

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**  
Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff:** **Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenviertel“  
Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug: 61/2008, 251/08  
Anlage: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Anlage 1)  
Plankonzept vom 16.06.2008 (Anlage 2)

---

### **Beschlussantrag:**

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird der seit dem 22.09.07 rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlenviertel“ im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.
2. Es wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Plankonzeptes vom 16.06.2008 (Anlage 2) durchgeführt.

### **Ziel:**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung (vgl. Vorlage 251/2008) zur Umnutzung des Maschinenmagazingebäudes planungsrechtlich umgesetzt werden.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Für die geplante Umnutzung des Maschinenmagazingebäudes am zentralen Platz im Mühlenviertel wurde eine Mehrfachbeauftragung unter vier Architekturbüros ausgelobt. Ziel des Verfahrens war es, die vier für das Gebäude vorgesehenen Nutzungen, bestehend aus drei Kindergruppen, gewerblicher Nutzung, Gastronomie und Wohnnutzung unterzubringen. Auf die Vorlage 61/2008 wird insoweit verwiesen.

Das Preisgericht hat sich in seiner Sitzung am 09.05.08 einstimmig für den Entwurf des Büros Mühlich, Fink und Partner aus Ulm entschieden. Dieser Entwurf sieht die räumliche Trennung des bisher vorgesehenen Anbaus vom bestehenden Maschinenmagazin vor. Die für den Anbau vorgesehene Wohnnutzung und Gastronomie soll dabei im Neubau untergebracht werden. Das Magazingebäude soll mit der gewerblichen Nutzung sowie den Kindergruppen belegt werden. Die Verwaltung hat hierüber mit ihrer Vorlage 251/08 informiert.

Der Entwurf des Büros Mühlich, Fink und Partner stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung des Areals dar. Durch die Freistellung des Magazingebäudes und die Anordnung des Neubaus erhält der zentrale Platz eine gelungene Gliederung und wird räumlich deutlich aufgewertet. Das Maschinenmagazin als einziger verbleibender Altbau wird freigestellt und erhält dadurch die gewünschte prägende Wirkung für den zentralen Platz.

Um den Siegerentwurf zur Umnutzung des Maschinenmagazines umsetzen zu können, ist die Änderung des Planungsrechts an dieser Stelle erforderlich.

## **2. Sachstand**

Der bestehende Bebauungsplan Mühlenviertel sieht am Maschinenmagazin ein Anbaufenster an der nordöstlichen Gebäudeseite zum Platz hin, sowie ein kleineres Baufenster an der südwestlichen Seite zur Bahnlinie hin, vor. Im südöstlichen Bereich des Platzes ist eine Baumgruppe, bestehend aus neun Bäumen, vorgesehen.

Zur Umsetzung des Siegerentwurfes der Mehrfachbeauftragung sind folgende Änderungen erforderlich: Die ursprünglich vorgesehenen Anbaufenster entfallen komplett. An der nordöstlichen Seite des Magazingebäudes entsteht ein kleineres Baufenster für das Treppenhaus. Der Neubau östlich des Maschinenmagazines erhält ein eigenständiges Baufenster auf dem Platz. Die bisher maximal zulässigen Gebäudehöhen des Anbaus mit 12,50 m werden übernommen. Die überbaubare Fläche wird insgesamt nicht vergrößert und auch die auf dem Platz vorgesehene Baumgruppe wird erhalten, sie wird, bedingt durch das Baufenster für den Neubau, in nördlicher Richtung verschoben. Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des Solitärgebäudes, müssen im Zuge der weiteren Planungen noch erarbeitet werden und sind dann Gegenstand des Auslegungsbeschlusses.

Die Verwaltung hat mit den direkt betroffenen Anwohnern des Magazinplatzes bereits ein ausführliches Informationsgespräch geführt. Die Rückmeldungen auf die vorgestellte Planung waren dabei überwiegend positiv. Vereinzelt bestehen jedoch noch Bedenken hinsichtlich Verschattung, Sichtbeziehungen usw. Die Verwaltung wird diese Bedenken im Zuge der weiteren Planungen prüfen und weitere Gespräche mit den Betroffenen führen. Über den Stand dieser Gespräche wird die Verwaltung in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichten.

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil der Bereich des Maschinenmagazines und des zentralen Platzes durch die Umsetzung des Siegerentwurfes der Mehrfachbeauftragung an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst wird. Hierfür wird der Bebauungsplan „Mühlenviertel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Trotzdem sind die Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs kann bei einer Bebauungsplanänderung grundsätzlich ein Entschädigungsanspruch entstehen (Vertrauensschaden). Aus heutiger Sicht sieht die Verwaltung hierfür jedoch keine Anhaltspunkte. Im weiteren Verfahren wird dieser Sachverhalt noch näher geprüft werden.

### **3. Lösungsvarianten**

- 3.1 Änderung des Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung zu schaffen.
- 3.2 Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes. Damit wäre die Umsetzung des Siegerentwurfs nur in Teilen möglich.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

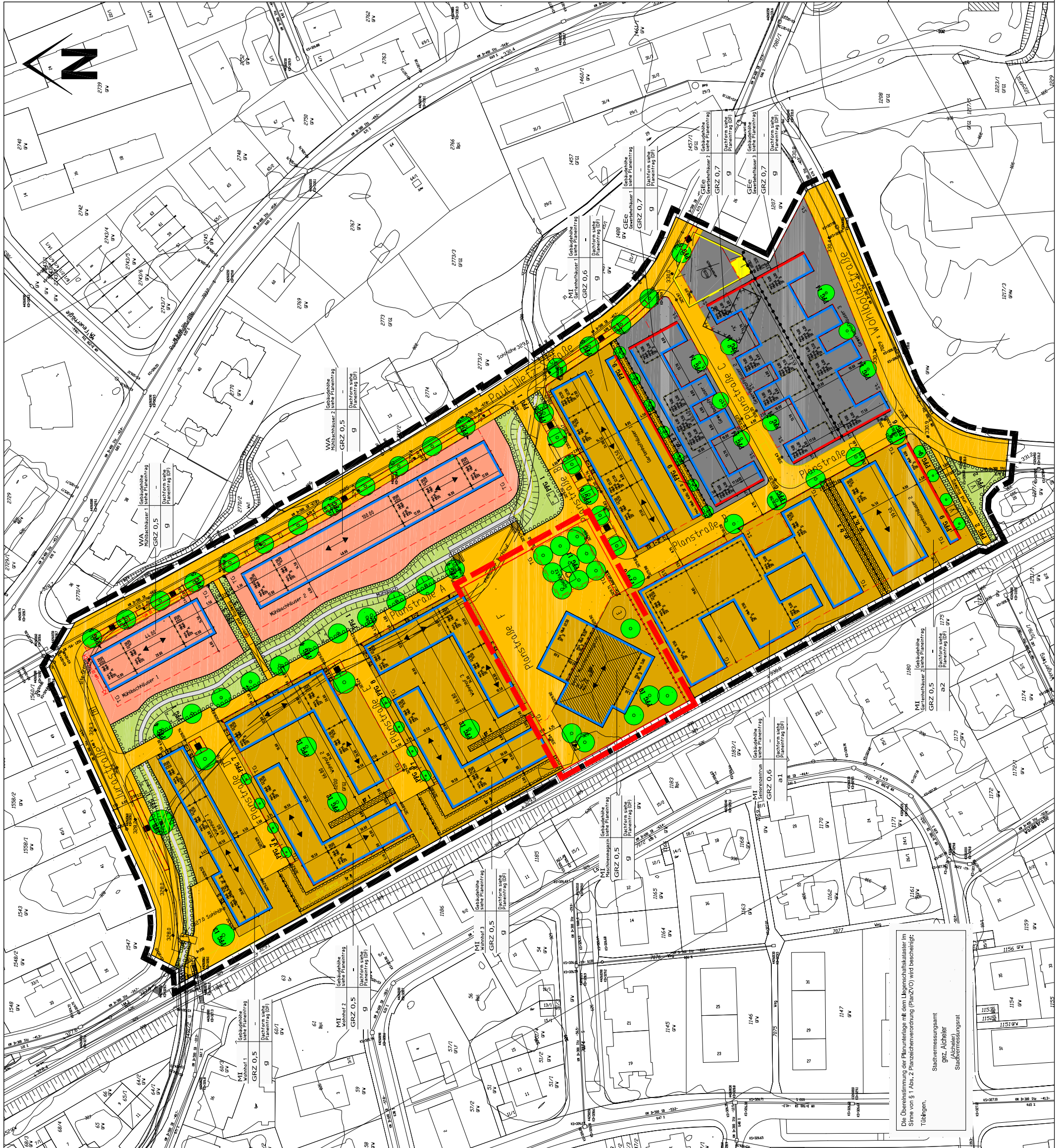
Aus Sicht der Verwaltung führt der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung städtebaulich zu einer Verbesserung für den zentralen Platz am Maschinenmagazin. Durch das Abrücken des Anbaus kann zudem die besondere städtebauliche Bedeutung des Magazingebäudes besser zur Geltung gebracht werden. Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1. zu folgen und den Bebauungsplan „Mühlenviertel“ zu ändern.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **6. Anlagen**

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Anlage 1)  
Plankonzept vom 16.06.2008 (Anlage 2)



**Legende**

Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Mühlenviertel

Bebauungsplanänderung Mühlenviertel

Bebauungsplanänderung Mühlenviertel

Bebauungsplanänderung  
Mühlenviertel

Maßstab: ohne


Datum: 16.06.2008

Tübingen  
Universität  
Stadtplanungamt

Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster (im Sinne von § 1 Abs. 2 Planstellenverordnung (PlanzVO)) wird bescheinigt:  
Tübingen.

Stadtvermessungsamt  
gez. Achille  
Stadtvermessungsamt

# Anlage 2 zur Vorlage 278/2008

<b>Legende</b>  Bebauungsplanänderung Mühlenviertel  HbA  Baugrenze	Bebauungsplanänderung Mühlenviertel Höhe baulicher Anlagen Baugrenze	 Tübingen Universität Stadtplanungsamt
	Bebauungsplanänderung <b>Mühlenviertel</b> Maßstab: 1:500 Datum: 16.06.2008	

