*

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

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen in seiner Sitzung am 14.05.2020 aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Universitätsklinken Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Universitätsklinken Berg“ wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im zweistufigen Regelverfahren 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer 14-tägigen Offenlage vom 09. 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 mindestens bis 2050 gibt es für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ noch keine hinreichende planerische Konkretisierung. Daher wird für Teile des Geltungsbereichs, die kurzfristig in die Umsetzung kommen, die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes erforderlich. Die im Rahmen des Bebauungsplanes „Universitätsklinikum Berg“ eingegangenen Anregungen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zuge der Entwicklung der Teilbebauungspläne in Abhängigkeit ihrer Relevanz für das Bebauungsplanverfahren „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ einer Prüfung und Abwägung unterzogen und bei Bedarf im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht.

Der Bebauungsplan „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ wird als solcher Teilbebauungsplan weitergeführt.

#### *Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanes und zur öffentlichen Auslegung*

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 18.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.11.2023 gebilligt und beschlossen die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats mindestens jedoch 30 Tage im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 27.01.2024 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.03.2024 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 14 Stellungnahmen ein. Diese sind zusammengefasst der Anlage 5 dieser Vorlage zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu den Themen Artenschutz (Fledermaus, Ziegenmelker), Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Anrechnung der planexternen Ausgleichsfläche), Pflanzgebote (Pflanzliste), Erhalt der mageren Flachland-Mähwiese und Niederschlagswasserbeseitigung vorgebracht.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlagen 5 und 6 abgewogen werden.

#### 2.3. Vorgenommene Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes

Im Entwurf des Bebauungsplanes „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ vom 14.11.2023 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde die Katastergrundlage mit Darstellung der Bebauung auf Flst. Nr. 2500/3 aktualisiert sowie die Höhenlinien zur besseren Lesbarkeit ausgeblendet.
- Unter Hinweise – Schallschutz im Städtebau, wurde das Datum entsprechend der Gutachterlichen Stellungnahme vom 12.08.2023 korrigiert.
- Unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 12 Abs. (3) wurde der Begriff „niederwüchsig“ gestrichen.
- Unter Begründung Nr. 8.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen wurde der Begriff „niederwüchsig“ gestrichen und die Formulierung bezüglich Klimaanpassung angepasst.

Die dargestellten Änderungen sind redaktioneller bzw. klarstellender Art und wurden nachrichtlich in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2023 eingearbeitet. Gemäß den §4a Abs. 3 BauGB ergaben sich keine Änderungen, die eine erneute Auslegung erforderlich gemacht hätten. Sie sollen als Satzung beschlossen werden.

#### 2.4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sowie zur Konkretisierung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen, von Pflanzgeboten und Pflanzhaltungsgeboten und der Maßnahmen zum Artenschutz, wird mit dem Land Baden-Württemberg ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser enthält folgende Regelungsinhalte:

- Abstimmungserfordernis Freiflächengestaltung, Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte
- Sach- und fachgerechte Durchführung und Erhaltung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen
- Sach- und fachgerechte Durchführung und Erhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Sach- und fachgerechte Durchführung und Erhaltung der Vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Sach- und fachgerechte Durchführung und Erhaltung der planexternen Ausgleichsmaßnahme zur Erbringung des verbleibenden Kompensationsbedarfs
- Herstellung und Erfolgskontrolle der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen
- Regelungen für den Fall einer Verpachtung
- Regelungen zum Stellplatznachweis über den Stellplatzatlas
- Abstimmungserfordernis Gebäudekonzeption, Fassadengestaltung
- Umsetzung Photovoltaikanlagen (ca. 500kWp)

#### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden

#### 4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens grundsätzlich keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Zu den Inhalten eines Bebauungsplans bestehen zahlreiche fachliche Lösungsvarianten.

#### 5. 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.

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.

Die Landesbauverwaltung plant die gesamte verfügbare Dachfläche des obersten Geschosses mit PV zu belegen. Außerdem sollen weitere Gebäudeteile sowie alle Überdachungen von Fahrradstellplätzen mit PV-Anlagen versehen werden. Insgesamt ergibt dies eine Leistung von ca. 500 kWp, die in den Betrieb des Gebäudes eingespeist wird. Die Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt zum größten Teil über eine Geothermieanlage, Spitzenbedarfe werden von der vorhandenen Fernwärme auf Holzhackschnitzel-Basis abgedeckt.

Die genutzten Terrassen des Gebäudes werden intensiv begrünt, womit Starkregenereignisse abgepuffert werden und Beiträge zur Artenvielfalt und der Verbesserung des lokalen Klimas geleistet werden können. Sie sind Teil des architektonischen Konzepts und können gleichzeitig als planungsinterne Ausgleichs dienen.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen im Bebauungsplangebiet soll in einer Zisterne gesammelt und zur Bewässerung der Terrassenbegrünung verwendet sowie in Rigolen aufgefangen und verdunstet werden. Der Eintrag ins städtische Abwassernetz wird damit auf ein minimales Restmaß reduziert.