

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Wolf, Carolin
Schütz, Clemens Telefon: 07071/204 -2736 oder -2701
Gesch. Z.: 71/CW/CS/

Vorlage 219/2025
Datum 03.09.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich "Mühlbachäcker" in Tübingen
Bezug:	40/2025
Anlagen:	Anlage 1 Entwurf Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich "Mühlbachäcker"

Beschlussantrag:

Zur Sicherung der Planung eines Teilbereichs des künftigen Bebauungsplans „Im Brühl – Mühlbachäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen wird die Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Mühlbachäcker“ gemäß Anlage 1 zur Vorlage 219/2025 nach § 14 und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Dauert die Veränderungssperre allerdings länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (vgl. § 18 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Begründung:

1. Ziel

Zur Sicherung der Planungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Im Brühl - Mühlbachäcker" soll in einem Teilbereich (siehe Anlage 1 zur Vorlage 219/2025) der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen werden. Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bau- bzw. einem Veränderungsverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

2. Sachstand

Im Südwesten der Universitätsstadt Tübingen stehen in den kommenden Jahren große städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen an. Neben der nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung des ca. 25 ha großen Behörden-Quartiers „Mühlbachäcker“, stehen die Umsetzung der Regional-Stadtbahn und die Realisierung von Radschnellverbindungen ins Umland an. Zusammen mit der Entwicklung des 15 ha großen Entwicklungsgebietes Saiben, als gemischtes Quartier mit starken Freiraumvernetzungen, ist die Quartiersentwicklung Mühlbachäcker dabei zentrales Projekt und von großer Bedeutung für die Gesamtstadt. Um diese Planungsziele zu erreichen wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ gefasst. An den weiteren Verfahrensschritten wird zurzeit gearbeitet.

Um das Plangebiet „Im Brühl - Mühlbachäcker“ bedarfsgerecht und mit einer hohen städtebaulichen Qualität weiter zu entwickeln, wurde ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Die dem Wettbewerb zu Grunde gelegten städtebaulichen Ziele, Bedarfe und Rahmenbedingungen (siehe Vorlage 304/2021) wurden vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 14.10.2021 beschlossen.

Zurzeit wird auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Wettbewerb ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Zeitgleich wurde für das gesamte Gebiet ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ gefasst und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3. Anlass / Problemstellung

Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Mühlbachäcker“ in der Universitätsstadt Tübingen planvoll und geordnet gestalten zu können, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Ziel ist es, die städtischen Planungen zu sichern und einer ungeordneten baulichen Entwicklung vorzubeugen, die der Erreichung der städtebaulichen Ziele entgegenstehen könnte.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre deckt sich teilweise mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Im Brühl – Mühlbachäcker“. Die betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und sind für die Realisierung des Gesamtprojekts sowie für die städtebauliche Entwicklung von besonderer Bedeutung.

Durch jüngste Novellierungen des Baugesetzbuchs (bzw. anstehende) wurden und werden insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus die rechtlichen Voraussetzungen für Genehmigungen erleichtert. Dies erhöht das Risiko, dass in dem aktuell noch unbebauten und noch nicht abschließend beplanten Gebiet kurzfristig bauliche Vorhaben umgesetzt werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen. Vor allem in Bereichen, in denen noch Bedarfe für öffentliche Erschließungsflächen,

Grünflächen, Fußwege, Baumpflanzungen und andere gemeinwohlorientierte Nutzungen bestehen, ist eine vorausschauende Steuerung durch diese Veränderungssperre erforderlich.

Da sich die betroffenen Grundstücke – im Gegensatz zu anderen Flächen im Plangebiet – nicht im Eigentum der Stadt oder des Landes befinden, besteht derzeit keine Möglichkeit der unmittelbaren Einflussnahme durch die Stadt. Um jedoch die erforderlichen Flächen für eine städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird für diesen Bereich eine Veränderungssperre erlassen. Im Bereich des heutigen Postverteilerzentrums und im Bereich des Grundstücks der Deutschen Telekom AG zeichnen sich Nutzungs- und Eigentümerwechsel ab.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die betroffenen Grundstücke sind in der Anlage zur Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Mühlbachäcker“ dargestellt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Zur Sicherung der Planungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Im Brühl - Mühlbachäcker" wird in einem Teilbereich (siehe Anlage 1 zur Vorlage 219/2025) eine Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich „Mühlbachäcker“ erlassen.

5. Alternativer Lösungsvorschlag

Verzicht auf den Erlass einer Veränderungssperre: Die Bauanträge und Bauvorbescheide müssten gegebenenfalls positiv beschieden werden. Somit könnten die städtebaulichen Zielsetzungen nicht erreicht werden.