

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen Mühlbachäcker und Antrag auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>
Bezug:	367/2019, 217/2021, 304/2022
Anlagen:	Anlage 1 Siegerentwurf des Wettbewerbs zur Quartiersentwicklung Mühlbachäcker, Planungsbüro rheinflügel-severin, Düsseldorf, in Partnerschaft mit NUWELA GbR, München Anlage 2 Einzelbeurteilung der Jury Anlage 3 Überarbeitungsbereich städtebaulicher Entwurf Anlage 4 Auszüge aus dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB von der Firma S&K GmbH & Co. KG

---

### Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Siegerentwurf des Wettbewerb Mühlbachäcker zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Auf Basis geänderter Ziele des Landes und den Bearbeitungsempfehlungen der Wettbewerbsjury soll der Entwurf zunächst in Teilbereichen zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt werden. Die Verwaltung beabsichtigt hierzu die Entwurfsverfasser des 1. Rangs, die Büros rheinflügel-severin, Düsseldorf in Partnerschaft mit NUWELA GbR, München zu beauftragen. Hieraus sollen anschließend Bebauungspläne aufgestellt werden..
2. Der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB der Fa. S&K GmbH & Co.KG für das Flurstück 1660/3 (Mühlbachäcker) in Tübingen-Derendingen wird abgelehnt.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024
<b>DEZ02</b>	<b>Dezernat 02 EBM Cord Soehlke</b>			
<b>THH_7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>			<b>EUR</b>
<b>FB7</b>	<b>Planen, Entwickeln, Liegenschaften</b>			
5110-7	Stadtentwicklung, Städte- bauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.955.040
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>-200.000</i>

Im städtischen Haushalt 2024 stehen auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ für Aufträge an Dritte 200.000 Euro zur Verfügung. Für den Rahmenplan liegt ein Angebot in Höhe von ca. 140.000 Euro vor.

Für die weitere Bearbeitung des Rahmenplans werden im HH 2026 ff städtische Haushaltsmittel in Höhe von ca. 200.000 Euro erforderlich werden. Diese werden für die städtebaulichen Planungen sowie für Fachplanungen z.B. verkehrsplanerische Machbarkeitsstudien, Entwässerungskonzepte, Gutachten im Vorfeld von Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Eine Refinanzierung erfolgt für die Grundstücke im Eigentum des Landes und der Fa. S&K GmbH & Co.KG über noch abzuschließende Planungskostenverträge.

### Begründung:

#### 1. Anlass / Problemstellung

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, sowie die Stärkung des Sport- und Freizeitbandes entlang des Neckars mit einem neuen Hallenbad Süd. 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.

Die Universitätsstadt Tübingen hat in Vorbereitung hierzu 2021-2022 zusammen mit den wesentlichen Grundstückseigentümern, dem Land Baden-Württemberg (ca. 70 % Eigentum) und den privaten Eigentümern des heutigen DHL-Grundstückes, der Firma S&K GmbH & Co.KG, Sonthofen (ca. 12 % Eigentum), einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt.

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs des Planungsbüros rheinflügel-severin, Düsseldorf, in Partnerschaft mit NUWELA GbR, München, soll nun weiterbearbeitet werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs Mühlbachäcker soll dabei zunächst in Teilbereichen auf Basis der Anregungen der Wettbewerbs-Jury und der inzwischen geänderten Projektpriorisierung und Nutzungszielen des Landes überarbeitet und vertieft werden.

Die S&K GmbH & Co.KG, Sonthofen (im Folgenden S&K) hat weiterhin großes Interesse an einer zeitnahen Entwicklung des von ihr erworbenen DHL Geländes. Sie hat einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

## 2. Sachstand

### 2.1. Wettbewerbsverfahren und Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs in Teilbereichen

Um das Plangebiet „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.

Im Wesentlichen sind dies:

- Weiterentwicklung der bestehenden Behördennutzungen und Neuansiedelungen, z.B. Staatsanwaltschaft und Katastrophenschutz.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Beschäftigte des Landes durch das Land Baden-Württemberg.
- Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungsbausteins für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes der beiden bestehenden Einrichtungen für Flüchtlinge.
- Entwicklung eines urbanen Ortes für das Grundstück 1660/3 (DHL), der neben Wohnen auch einen Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>, eine Kita sowie weitere ergänzende Erdgeschoss-Nutzungen vorsieht.
- Die vorhandene hohe Freiraumqualität (Mühlbach und Himmelwerkstrasse) soll weiterentwickelt und in den zu überplanenden Bereichen soll eine quantitativ und qualitativ hochwertige Freiraumstruktur entstehen, die auch Wegebeziehungen für den Rad- und Fußverkehr herstellt. Es wird darüber hinaus ein zukunftsfähiges und an den verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Tübingen ausgerichtetes Erschließungskonzept erwartet.
- Bereits im Städtebau sollen damit energetisch und wirtschaftlich sinnvolle Bauweisen vorgedacht werden sowie Klimaanpassungsstrategien auf Quartiersebene (z.B. Umgang mit Hitze und Trockenheit oder Starkregen) vorgeschlagen werden.
- Um die Flexibilität des Entwurfs über den Zeitraum der gesamten Entwicklung sicherzustellen, sollte die grundlegende Stadt- und Gebäudestruktur auch für Anpassungen robust angelegt werden.

Der Wettbewerb wurde Anfang 2022 als nicht-offener, städtebaulicher Wettbewerb nach den aktuellen Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren unter der Teilnahme von 20 (einschließlich der 5 vorher gesetzten) Architektur- und Planungsbüros ausgelobt.

Im Mai 2022 wurden 17 Arbeiten abgegeben und in der Jurysitzung am 22.06.2022 entschied das Preisgericht unter Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats, des Ortschaftsrats und 2 BürgervertreterInnen einstimmig die Rangfolge der Arbeiten:

1. Preis: rheinflügel severin, Düsseldorf mit NUWELA GbR, München
2. Preis: Yellow Z PartGmbH, Berlin mit a24 Landschaft GmbH, Berlin
3. Preis: Studio Wessendorf, Berlin mit Studio RW PartGmbH, Berlin

Anerkennungen:

citiplan GmbH, Pfullingen Beratung: Freiraumplanung Sigmund Landschaftsarchitekten GmbH, Grafenberg

Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich mit Studio Vulkan Landschaft GmbH, Zürich

MORPHO-LOGIC Architekten + Stadtplaner PartGmbH, München mit Lex Kerfers Landschaftsarchitekten GbR, Bockhorn

Die Wettbewerbsarbeiten wurden für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 23. Juni bis Mitte August 2022 im Foyer des Technischen Rathauses Tübingen ausgestellt.

Der Siegerentwurf überzeugte die Wettbewerbsjury durch (Zitat aus der Bewertung der Jury, siehe Anlage 2):

*Die Verfasser ergänzen die vorgefundenen heterogenen Strukturen mit offenen Blockstrukturen und akzentuierenden Sonderformen. Diese gruppieren sich spannungsvoll um einen kraftvoll herausgearbeiteten Mühlbachpark. Sie entwickeln so ein erstaunlich ruhiges wie robustes Grundgerüst für die zukünftige Entwicklung des Areals.*

Der Entwurf soll die Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebiets Mühlbachacker werden.

Seit Durchführung des wettbewerblichen Verfahrens hat sich jedoch die Ausgangslage, insbesondere in Hinblick auf die Projektprioritäten und Nutzungsziele des Landes Baden-Württemberg verändert. Diese Klärungen und Strategieänderungen in der Immobilienentwicklung des Landes hat den Beginn der Rahmenplanung bisher verzögert. Die noch im Wettbewerb gedachte frühe Realisierung der Bereiche östlich der Konrad-Adenauer-Straße verschiebt sich in die weitere Zukunft, wohingegen konkrete Realisierungsabsichten südlich des Landratsamtes bestehen. Die Erstaufnahmestelle des Landes soll weiterentwickelt werden und damit auch deren Kapazität von ca. 350 auf 500 Personen erhöht werden. Kurz- bis mittelfristig zu errichtende Gebäude sollen in rahmenplankonforme robuste Baustrukturen entstehen, die langfristig für behördliche Zwecke und Zwecke des allgemeinen Wohnens weitergenutzt werden können.

An Ersatzbauten für Landesbedienstete und Bedienstete von UKT und BG wird weiterhin festgehalten, die zeitliche Realisierung wird jedoch erst später erwartet. Für die im Wettbewerbentwurf vorgesehene Gewerbeansiedlung können sich ggf. andere Standortoptionen in Tübingen ergeben. Hierzu ist aber noch keine Entscheidung gefallen. Für die Bereiche zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Derendinger Straße bestehen daher keine aus-

reichenden Vorgaben, um eine Rahmenplanung weiter auszuarbeiten. Vergleichbares gilt für die Landesliegenschaften nördliches Parkhaus sowie Erweiterungsoptionen RP-Tübingen und Staatsanwaltschaft. Aus diesem Grund soll der Siegerentwurf des Planungsbüros rheinflügel severin, Düsseldorf, in Partnerschaft mit NUWELA GbR, München zunächst in Teilbereichen weiterentwickelt werden. Die zu bearbeitenden Teilräume sind in Anlage 3 dargestellt. Die im Eigentum der Firma S&K befindliche Fläche (DHL-Gelände, Flurstück Nr. 1660/3) soll hierbei eingeschlossen sein. DHL wird das Gelände spätestens nach Ende des Mietzeitraums 2029 verlassen. DHL sucht mit Unterstützung von S&K nach Ersatzstandorten in und um Tübingen. Mögliche städtische Standorte können die gewünschten Flächenanforderungen nicht erfüllen, eine Integration in die städtebauliche Entwicklung wurde geprüft und von DHL verworfen.

Die von der Jury des Wettbewerbes vorgeschlagenen Anregungen für die weitere Bearbeitung (siehe Anlage 2 Einzelbeurteilung des Siegerentwurfs) werden bei der Ausarbeitung mit bearbeitet.

## 2.2. Antrag der Fa. S&K zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB

Der Grundstückseigentümer des heutigen DHL-Geländes, die Firma S&K hat bei der Universitätsstadt Tübingen zur Beschleunigung seiner Entwicklungsabsichten einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück 1660/3 gestellt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aktuell für dasselbe Grundstück ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids und ein Bauantrag eingereicht wurden, welche aktuell von der Baurechtsbehörde geprüft werden. Über diese Anträge wird in einem separaten Verfahren entschieden werden.

### 2.2.1 Prüfung zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Unabhängig von einer Befassung mit den eingereichten Bauantragsunterlagen durch die Baurechtsbehörde wurde der Antrag zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel der Umsetzung eines sehr dichten Wohngebiets mit einer Kindertagesstätte und der Unterbringung einer gewerblichen Nutzung von der Verwaltung vor geprüft, um zu einer Beurteilung auf Eignung für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu gelangen.

Der Vorschlag der Bebauung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück des Antragsstellers, Grundstück 1660/3, (heutige DHL-Fläche).

Eine Zustimmung zum Antrag kann nicht erfolgen:

Eine hinreichende grundstücksübergreifend zu konzipierende städtebauliche Rahmenplanung liegt derzeit nicht vor. Durch die Überarbeitungsempfehlungen der Jury und sich weiterentwickelnden programmatischen Anforderungen kann es zur Sicherstellung einer sinnvollen Erschließungs- und Bauungsstruktur dazu kommen, dass Grundstücke verschiedener Eigentümer neu geordnet werden müssen.

Auch nach Vorliegen eines vom Gemeinderat beschlossenen überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs kann keine Insellösung für das Grundstück der Firma S&K in Betracht gezogen werden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, eine verkehrliche Verbindung und freiräumliche Strukturen zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der Derendinger Straße sowie

einen funktionierenden Anschluss an das künftige Entwicklungsgebiet Saiben zu schaffen. Hier gilt es in erster Linie die Interessen der Gemeinde zu sichern. Dies umso mehr, da nicht alle Flächen im dortigen Teilplanungsraum im Eigentum der Stadt und der Firma S&K liegen. Vorfestlegungen dazu könnten zwangsläufig dazu führen, dass sinnvolle verkehrliche und städtebauliche Entwicklungen nicht mehr vollzogen werden können.

Nicht zuletzt hängen Erschließungsanlagen immer auch systemisch und in der Höhenlage voneinander ab, weshalb eine losgelöste Erschließungsanlage im Bereich des Grundstücks S&K nicht im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung liegen kann.

Südlich an das Grundstück angrenzend befindet sich die sog. Himmelwerkstrasse, Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden und Wohnungsbau- und Freiflächenpotentiale bieten. Eine integrale, grundstücksübergreifende Planung ist hier geboten, ggf. werden beide Grundstücke in einem Bebauungsplan zu bearbeiten sein.

Zudem ist die vom Investor geplante Programm, Dichte, Struktur und Höhe der Baukörper aus städtebaulicher Sicht so nicht umsetzbar. Sie fügt sich in die Gesamtentwicklung und den Tübinger Maßstab noch nicht ein. So gehen z.B. die eingereichten Objektplanungen deutlich über die Dichte im Wettbewerbsergebnis hinaus, einige beschlossene Eckpunkte wie die Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandels werden nicht berücksichtigt. Eine Überarbeitung auf städtebaulicher Maßstabsebene als Grundlage für weitere Abstimmungen mit dem Investor S&K sind erforderlich.

Aus den aufgeführten Gründen ist eine Inselplanung der Fläche DHL/S&K, Flurstück 1660/3 nicht möglich. Vielmehr würde die Umsetzung des Vorschlages des Antragstellers die städtebaulichen Ziele einer geordneten Entwicklung im Plangebiet Mühlbachacker und dem künftigen Gebiet Saiben entgegenstehen. Damit ist weder der Zeitpunkt noch das planungsrechtliche Instrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignet.

Zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten des Investors und der erforderlichen Einfügung des Projektes in die umliegenden Bereiche wird nach Verabschiedung eines überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs durch den Gemeinderat und weitergehender auf einander abgestimmter Vertiefungsplanungen mit Grundstücksneuordnung, ein Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB durchgeführt werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Weiterentwicklung des Entwurfes des 1. Preisträgers von Büro rheinflügel severin, Düsseldorf, in Partnerschaft mit NUWELA GbR, München vorerst in Teilbereichen.

Die Verwaltung schlägt des Weiteren die Ablehnung des Antrags von S&K zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 Abs. 2 BauGB vor. Die Grundstücksfläche von S&K wird in die Rahmenplanungserarbeitung des Siegerentwurfes mit aufgenommen.

Damit sollen zunächst die folgenden Teilbereiche des Siegerentwurfes weiterbearbeitet werden (siehe Anlage 3): zwischen südlich dem Landratsamt bzw. dem Flurstück 1660 im Norden, dem Mühlbach bzw. der Derendinger Straße im Osten, der Wilhelm-Keil-Straße

bzw. der Bahnlinie im Westen, nördlich der Bebauung an der Ludwig-Krapf-Straße im Süden.

Daran schließen sich weitere vertiefende Fachplanungen und Grundstücksneuordnungen an, die dann in einen oder mehrere Bebauungspläne nach § 30 BauGB münden.

#### 4. Lösungsvarianten

1. Der Gemeinderat wählt einen anderen Entwurf des Wettbewerbes als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets Mühlbachäcker. Hierdurch würden die im Siegerentwurf vom Preisgericht gewürdigten städtebaulichen Lösungen ggf. weniger sensibel umgesetzt werden.
2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das heutige DHL-Gelände, Flst. Nr. 1660/3 mit der Konsequenz, künftige sinnvolle städtebauliche Entwicklungen im Gebiet zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.