
Begründung

zum Bebauungsplan „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“
vom 02.04.2024

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 zu gewährleisten, wurde im Jahr 2017 der Rahmenplan Universitätsklinikum Schnarrenberg (232/2017) beschlossen und aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Jahr 2019 fortgeschrieben (164/2019).

Das städtebauliche Zielkonzept bildet den Rahmen für die mögliche bauliche und freiräumliche Entwicklung und soll in nachfolgenden konkretisierenden Verfahren und erforderlichen Bauleitplanverfahren umgesetzt werden.

Da zahlreiche der geplanten Entwicklungen nicht durch das geltende Planungsrecht abgedeckt sind, hat die Universitätsstadt Tübingen die Aufstellung des Bebauungsplans „Universitätskliniken Berg“ am 14.05.2020 beschlossen (Vorlage 96/2020).

Einen bedeutenden Baustein in der Entwicklung des Universitätsklinikums am Standort Schnarrenberg bildet das Lehr- und Lernzentrum (LLZ), welches auch den zukünftigen Anforderungen an einen Lehr- und Forschungsstandort gerecht wird. Die Entwicklungsfläche für das LLZ befindet sich an der südlichen Hangkante, zwischen dem Klinikareal und der Straße Ob der Grafenhalde. Es handelt sich dabei um Flächen, die heute u.a. mit der Pflegeschule und Personalwohnhäusern bebaut sind und mittelfristig verfügbar gemacht werden. Die entfallenden Personalwohnungen werden insbesondere über den Neubau von Personalwohnungen am Breiten Weg kompensiert.

Das Lehr- und Lernzentrum stellt eine zentrale Einrichtung dar für die akademische Ausbildung der Medizinischen Fakultät, die Ausbildung der Pflegeberufe sowie die Aus-, Fort- und Weiterbildung des UKT.

Studierendenzahlen stiegen unter anderem aufgrund neuer Studiengänge wie z. B. Biomedical Technologies, Molekulare Medizin und die Akademisierung der Pflegeberufe mit den Bachelor- und Masterstudiengängen Pflege und Hebammenwissenschaft.

Auch soll die Ausbildung der Mediziner neu ausgerichtet werden. Neben dem klassischen Lehrangebot wie Vorlesungen, Praktika und Seminare, werden neue Lernmöglichkeiten angeboten. Kompetenzorientiertes Lernen in authentischen Lernsituationen in Kleingruppen ist eine wesentliche Zukunftsentwicklung in der Lehre. Durch die Unterbringung der unterschiedlichen medizinischen Studiengänge sollen Interprofessionalität und Teambildung gestärkt sowie Synergieeffekte genutzt werden.

Folgende Nutzergruppen werden im Gebäude untergebracht:

- Die Medizinische Fakultät für die akademische Ausbildung mit Hörsälen, Seminarräumen, Skillsbereichen (praktische Übungsräume) und Büros. Zu den Flächen der Fakultät gehören auch die Bibliothek und die Cafeteria.
- Die Schulen für Ausbildungsberufe in der Verantwortung des Sozialministeriums mit Klassenräumen, Skillsbereichen und Büros
- Die Akademie für Bildung und Personalentwicklung für die Aus- und Fortbildung durch das Universitätsklinikum mit Seminarräumen, Übungsräumen und Büros

- Das Gebäudemanagement mit Büros, Anlieferung und Personalräumen auch für Dienstleister.

Insgesamt werden etwa 2.300 Personen im Gebäude täglich erwartet, darunter ist das Lehrpersonal, die Verwaltung von Fakultät und Schulen und die Studierenden und Auszubildenden.

Für das Gebäude des Lehr- und Lernzentrums hat der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen einen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Lage, Körnung, Geschosigkeit und Baukörperdimensionen aus der Rahmenplanung des Klinikareals waren die Grundlage des ausgelobten Realisierungswettbewerbs und Beschlussgegenstand der Vorlage 164/2019.

In Vorbereitung des Wettbewerbs wurde in den Jahren 2015 bis 2017 eine Bedarfsermittlung durch das Klinikum und die Fakultät erarbeitet. 2018 wurden die Nutzungsanforderungen durch das Ministerium für Wissenschaft und Kunst BW genehmigt. Auf dieser Grundlage wurde in Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine Machbarkeitsstudie erstellt und die Wettbewerbsunterlagen ausgearbeitet. Den ersten Preis gewann im Sommer 2020 das Büro HASCHER JEHLE Architektur, dessen Entwurf sich in der Beurteilung durch das Preisgericht besonders durch eine zurückhaltende, differenzierte Silhouette auszeichnete.

Im Zuge eines gestiegenen Raumbedarfs und erhöhter technischer gegenüber den in der Auslobung formulierten Anforderungen, wurde der Wettbewerbsentwurf durch das Büro HASCHER JEHLE Architektur überarbeitet. Die oberste Ebene 6 erstreckt sich nun über Ost-, Nord- und Westriegel, davor war nur der Westriegel des Gebäudes mit der Ebene 6 belegt. Änderungen ergaben sich somit in der Abstufung der oberen Geschosse sowie den Geschosshöhen. Das geplante 6-geschossige Gebäude orientiert sich mit der veränderten Gebäudehöhe an der künftig vorgesehenen Bebauung im Kontext des fortgeschriebenen Rahmenplans Schnarrenberg. Diese Weiterentwicklung wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Tübingen begleitet.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine 6-geschossige Bebauung. Im September 2022 hat der Bauherr aus Kostengründen jedoch entschieden, das oberste Geschoß (Ebene 6) derzeit nicht zu realisieren. Bei leicht veränderten bzw. optimierten Grundrissen bleibt die Struktur des Gebäudes unverändert.

Das bestehende Planungsrecht steht der Umsetzung des Lehr- und Lernzentrums Schnarrenberg entgegen. Zur Erreichung der oben genannten Ziele ist es daher erforderlich, den (Teil-)Bebauungsplan „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ aufzustellen.

2. Städtebauliches und freiräumliches Konzept; Einordnung in das Gesamtkonzept des Rahmenplans UKT

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 städtebauliche Grundgerüst des Rahmenplans bildet die Entwicklung des Klinik-Campus 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 / Medizinische Klinik, Hautklinik, Zahnklinik, Eltern-Kind-Zentrum (Frauen- und Kinderklinik) und Nuklearmedizin.

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. Im Norden und Osten grenzen Flächen für Forschung, Vorklinische Institute und Infrastruktur an die klinischen Nutzungen an.



Abbildung: Verortung LLZ im Rahmenplan, 1. Fortschreibung Rahmenplan 2019, Anlage 3 zu Vorlage 164/2019

Der Kernbereich wird durch zwei zentrale Achsen gegliedert. In Ost-West-Richtung befindet sich ein langgestreckter begrünter Platz, der „Campus“. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine den Fußgängern vorbehaltene „Hauptmagistrale“. Das LLZ befindet sich am südlichen Ende der Hauptmagistrale.

Die Lage des LLZ markiert eine bedeutende Auftaktsituation am Übergang zum angrenzenden Hangbereich. Wesentliche Ziele der Planung sind die Verzahnung des geplanten Gebäudes mit der Umgebung und der Übergang in die freie Landschaft. Der zur Realisierung vorgesehene Siegerentwurf des

Büros HASCHER JEHLE Architektur reagiert auf diese besondere Situation mit einem U-förmigen, terrassierten Baukörper. Verbunden mit der vorgesehenen Begrünung von Teilen der zurückgestaffelten Gebäudeebenen, wird sich der Baukörper trotz der großen Baumasse und des maximal 6-geschossigen Baukörpers harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Der geplante Baukörper weist 6-Geschosse auf und orientiert sich mit der geplanten Gebäudehöhe an der künftig vorgesehenen Bebauung im Rahmen des fortgeschriebenen Rahmenplans Schnarrenberg.

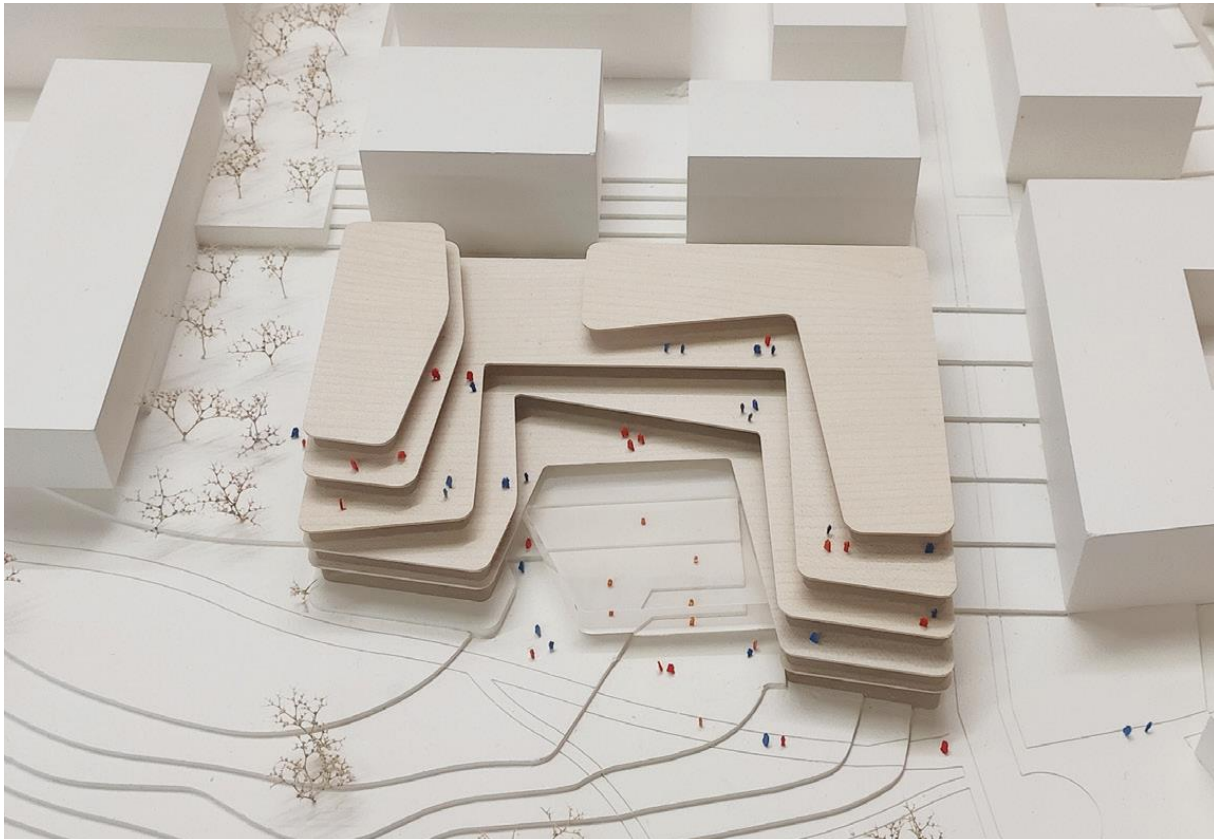


Abbildung: Wettbewerbsergebnis, 1. Preis Hascher Jehle Design GmbH, Berlin

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.

Der Haupteingang ins Gebäude liegt im Westen an der Magistrale und soll als baumbestandener Platz mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Die Anordnung der Fahrradabstellmöglichkeiten ist gebündelt, überwiegend im Bereich der Eingangsbereiche im Norden, Osten und im Bereich des Haupteingangs im Westen (Magistrale) vorgesehen.

Auf den Dachflächen ist eine intensive Dachbegrünung vorgesehen. Diese Maßnahme nimmt Bezug auf die hohen Anforderungen an die Übergangssituation in die freie Landschaft, trägt zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Bedingungen bei.

Den hohen Freiraumanforderungen wird durch eine frühzeitige Begleitung der Planung durch ein Landschaftsarchitekturbüro entsprochen.

3. Erschließungskonzept

Die Umsetzung des Masterplans ist bis 2050 angedacht. Bedingt durch diesen langen Zeithorizont der Realisierung, ergeben sich lange Übergangsphasen, in denen die bestehenden Gebäude und Funktionen neben neu errichteten Gebäuden funktionsfähig bleiben müssen. Folglich ist die Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten sowie die logistische Anbindung der einzelnen Gebäude zu allen Realisierungsphasen sicherzustellen.

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.

Zentrales Thema des Erschließungskonzepts ist die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad. Die meisten Fußgänger 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.

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.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung werden rund 800 Abstellmöglichkeiten für Zweiräder vorgesehen. Die Anordnung der Fahrradabstellmöglichkeiten ist gebündelt, überwiegend im Bereich der Eingangsbereiche im Norden, Osten und im Bereich des Haupteingangs im Westen (Magistrale) vorgesehen. Dies soll kurze und sichere Wege zu den Eingängen gewährleisten.

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.

4. Bebauungsplanverfahren

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 wird 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 bis 2050 wird für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Universitätsklinken Berg“ 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 werden im Zuge der Entwicklung der Teilbebauungspläne in Abhängigkeit ihrer Relevanz einer Prüfung und Abwägung unterzogen und ggf. im Rahmen eines Fachbeitrages untersucht.

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

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 öffentlich auszulegen und 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 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.

5. Plangebiet

Der ca. 2,46 ha große, räumliche Geltungsbereich umfasst Teile des Flst. Nr. 2500 im südlichen Bereich des Klinikareals auf dem Schnarrenberg. Der Geltungsbereich beinhaltet auch private Verkehrsflächen der Otfried-Müller-Straße.

Südlich angrenzend befindet sich die Wohnbebauung nördlich der Straße Ob der Grafenhalde. Im Norden schließen Bestandsgebäude der Nuklearmedizin und der Medizinischen Klinik an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den geplanten Um- und Neubau der Medizinischen Klinik begrenzt. Östlich des Plangebietes verläuft der Rosenauer Weg.

6. Planerische Vorgaben

6.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Eine abweichende Flächennutzung findet nicht statt.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, Stand 140. FNP-Änderung, wird das Plangebiet als Sondergebiet „Kliniken“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung dar und ist nicht parzellenscharf.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsbausatzung Nr. 177 „Grenzen des Erweiterungsgebiets der Universität Tübingen“, rechtsverbindlich seit 06.12.1961.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 „Unterer Schnarrenberg“, rechtsverbindlich seit 11.12.1968.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 370 „Universitätsklinikum Schnarrenberg, östlicher Teil“, genehmigt mit Veränderung am 02.12.1980.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ werden die Ortsbausatzung Nr. 177 „Grenzen des Erweiterungsgebiets der Universität Tübingen“, der Bebauungsplan Nr. 293 „Unterer Schnarrenberg“ und der Bebauungsplan Nr. 370 „Universitätsklinikum Schnarrenberg, östlicher Teil“ durch den Bebauungsplan „Lehr- und Lernzentrum Schnarrenberg“ überlagert und sind danach im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr anzuwenden.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kliniken“ festgesetzt.

Das Gebiet dient insbesondere der Unterbringung des zentralen Lehr- und Lernzentrums des Universitätsklinikums Tübingen sowie der Unterbringung von Einrichtungen für das Universitätsklinikum und die dazugehörigen Lehr- und Forschungseinrichtungen. Das Sondergebiet soll zur Deckung des Bedarfs an Lehr-, Lern- und Forschungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

Um den Einrichtungen des Lehr- und Lernzentrum dienende Nutzungen zu ermöglichen und flexibel auf sich ergebende Bedarfe reagieren zu können, werden ergänzende Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen. Dabei handelt es sich um Schank- und Speisewirtschaften, Läden und Kioske sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Diese orientiert sich an den Ergebnissen der vorausgegangenen fortgeschriebenen Rahmenplanung zur Entwicklung des Klinikareals auf dem Schnarrenberg. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika. Begründet durch die topographischen Gegebenheiten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN festgesetzt. Auf einen unteren Bezugspunkt kann folglich verzichtet werden.

Der geplante Baukörper weist eine Höhe von 455,20 m ü. NHN auf. Um der anspruchsvollen topographischen Lage Rechnung zu tragen und eine bedarfsgerechte Anpassung der Planung zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 456,20 m ü. NHN vor.

Die notwendigen technischen Aufbauten wie beispielsweise eine Fahrstuhlüberfahrt und deren Einhausung, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 5,00 m überschreiten, sofern die Aufbauten um mindestens 1,20 m von allen Außenwänden zurückversetzt sind. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die bauliche Wirkung der Aufbauten auf ein verträgliches Maß beschränkt wird.

Auf die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl wird verzichtet. Die einzelnen Gebäude des Klinikareals sowie das neugeplante Lehr- und Lernzentrum liegen alle auf dem Flurstück Nr. 2500, wodurch das maßgebende Grundstück zur Festlegung einer max. 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 16.500 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 und Zufahrten außerhalb des Baufensters. Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche werden eine öffentlich wirksame Platzgestaltung mit Fuß- und Radwegeverbindungen für die Öffentlichkeit 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.

1.1 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird im SO „Kliniken“ eine abweichende Bauweise mit einer bis maximal 100 m begrenzten Baukörperlänge festgesetzt. Damit wird den Anforderungen an das Raumprogramm des geplanten Lehr- und Lernzentrums entsprochen und die Wirkung des Baukörpers als städtebaulicher Solitär sichergestellt.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im SO „Kliniken“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in ihrer Größe zu begrenzen und die räumliche Lage festzulegen. Die Baufenster sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf angeordnet und ermöglichen die Errichtung von Baukörpern, die den Anforderungen an das geplante Lehr- und Lernzentrum entsprechen. Um eine Begrünung der Fassade sowie ergänzende solare Nutzung zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss mit Auskragungen bis zu einer maximalen Tiefe von 0,80 m überschritten werden.

7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eingeschränkt.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege einschließlich der erforderlichen Treppen- und Rampenanlagen
- Aufstellflächen für Warenanlieferung
- Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen
- Befestigte Platzflächen und Terrassen
- Aufstellflächen für Müllabholung
- erdüberdeckte bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume
- offene und überdachte Abstellanlagen für Zweiräder
- Einfriedungen
- Stützmauern
- Versorgungsanlagen und die dazugehörigen Aufstellflächen (z.B. für Betankung)
- Lüftungsschächte und Schachtbauwerke
- Zisternen für Regenwasser

Mit dieser Festsetzung wird eine flexible Nutzung der Freiflächen im geplanten Sondergebiet ermöglicht, wodurch die weitere Freianlagenplanung und die zukünftige Ausgestaltung der Magistrale gemäß des Rahmenplans umgesetzt werden kann. In Kombination mit der Festsetzung zur maximalen Grundfläche wird eine Begrenzung der Versiegelung sichergestellt.

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 Fläche an der Nordfassade des Baufensters zulässig. Dadurch werden mögliche Fahrbewegungen kanalisiert und hochwertige Aufenthaltsräume von Kfz-Verkehr freigehalten.

7.5 Niederschlagswasserversickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der Boden ist im Plangebiet nur gering durchlässig und versickerungsfähig. Daher wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Terrassen, Wege und Platzbefestigungen, im Sinne einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung, im Rahmen der Möglichkeiten auf dem Grundstück zu versickern ist. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser auf Dachflächen ist mittels Dachbegrünung oder auf dem Grundstück beispielsweise mit Hilfe von Zisternen, Rigolen, Mulden- oder Flächenversickerung 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 versiegelt.

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 deutlich tiefer gelegenen Bebauung an der Grafenhalde Rechnung zu tragen, wird der Anschluss eines Notüberlaufs der Zisternen, Rigolen, Mulden- oder Flächenversickerung an den geplanten landeseigenen Regenwasserkanal ermöglicht.

7.6 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 gewichtige Rolle für das Mikroklima, als Kaltluftinsel und 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 und unterirdische Leitungsverlegungen zulässig, wobei darauf zu achten ist, dass der Parkcharakter beibehalten wird.

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

- Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiese und des Streuobstbestandes:

Die Maßnahmenfläche A1 wird zum Erhalt der bestehenden und rechtlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese und des bestehenden Streuobstbestandes festgesetzt und ist fachgerecht und dem Standort angepasst, extensiv zu bewirtschaften. Während der Bauzeit ist ein reptilienundurchlässiger Bauzaun aufzustellen, um Eingriffe in die Magere Flachland-Mähwiese zu verhindern und das Abwandern von Reptilien dieser Fläche in das Baufeld zu vermeiden.

- Wasserdurchlässige Beläge:

Um die Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten, werden Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs vermieden. Stellplätze, Terrassen, Wege und Platzbefestigungen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Da insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes Flächen zeitweise als Zufahrt für die Otfried-Müller-Straße und als Krankenwagenvorfahrt für angrenzende Kliniknutzungen 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.

7.8 Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Trinkwasserleitung sollen Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung des Kanals belastet werden.

Bei den weiteren Versorgungsleitungen (Fernwärme, Elektro, Ab-/Regenwasser) im Bereich Kliniken Berg handelt es sich um landeseigene Leitungen auf landeseigenen Flurstücken, weshalb hierfür keine Leitungsrechte notwendig sind.

7.9 Geh- und Fahrrechte

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung GR/FR 1, GR/FR 2 und GR/FR 3 werden zugunsten der Öffentlichkeit zur Sicherung wichtiger Wegeverbindungen festgesetzt.

Das GR/FR 1 stellt eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung sicher, dient der künftigen Hauptschließung des LLZ sowie der Erschließung der verlängerten Forschungsspanne an der Grafenhalde.

Das GR/FR 2 ist südlich des zukünftigen Lehr- und Lernzentrums festgesetzt. Damit wird in Ost-West-Richtung eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer gesichert, welche zukünftig südlich der geplanten Neuen Medizinischen Klinik fortgeführt wird.

Das GR/FR 3 zugunsten der Fußgänger und Radfahrer bildet das südliche Ende der Nord-Süd orientierten Erschließungsachse (Magistrale) innerhalb des Kernklinikums. Die genaue Positionierung der Wegeverbindung im Bereich des GR/FR 3 wird in Abstimmung zwischen dem UKT, dem Landesbetrieb Vermögen und Bau und der Universitätsstadt Tübingen im Rahmen der Freiflächenplanung festgelegt.

Dem Zweck der Wege- und Platzgestaltung dienende Möblierungen (z.B. Bäume, Bänke, Fahrradabstellanlagen), Terrassen inklusive Möblierung sowie Flutmulden sind im Bereich des GR/FR 2 und GR/FR 3 zulässig, sofern die Wegeverbindungen durchgängig in einer Breite von mindestens 3,5 m hergestellt werden. Die Festsetzung der Mindestbreite stellt eine verkehrssichere und störungsfreie Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer sicher.

7.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen eine Mindestbepflanzung im Plangebiet gewährleisten und somit zu einer qualitativvollen und klimagerechten Ausgestaltung der Freiflächen 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 der geplanten Gebäude 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 Bebauungsplans verortet und dienen der Eingrünung an der Nordseite des LLZ. Um sinnvolle Anordnungen von Zugängen oder Leitungsführungen zu gewährleisten, können die Baumstandorte begrenzt variabel verschoben werden.

- Pflanzgebot 2: standortvariable Einzelbäume zur Durchgrünung des Quartiers (PFG 2)

Neben den in der Lage festgesetzten Einzelbäumen des PFG 1, dient das PFG 2 der allgemeinen Durchgrünung des Sondergebiets und der freiraumplanerisch bedeutsamen Magistrale (GR/FR 3), welche sich aus dem Rahmenplan entwickeln wird.

- Pflanzgebot 3 – intensive Dachbegrünung (PFG 3)

Die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung bedingt eine Verringerung der Versickerungsrate des Niederschlagswassers und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Dachbegrünungen dienen dem Ausgleich der mit der Neuversiegelung verbundenen Veränderung des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserneubildung sowie des Verlustes von unversiegelten Böden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt neben den entwässerungstechnischen Gründen auch aus ökologischen und klimatischen Gründen. Insbesondere über eine intensive Dachbegrünung können Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel reduziert eine Dachbegrünung die zunehmende Flächenversiegelung und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima. Gleichzeitig wirkt die Dachbegrünung als planinterne Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Biototypen im Plangebiet.

Der geplante Baukörper entwickelt durch die terrassierte Gestaltung Dachflächen unterschiedlicher Eignung. Die Dachgestaltung ist Teil des Freiflächenkonzepts des LLZ und stellt mit der vorgesehenen Dachbegrünung eine verbesserte Einbindung des Baukörpers in die Hangkante und die umgebende Landschaft sicher. Aus der Planung ergibt sich eine Fläche von mindestens 1.000 m² Dachflächen, die für eine intensive Dachbegrünung geeignet sind. Die Dachbegrünung ist mit einer Aufbauhöhe von mindestens 30 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Es sind trockenheitsresistente Stauden und Gräser zu verwenden.

7.11 Pflanzbindungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von bedeutenden Lebensräumen, des Landschaftsbildes und des Stadtbildes im Bereich des südlichen Hangbereichs des Klinikareals sind die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume (PFE 1 und PFE 2) dauerhaft zu erhalten. Die mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume (PFE1) werden zudem zur Anbringung mindestens 6 Nistkästen gem. CEF-Maßnahme „Nisthilfe für den Star“ verwendet.

8. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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.

8.1 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes, insbesondere wegen der bedeutenden Lage am Übergang zum Hangbereich des Steinenbergs und der damit einhergehenden Fernsicht auf das LLZ, werden grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Fassadenoberflächen ausgeschlossen. Zudem wird die Ausführung der Außenfenster reguliert, indem diese mit durchsichtigem Glas auszuführen sind. Des Weiteren wird der Anteil an Spiegelglas oder großflächig abgeklebten Glasflächen auf max. 20 % der Fensterfläche beschränkt.

8.2 Nebenanlagen

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 3,5 m wird sichergestellt, dass die Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen) gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet in Erscheinung treten und sich in ihrer städtebaulichen Wirkung zurücknehmen. Zur Reduzierung des ökologischen bzw. klimatologischen Fußabdrucks sind die Anlagen zu begrünen oder mit PV-Anlagen auszuführen.

8.3 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.

8.4 Einfriedungen

Einfriedung innerhalb des Plangebiets sind in der Regel unzulässig, da diese dem Plankonzept einer möglichst offenen Freiraumgestaltung widersprechen. Zum Schutz sicherheitsrelevanter Anlagen oder auch naturschutzfachlich sensibler Bereiche kann eine Einfriedung ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltbericht – 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 beigefügt. Dieser enthält am Ende des Dokuments eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

9.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht (siehe Umweltbericht). Es sind erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Schlingnatter zu erwarten. Das Vorhaben führt zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Daher sind entsprechende (vorgezogene) Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich. Diese sind im Umweltbericht beschrieben und wurden in die Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Diese umfassen folgende Maßnahmen (entsprechend Grünordnungsplan):

- Zeitliche Beschränkungen der Gehölzfällungen und Abrissarbeiten (M1)
- Beschränkung der Beleuchtung (M2)
- Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiesen und des Streuobstbestandes (M3)
- Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen (M4)
- Anbringen von Nisthilfen für den Star (M5, CEF)
- Herstellung eines Ersatzquartiers für Fledermäuse (Fledermausturm) (M6, CEF)

9.3 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, so dass planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

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

- Schonender Umgang mit Böden (M7)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M8)
- Dachbegrünung (M9)
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M10)
- Herstellung von Quartierplätzen für Fledermäuse an neuen Gebäuden (M11)
- Pflanzung von Einzelbäumen (M12)
- Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mittlerer Standorte (M 13)

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

9.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist als Anhang zum Umweltbericht Teil der Begründung und als separates Dokument angehängt. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde unter Berücksichtigung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen ein planexterner Ausgleichsbedarf in Höhe von 45.639 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über die planexterne Maßnahme „Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mittlerer Standorte“ mit einem Wert in Höhe von 69.056 Ökopunkten ausgeglichen. (siehe Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Die Herstellung der planexternen Maßnahme 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.

9.5 Boden

Durch die Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden und der Dachbegrünung. Zusätzlich findet eine Kompensation schutzgutübergreifend durch die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mittlerer Standorte statt (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanz).

9.6 Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und im Rahmen der Möglichkeiten versickert. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist daher nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können hierdurch vermieden werden.

9.7 Klima und Luft

Im Rahmen der lokalklimatischen Untersuchungen durch Gronemeier & Röckle (2023) ergaben sich keine relevanten Kaltluftströmungen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich. Nach Gronemeier & Röckle (2023) wird die Überdachströmung durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Durchgrünung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Anlage von Grünflächen, den Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Neupflanzungen von Bäumen. Das Gebiet ist für die Nutzung von Solarenergie geeignet.

9.8 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

- Lärmschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches wurde auf Grundlage der DIN 18005 durch Brüssau Bauphysik GmbH eine Geräuschimmissionsprognose/ Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Lehr- und Lernzentrum (LLZ) erstellt.

Relevante durch fremde Geräusche erzeugte Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten, die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau werden für eine Nutzung ohne Bettenzimmer unterschritten.

Da die zukünftigen Anlagen, die Geräusche emittieren können noch nicht hinreichend bekannt sind, muss ein eventuell erforderlicher ausreichender Schutz nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauung zu einem

späteren Zeitpunkt geplant und vorgesehen werden. Der erforderliche Immissionsnachweis nach DIN 4109 wird im Rahmen des Baugesuchs eingereicht.

- Luftbelastungen

Der Beurteilungswert gem. der 39. BImSchV beträgt für Feinstaub- (PM10) und Stickstoffdioxid-Belastungen (NO₂) jeweils 40 µg/m³. Diese Werte werden mit der für das Plangebiet angenommenen Belastung des Freiraums mit Luftschadstoffen von 14 bzw. 18 µg/m³ deutlich unterschritten.

10. 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.

11. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2500. Dieses befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

12. Vertragsregelungen

Zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Land Baden-Württemberg wird ein Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Folgenden werden U. a. getroffen:

Es werden unter anderem Regelungen für die unter 10.2 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die unter 10.3 aufgeführten planinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die unter 10.4 aufgeführte planexterne Ausgleichsmaßnahme getroffen.

13. Geotechnik, Kampfmittel

13.1 Geotechnik

Ein Geotechnischer Bericht von Prof. Dr.-Ing. Edelbert Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen zum Neubau des Lehr- und Lernzentrums (Stand: 25.05.2021) liegt vor. Als Anlage zum geotechnischen Berichts wurde von BoSS Consult GmbH eine abfalltechnische Untersuchung und Bewertung der Untergrundverhältnisse (Stand: 21.05.2021) erstellt.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

13.2 Kampfmittel

Das Areal der Uniklinikums Berg wurde im Rahmen einer Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Stand: 14.08.2019, untersucht. Aus der Luftbildauswertung resultiert die Erkenntnis, dass die zu untersuchende Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln verschwindend gering ist. Gemäß Kenntnisstand der Auswertung ist die technische Erkundung nicht zwingend notwendig. Der Bericht kann allerdings nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden.

14. **Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,46 ha. Die Fläche lässt sich wie folgt aufteilen:

Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 2,12 ha
Private Grünfläche	ca. 0,34 ha

15. **Anlagen**

- Anlage 1 - Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Erläuterungsbericht (Stand 14.11.2023)
 - Anhang 1: Eingriffs- Ausgleichsbilanz
 - Anhang 2: Bestandsplan
 - Anhang 3: Maßnahmenplan