

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen Mühlbachäcker und  
Bebauungsplanverfahren "Im Brühl-Mühlbachäcker" mit  
örtlichen Bauvorschriften in Tübingen;  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige  
Beteiligungsverfahren**

**Bezug:** 367/2019, 217/2021, 304/2021, 194/2024

**Anlagen:** Anlage 1 Zweitplatzierter Entwurf zum Wettbewerb Mühlbachäcker,  
Planungsbüro Yellow Z  
Anlage 2 Überarbeitungsbereich städtebaulicher Entwurf  
Anlage 3 Geltungsbereich Bebauungsplan  
Anlage 4 Erstplatzierter Entwurf zum Wettbewerb Mühlbachäcker, rheinflügel-  
severin

---

## Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Entwicklungsgebiet Mühlbachäcker entgegen des Beschlusses aus Vorlage 194/2024 nunmehr den Entwurf des 2. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Die Verwaltung beabsichtigt hier zu das Büro Yellow Z BERLIN zu beauftragen. Das für eine Rahmenplanung zu bearbeitende Plangebiet soll auf 14,5 ha ausgeweitet werden. Hieraus sollen anschließend Bebauungspläne aufgestellt werden.
2. Für den in Anlage 3 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, der Bebauungsplan „Im Brühl-Mühlbachäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Veröffentlichung im Internet und gleichzeitigen öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
4. Sollte sich im Laufe des Verfahrens ergeben, dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss, wird der Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2025
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städte- bauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		-1.472.000

Die Planungskosten belaufen sich auf ca. 150.000 Euro. Diese werden entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Tübingen, dem Amt für Vermögen und Bau (VBA) und der S&K GmbH & Co.KG aufgeteilt. Des Weiteren fallen Kosten im Bebauungsplanverfahren an, welche ebenfalls mit den oben genannten Akteuren über Planungskostenverträge abgerechnet werden. Die erforderlichen Mittel stehen auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ zur Verfügung.

### 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. 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.

In der Vorlage 194/2024 wurde beschlossen, den Entwurf des 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs (Planungsbüro rheinflügel-severin, in Partnerschaft mit NUWELA GbR) weiterzuverfolgen. Im Vorfeld der Beauftragung wurde die Aufgabenstellung unter den Partnern Stadt und Land weiterentwickelt. Hierbei hat sich gezeigt, dass bereits kurzfristig wei-

tere Teile des Planungsgebietes für eine Entwicklung vorbereitet werden können. Bei weiterer Analyse der veränderten Programmanforderungen des Landes konnten sehr viel mehr Übereinstimmungen mit dem Entwurfsansatz des 2. Preisträgers festgestellt werden. Auch hätten wesentliche Charakteristika des 1. Preises aufgrund der Anforderungen der Erstaufnahmeeinrichtung aufgegeben werden müssen was erste Studien des Büros Rheinflügel Severin im Auftrag des Landes gezeigt haben. Im Ergebnis haben diese Studien zu unbefriedigenden Lösungen geführt.

Konform mit der Ausschreibung des Wettbewerbs, der ein Auftragsversprechen lediglich für einen der Preisträger vorsieht, hat die Verwaltung daher Gespräche mit dem zweitplatzierten Büro YellowZ BERLIN (Abel Bormann Koch Architekten und Stadtplaner PartGmbH) aufgenommen. Zusammen mit dem Land und in Rückkoppelung dem privaten Eigentümer S&K ist die Stadt zum Ergebnis gekommen, den Auftrag zur Entwicklung der konkretisierenden städtebaulichen Rahmenplanung an YellowZ BERLIN vergeben zu wollen. Dabei sollen die Anregungen der Wettbewerbsjury, die geänderten Programmanforderungen, Projektabläufe und Nutzungszielen von Land und Stadt Grundlage der Erarbeitung 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 und ist weiterhin mitwirkungsbereit. Entgegen der bisherigen Annahme wünscht S&K nun eine kleinteilige Entwicklung ihrer Fläche, was durch den Entwurf von YellowZ BERLIN besser zu realisieren ist. Dies ist ebenfalls aus städtebaulichen Gründen zu bevorzugen, da eine kleinteiligere Bebauung sich noch besser in die bestehende Nachbarschaft in Derendingen einfügt.

Das bestehende Baurecht im gesamten Planbereich basiert auf dem Ortsbauplan „Mühlbachäcker I-IV“ aus dem Jahr 1966. Die damaligen Zielvorstellungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb eine Anpassung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung durch einen neuen Bebauungsplan notwendig ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Brühl-Mühlbachäcker“ soll im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Fläche, auf der sich derzeit die Erstaufnahmeeinrichtung befindet, soll zeitnah umgebaut werden. Die Kapazität der Erstaufnahmeeinrichtung soll von ca. 350 auf 500 Personen erweitert werden. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist für September 2026 vorgesehen und der Baubeginn ist für 2027 geplant. Daher wird voraussichtlich ein erster Teilbebauungsplan im Bereich der Erstaufnahmeeinrichtung zeitnah folgen.

## 2. Sachstand

### 2.1 Wettbewerbsverfahren

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.

### 2.2 Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs

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. Nun liegen allerdings die notwendigen Vorgaben, sowohl für den Bereich östlich der Konrad-Adenauer-

Straße, wie auch für den Bereich bei der Erstaufnahmeeinrichtung vor, sodass mit der Überarbeitung begonnen werden kann. Des Weiteren hat sich in der Zwischenzeit ergeben, dass auf eine Ansiedelung eines größeren Gewerbebetriebes im Plangebiet verzichtet werden kann, da andere Flächen im Stadtgebiet hierfür gefunden wurden.

Das Überarbeitungsgebiet wurde im Vergleich zur Vorlage 194/2024 verändert. Das damalige Überarbeitungsgebiet war 7,4 ha groß und enthielt nicht den Bereich beim Parkhaus, den Bereich bei der Polizei und den Bereich östlich der Konrad-Adenauer-Straße. Da nun allerdings zwischenzeitlich auch für diese Bereiche die städtebaulichen Ziele und Planungserfordernisse vorliegen, wurde der zu überarbeitende Bereich um die entsprechenden Gebiete erweitert. Der nun vorliegende Überarbeitungsbereich beinhaltet 14,5 ha.

Die Überarbeitungsinhalte sind im Wesentlichen:

- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes, sodass eine angemessene städtebauliche Dichte im Plangebiet erreicht werden kann, die sich gut in die angrenzende bestehende Wohnbebauung im Osten einfügt.
- Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungsbausteins für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes der beiden bestehenden Einrichtungen für Flüchtlinge. Integration des Ausbaus für die Regionalstadtbahn und dem geplanten Stadtbahnhaltepunkt.
- Die Freiraumqualitäten (Mühlbach und Himmelwerkstrasse) sollen weiterentwickelt werden. In den zu überplanenden Bereichen soll eine quantitativ und qualitativ hochwertige Freiraumstruktur entstehen, die auch Wegebeziehungen für den Rad- und Fußverkehr herstellt.
- Weiterentwicklung der bestehenden Behördennutzungen und Neuan siedelungen, z.B. Staatsanwaltschaft und Katastrophenschutz.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Beschäftigte des Landes durch das Land Baden-Württemberg.
- Entwicklung eines urbanen Ortes für das Grundstück 1660/3 (DHL), der neben Wohnen auch eine Kita sowie weitere ergänzende Erdgeschoss-Nutzungen vorsieht.
- Erarbeitung der Straßenraumgestaltung im gesamten Plangebiet, inklusive eines Parkierungskonzeptes.

Der Entwurf von Yellow ZBERLIN überzeugte die Wettbewerbsjury durch (Zitat aus der Bewertung der Jury):

*„Die Entwurfsverfasser bilden entlang des Mühlbachs ein grünes Rückgrat aus, welches als zentrales Freiraumelement und grün-blauer Raum fungiert. Die städtebauliche Grundstruktur orientiert sich mit Wegen und Verbindungen hin zu diesem Freiraum und bindet so die Quartiere in die Umgebung ein. Ein robustes Grundgerüst an Baufeldern mit guten Zuschnitten soll gemischte Quartiere ermöglichen, die ein kleinteiliges Nebeneinander von Gewerbe und Verwaltung, öffentlich genutzten Erdgeschossen und Wohnen zulassen.“*

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Weiterentwicklung des Entwurfes des 2. Preisträgers von Büro Yellow Z BERLIN (Abel Bormann Koch Architekten und Stadtplaner PartGmbH). Damit sollen die in Anlage 2 dargestellten Bereiche weiterbearbeitet werden.

Daran schließen sich weitere vertiefende Fachplanungen und Grundstücksneuordnungen an, die dann in einem Bebauungsplan oder mehreren Bebauungsplänen nach § 30 BauGB münden.

### 4. Lösungsvarianten

Der Gemeinderat wählt weiterhin den Siegerentwurf (siehe Anlage 4) oder einen anderen Entwurf des Wettbewerbs als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets Mühlbachäcker. Hierdurch würden die oben beschriebenen Zielvorstellungen für das Gebiet voraussichtlich weniger erfolgreich umgesetzt werden können.

Bei der Erstaufnahmeeinrichtung würden die städtebaulichen Ziele, wie beispielsweise ein ausreichender Abstand zum Mühlbach, sowie das Raumprogramm zum VBA nicht in ausreichendem Maß erfüllt werden. Im Bereich östlich der Konrad-Adenauer-Straße würden die dort geplanten Nutzungen nicht optimal integriert werden. Außerdem wird doch nicht mehr mit einer Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes gerechnet, weshalb sich neue Planungserfordernisse ergeben. Auf der Fläche von S&K soll nun kleinteiliger gebaut werden, auch um hier später individueller vermarkten zu können.