Stadt Neusäß | Hauptstraße 28 | 86356 Neusäß

www.neusaess.de

Stadt Augsburg
Stadtplanung
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Bauverwaltung
Korbinian Neumaier
Zimmer 209
Telefon (0821) 4606-255
Telefax (0821) 4606-19150
planung@neusaess.de

07.05.2026

Bauleitplanung der Stadt Augsburg;
Bebauungsplan Nr. 306 „Universitätsklinikum Augsburg“
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.03.2026 mit 08.05.2026

Ihre E-Mail vom 26.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Neusäß bedankt sich für die Möglichkeit der Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Dieser Neubau ist in seiner Monumentalität ein über viele Jahre angelegtes Großprojekt, das einer differenzierten Betrachtungsweise Bedarf. Die Stadt Neusäß unterstützt absolut das Projekt, die medizinische Versorgung in Bayerisch-Schwaben neu aufzustellen. Der schnellst möglichst umzusetzende Neubau ist für die gesamte Region und auch für die Stadt Neusäß ein großer Gewinn, sei es auf der Ebene der Daseinsvorsorge mit Spitzenmedizin für die örtliche Bevölkerung, aber auch unter dem Aspekt der lokalen Wirtschaftsförderung.

Wir unterstützen die objektive und ergebnisoffene Untersuchung der beiden Varianten für ein mögliches Baufeld im Osten oder im Westen des Klinikareals. Uns liegt eine Standortbewertung und eine Bewertungsmatrix mit den Bewertungskriterien „Betriebsorganisation/Funktion“, „Stadtplanung“, „Kosten“ und „Zeit“ vor. Das Kriterium Stadtplanung subsumiert Städtebau, Verkehr, Umweltthemen, öffentlich-rechtliche Aspekte und technische Aspekte. Das nun gewählte Baufeld West profitiert vor allem vom dargestellten Kriterium Zeit (Projektlaufzeit/Gesamtbauzeit), welches im Baufeld West vielfach besser bewertet wurde, aus unserer Sicht dies aber hinterfragt werden kann.

Die nun aufgestellten Anregungen und Forderungen der Stadt Neusäß gehen in Teilen bewusst über die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens üblichen Inhalte hinaus. Zum einen werden etliche Problemstellungen im vorliegenden Bauleitplanverfahren lediglich angerissen (z.B. verkehrliche Anbindung). Zum anderen soll der angekündigte Planungswettbewerb nach unserer Information erst im Anschluss an die Schaffung des Baurechts erfolgen. Daher sehen wir heute letztmals die Möglichkeit im weiteren Planungsprozess besser eingebunden zu werden.
Deshalb versuchen wir hier im Rahmen einer „kritischen“ Begleitung des Verfahrens durch die Stadt Neusäß, die Anregungen und Forderungen der Neusäßer Bürger zu bündeln und in den Planungsprozesses möglichst vollumfänglich einzubringen und diesen dadurch zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Soweit aufgebrachte Themen nicht im eigentlichen Bauleitplanverfahren aufgegriffen werden können, sind wir der Meinung, dass diese zu mindestens punktuell parallel angestoßen werden können.

2.1 Baufeld Ost versus Baufeld West

A) Städtebauliche Einbindung und Lage

Das neue Universitätsklinikum als prägender Baukörper im Westen Augsburgs bietet Chancen für neue Urbanität. Das Baufeld West, als heutige Außenbereichsfläche, konterkariert die Vorgaben des Gesetzgebers, dass mit der Bodennutzung sparsam und schonend umzugehen ist; es gilt das Gebot der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Solange im Baufeld Ost ausreichende Potenziale für eine Nachverdichtung und Flächenreaktivierung vorhanden sind, ist eine Inanspruchnahme von ca. 14 Hektar unversiegelter Außenbereichsfläche im Baufeld West nicht möglich.

Gemäß üblicher Planungsansätze würde bei Entwicklung des Baufeldes Ost einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden und ein Zusammenschmelzen über die Gemeindegrenzen hinweg verhindert werden.

Auch bestünde bei der Entwicklung des Baufeldes Ost die Möglichkeit neue städtebauliche raumbildprägende Strukturen entlang der Neusässer Straße / Westheimer Straße zu schaffen um letztlich auch dem Klinikneubau selbst einen guten städtebaulichen Auftritt mit Entree-Wirkung zu ermöglichen (sog. bauliche Adressbildung).

Im Rahmen der Vorprüfung führte das Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg aus, dass bei der Standortanalyse/-entscheidung folgende wichtigen Planungsgrundsätze Beachtung finden müssen: *„Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung von Neuversiegelungen von Flächen, Nutzung von bereits erschlossenen und integrierten Standorten, Reaktivierung und Nachverdichtung untergenutzter Flächen, um hochwertige Freiräume von Bebauung freizuhalten."*

Leider wurden die eigenen Planungsgrundsätze durch Fokussierung auf das Baufeld West über Bord geworfen.

B) Maßstäblichkeit

Losgelöst von der Baurechtsschaffung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, wie hier vorgesehen, sollte das sog. Einfügungskriterium nicht gänzlich unbeachtet bleiben. Das Baufeld West liegt im Westen an die Baugebiete „Kobelhang" und „Mozartstraße" der Stadt Neusäß an. Das Baugebiet ist geprägt von sog. Einzelhäusern mit hohem Grünanteil und einer weitgehend geringen Bebauung. Der Charakter des Gebietes wird durch die beiden Bebauungspläne Nr. 87 /Kobelhang Ost" und Nr. 123 „Südliche der Mozartstraße" der Stadt Neusäß festgelegt.

Im Norden grenzt das Bezirkskrankenhaus Augsburg mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung an. Der Bebauungsplan Nr. 263 der Stadt Augsburg führt dazu aus, dass bewusst eine ein bis zwei geschossige Bebauung für das Bezirkskrankenhaus gewählt wurde, damit ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf sieht eine gestaffelte Bebauung mit einer Oberkante für bauliche Anlagen von 28 m bis 48 m Gesamthöhe vor. Die bisher berücksichtige Maßstäblichkeit zur Umgebungsbebauung in Richtung Norden und Westen

wird mit den nun vorgelegten Festsetzungen verlassen und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.
Dem gegenüber steht das Baufeld Ost, in dem sich die geplante Baumasse problemlos in die Umgebungsbebauung aufgrund der verdichteten Bebauung entlang der Neusäßer Straße einfügen ließe.

C) Verkehrliche Anbindung / ÖPNV

Beim Neubau des Universitätsklinikum ist die Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer von zentraler Bedeutung.

MIV
Die der Bauleitplanung beiliegende Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros GEVAS vom Oktober 2025 führt unter Aufgabenstellung aus, dass die Untersuchung ausschließlich mit Blick auf das Baufeld West erfolgte. Ziel dieser Verkehrsuntersuchung ist es, die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus (Baufeld West) zu untersuchen. Das Gutachten zeigt auf, dass die für die Stadt Neusäß betreffenden Kreisverkehre 5 und 6 heute wie auch zukünftig überlastet sind. Dies jedoch unabhängig vom gewählten Baufeld.

Das Ingenieurbüro GEVAS regt dringend eine vertiefende Untersuchung für die beiden Kreisverkehre an. Die Stadt Neusäß teilt die Einschätzung und fordert zeitnah die Beauftragung einer vertiefenden Untersuchung parallel zum Bauleitplanverfahren.

ÖPNV (Bus und Straßenbahn)
Das Klinikum ist über die Haltstellen Klinikum BKH, Westheimer Straße, Neusäßer Straße, Stenglinstraße, Kinderklinik und Deuterstraße erschlossen. Die Zuwegung im Baufeld West sind abgesehen von dem für die beiden Baufelder gleich gut erreichbaren, zentralen Straßenbahn-Haltepunkt Klinikum BKH länger und weniger gleichmäßig verteilt. Die ÖPNV-Anbindung ist somit für das Baufeld Ost deutlich besser zu bewerten.

Exkurs Straßenbahnlinie 5 nach Neusäß
Die Stadt Neusäß hat bereits in den Jahren 2016-2018 intensiv über die Möglichkeit zur Verlängerung der beiden Straßenbahnlinie 2 und 5 in Richtung Neusäß beraten. Basierend auf verschiedenen Varianten, ausgearbeitet durch die Stadtwerke Augsburg (Stand 2016 – siehe Anlage), wurde die Weiterführung der Straßenbahnlinie 5 in Richtung Westheimer Straße (Variante 1b – Linie 5 /rote Linie) favorisiert und durch das Ingenieurbüro Heinhaus näher untersucht. Die gewählte Hauptvariante sieht eine Trassenführung westlich vom bestehenden Klinikum in Richtung Neusäß vor.

Die Stadt Neusäß hält an der möglichen Straßenbahnverlängerung gemäß roter Linie in Richtung Neusäß grundsätzlich fest. Eine Fortführung der Linie 2 nach Neusäß wird demgegenüber nicht befürwortet. Wir bitten daher um Aufnahme bzw. Sicherung einer Straßenbahntrasse zur Verlängerung der Linie 5 in Richtung Neusäß durch das Universitätsklinikum (SWA Variante 1b – Linie 5) im Bauleitplanverfahren „Neubau Universitätsklinikum".

Fuß- und Radewegeanbindung

Grundsätzlich besteht über die angrenzenden Rad- und Fußwege eine gute Anbindung des gesamten Klinikareals. Punktuell wären die bestehenden Wegeverbindung im Zuge der Klinikentwicklung entsprechend übergeordneter Konzepte aufzuwerten. Wesentliche funktionale Unterschiede zwischen den Baufeldern bestehen nicht.

D) Umweltthemen

Der geplante Neubau des UKA´s wird sich grundsätzlich nachteilig auf das Mikro- und Mesoklima vor Ort aus.
Das Baufeld West umfasst unversiegelte Grün- bzw. Agrarflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet einen wesentlichen Beitrag für die nächtliche Abkühlung des Klinikareals und seiner Umgebung leistet.
Das Baufeld Ost zeichnet sich hingegen durch bereits bebaute und versiegelte Flächen in Kombination mit Grünflächen mit teils hochwertigem Baumbestand aus. Die Schattenwirkung der Bäume haben eine hohe Bedeutung für das Bioklima tagsüber. In der Nacht kommt es zu Kaltluftabfluss von West nach Ost über den unbebauten Parkplatz in die Siedlungskörper Kriegshaber.
Eine große Rolle hinsichtlich Mikroklima und Strakregenvorsorge/ Niederschlagsversickerung spielen die Minimierung der Versiegelung und der Erhalt von Altbäumen. Aus diesem Grund wird die Variante Baufeld Ost deutlich befürwortet, da hier bereits große Flächen versiegelt sind. Im Baufeld West hingegen würden umfangreiche Acker und Parkanlagenflächen zusätzlich versiegelt und die Parkanlage selbst ohne Ausgleich vernichtet. Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 3 BauGB haben Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung umfassend zu berücksichtigen.

2.2 Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 306 „Universitätsklinikum Augsburg“

A). Innere Verkehrliche Erschließung:
Der Bebauungsplan zeigt aktuell keine innere verkehrliche Erschließung auf. Lediglich die Baufenster sind unterbrochen. Die verkehrliche Erschließung des Klinikareals kann derzeit nicht abschließend nachvollzogen werden. Auch ist nicht ersichtlich, ob es sich um private oder öffentliche Verkehrsflächen handelt. Die Stadt Neusäß bittet um Klarstellung.

B). Delbrück Straße
Von Süden soll die Delbrückstraße unter der bestehenden Straßenbahntrasse durchgeführt und in Richtung Baufeld West nach Norden verlängert werden. Auch hier wäre die Zufahrt für Notfallverkehr und Feuerwehr textlich und/oder per Planzeichen festzusetzen.
Zusätzlich wäre der südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 300 „Universität Augsburg – Medizinische Fakultät“ entsprechend zu ändern oder alternativ der Umgriff des Bebauungsplan Nr. 306 anzupassen. Nur so kann die vorgesehene verkehrliche Zuwegung über die Delbrückstraße tatsächlich rechtlich gesichert werden.

C). Baugrenze Baufeld West
Aufgrund der Tatsache, dass die Baugrenze des Baufeldes West nicht vermasst ist, kann der Abstand zur Gemarkung Westheim bzw. zur Wohnbebauung nicht exakt bestimmt werden. Nichtsdestotrotz spricht sich die Stadt Neusäß gegen eine Klinikbebauung mit einer Wandhöhe von 28 m in einer Entfernung von ca. 130 m zur angrenzenden Wohnbebauung aus.

Die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung ist zu beachten. Die Bebauung des angrenzenden Bezirkskrankenhauses zeigt als positives Beispiel auf, wie ein Einfügen und eine Rücksichtnahme zur benachbarten Wohnbebauung erfolgen kann. Die im Baufenster West hinterlegten Kennwerten (Maß der baulichen Nutzung) lassen eine an die Umgebungsbebauung angepasste Bebauung grundsätzlich zu.

Aufgrund der Tatsache, dass der Planungswettbewerb für den Klinikneubau erst nach Fertigstellung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt werden soll, sind die

Festsetzungen für das Baufeld West äußerst „großzügig"! Die Stadt Neusäß fordert Klarheit über den tatsächlichen Baukörper, nur dann kann eine umfassende Beratung durch die Stadt Neusäß erfolgen. Die Stadt Neusäß fordert zudem eine Beteiligung im Rahmen des Planungswettbewerbes. Soweit am Baufeld West festgehalten wird, fordert die Stadt Neusäß den größtmöglichen Abstand des neuen entstehenden UKA-Baukomplexes zur Bestandswohnbebauung westlich der Steppacher Straße und weitergehend, dass der Naturschutzfachliche Ausgleich vorrangig auf den möglichsten freizuhaltenden Bauflächen 1.1. und 1.2. zu erbringen ist.

D). Nachverdichtung Baufeld Ost / Bestandsgebäude- Verkehrsuntersuchung

Die der Bauleitplanung beiliegende Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros GEVAS vom Oktober 2025 führt unter Aufgabenstellung aus, dass die Untersuchung ausschließlich mit Blick auf das Baufeld West erfolgte. Dabei wird angenommen, dass die Nutzungsdichte im Klinikareal durch den geplanten Neubau bzw. den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sich nicht verändert und damit mit einer Zunahme an Verkehr nicht zu rechnen sei.

Dies bedingt jedoch, dass die Nutzungsdichte für die Neustrukturierung des Baufeldes Ost keine weiteren Nutzungen ermöglicht. Es mag richtig sein, dass das über den rechtskräftigen BP Nr. 241 „Zentralklinikum Augsburg" bestehende Baurecht großenteils nach Westen verlagert und damit im Osten deutlich reduziert und neu definiert wird. Jedoch sind weiterhin weitere Nutzung mit einer gewissen Verkehrsfrequenz grundsätzlich möglich und auch wohl vorgesehen. Dies verursacht sehr wohl weiteren Verkehr. Inwieweit nun der Planfall G2, welcher in der aktuellen Bauleitplanung hinterlegt ist, dies vollumfänglich berücksichtigt, kann derzeit nicht nachvollzogen werden. Die Stadt Neusäß bittet um Klarstellung bzw. um Überarbeitung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung.

Auch bittet die Stadt Neusäß um Klarheit bezüglich Rückbaus des Bestandsgebäudes. Sollte eine Nachnutzung, evtl. in Teilflächen erfolgen, wäre auch hier mit weiteren Verkehrsbelastungen zur rechnen.

Im Fall einer Bebauung im Bereich des Baufelds Ost fordert die Stadt Neusäß, diesen mit größtmöglichem Abstand zur Bestandsbebauung an der Westheimer Straße zu planen.

E). Sicherung einer Straßenbahntrasse

Der neue Nahverkehrsplan Augsburg sieht die Verlängerung der Linie 5 in Richtung Neusäß vor. Wie bereits in der Beschlussvorlage ausgeführt, hält auch die Stadt Neusäß an der möglichen Straßenbahnverlängerung gemäß roter Linie in Richtung Neusäß fest.

Die Stadt Augsburg führt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dazu aus, dass parallel zur Neusäßer Straße und Westheimer Straße ein breiter Trassenkorridor von neuen baulichen Nutzungen freigehalten wurde.

Dieser Trassenkorridor ist weder auf technische Umsetzbarkeit geprüft, noch ist dieser im Bebauungsplanentwurf enthalten und gesichert. Der Bebauungsplanentwurf sieht derzeit entlang der Neusäßer Straße/Westheimer Straße „Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vor.

Die Stadt Neusäß fordert daher umgehend die Prüfung der möglichen Trasse auf technische Umsetzbarkeit. Sollte die Trasse für eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 5

in Richtung Neusäß geeignet sein, wäre diese mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan 306 „Universitätsklinikum Augsburg" planungsrechtlich zu sichern.

F). Ausgleichsflächen - Grünstruktur – Ausgleich Patientenpark

Die erstmalige Baurechtschaffung im Westen des Plangebiets stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen derzeit nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebiets an dessen Westrand vorgesehen werden. Weitere Ausgleichsflächen sind nicht bekannt. Aus Sicht der Stadt Neusäß sind weitere Ausgleichsmaßnahmen möglichst vollumfänglich im Plangebiet auszugleichen.

Der Wegfall des Patientengarten führt neben einem nachweisbaren ökologischen Verlust, auch zu einem Verlust eines beliebten Frei- und Erholungsraumes für die Patienten wie auch für die benachbarten Wohnbevölkerung.
Die im Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Grünachsen und -strukturen stellen keinen adäquaten Ersatz dar. Dabei handelt es sich in der Regel um Bepflanzungen entlang von Wegeverbindungen. Die Stadt Neusäß fordert daher, einen neuen vergleichbaren Patientengarten, welcher von den Patienten als auch von der benachbarten Wohnbevölkerung als Frei- und Erholungsraumes genutzt werden kann. Dieser ist im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich auszuweisen und zu sichern.

2.3 Fazit und Forderungen

Städtebau
Zusammenfassend lässt sich nun festhalten, dass das Baufeld Ost aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf die geplante Gebäudehöhe, die Baukubatur und die angrenzenden Nutzungen der richtige Standort für einen nachhaltigen Klinikneubau in Augsburg ist.

Die Stadt Neusäß fordert im Rahmen des weiteren Planungsprozesses, dass sich der Klinikneubau städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt. Sollte am Baufeld West festgehalten werden, muss das Bebauungskonzept die kleinteilige zweigeschossige benachbarte Bebauung im Westen und Norden zwingend aufnehmen. Die aktuell aufgezeigte Staffelung des Baukörpers mit einer Wandhöhe von 28m bis 42m ist städtebaulich unverträglich und wird abgelehnt.

Verkehrlichen Anbindung - Integriertes (Nah)Verkehrskonzept
Der Stadt Neusäß ist bewusst, dass das Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Baurecht Ihren Fokus auf das Klinikareal legen. Nichtsdestotrotz regen wir an, dass ein ganzheitliches Verkehrskonzept für die verkehrliche Erschließung des Universitätsklinikum im Rahmen des Klinikneubaus, unabhängig dem möglichen Baufeld, initiiert wird. Etliche Themen zur verkehrlichen Erschließung wurden in der bisherigen Planung nur gestreift. Aus Sicht der Stadt Neusäß sind folgende Punkte zwingend zu erörtern bzw. Lösungsansätze zu finden:

- Ertüchtigung der beiden Kreisverkehrs K5 und K6;
- Fortführung der Straßenbahnlinie 5 in Richtung Neusäß;
- Anbindung der beiden Bahnhaltepunkte Neusäß und Westheim – Stichwort „Der letzte Kilometer" - Prüfung zur Einrichtung von sog. Mobilitätsstationen;
- Einbindung in die bestehende Radwegekonzepte der Stadt Augsburg und umliegenden Kommunen;
- Konzept für den ruhenden Verkehr (Mitarbeiter und Patienten) – der Parkdruck für die umliegenden Stadtteil der Stadt Neusäß ist bereits heute extrem hoch;

Zudem ist die vorgelegte Verkehrsuntersuchung GEVAS aus dem Jahr 2025 bezüglich verkehrlicher Belastung zu konkretisieren bzw. anzupassen.

Rückbau des Bestandsgebäude
Die Stadt Neusäß fordert den vollständigen Rückbau des Bestandsgebäudes nach Abschluss der Neubaumaßnahme. Der Rückbau hat unmittelbar nach Nutzungsaufgabe zu erfolgen. Die Stadt Neusäß bittet um Klarstellung, wie der komplette Rückbau des Bestandsgebäudes rechtlich abgesichert werden kann

Intensive Prüfung Baufeld Ost
Die Stadt Neusäß schließt sich der Forderung des Landratsamtes Augsburg nach vertiefender städtebaulicher Prüfung mit anschließender Durchführung eines städtebaulichen Plangutachtens unter Einbeziehung von Bevölkerung, Nachbargemeinden und Fachexperten für das Baufeld Ost an. Die erarbeitete Bewertungsmatrix mit einer starken Gewichtung der beiden Kriterien Bauzeit und Baukosten überzeugt nicht.

Unverständlich bleibt zudem, dass eines der größten Infrastrukturprojekte in Bayern - Neubau der Uniklinik am vorgesehenen Standort - keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit auslöst. Die Stadt Neusäß widerspricht der Einschätzung der Regierung von Schwaben vom 14. April 2025 ausdrücklich und fordert die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung. Begründet wird dies auch damit, dass zum Zeitpunkt am 14. April 2025 nicht alle Planungsunterlagen vorlagen bzw. bis heute nicht geklärt ist, wie massiv die Bebauung aufgrund eines fehlenden Planungswettbewerbes ausfallen mag. Der Gegenstand einer Raumverträglichkeitsprüfung wäre:

1. die Prüfung der raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung oder Maßnahme unter überörtlichen Gesichtspunkten, insbesondere die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen,
2. die Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden Standort- oder Trassenalternativen und
3. die überschlägige Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

So könnte letztlich geklärt werden, ob der Standort Baufeld West mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung tatsächlich vereinbar wäre.

Mit freundlichen Grüßen

K. Zimmermann

Karin Zimmermann
2. Bürgermeisterin