

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Hertel, Gabriele Telefon: 07071 204-2766  
Böhmer, Jenny Telefon 07071 204-2739  
Gesch. Z.: /

Vorlage 120/2026  
Datum 27.05.2026

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplanverfahren „Boxenstop“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit**

**Bezug:** 90/2025

**Anlagen:** Anlage 1 Lageplan vom 28. April 2026  
Anlage 2 Vorentwurf zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes vom 28. April 2026  
Anlage 3 Vorentwurf Textteil des Bebauungsplanes vom 28. April 2026  
Anlage 4 Vorentwurf der Begründung vom 28. April 2026

---

## Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 13a BauGB der Bebauungsplan „Boxenstop“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen 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.

## **Begründung:**

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

Das seit 1985 bestehende private Museum „Boxenstop“ in der Brunnenstraße 18 befindet sich an der Kreuzung Brunnenstraße / Wilhelm-Schussen-Weg. Es liegt zwischen der Altstadt und dem Universitäts-Viertel sowie am westlichen Fuß des Österbergs. Das Museum ist in einem ehemaligen Wohn- und Betriebsgebäude des Fuhrunternehmens Schnaith untergebracht und wurde seit seinem Bestehen schrittweise auf seiner Grundstücksfläche erweitert.

Das Museum möchte erweitern, da es aktuell nicht möglich ist, die gesamte Sammlung auszustellen. Eine weitere flächenhafte Entwicklung ist auf dem Grundstück nicht mehr möglich, eine Aufstockung ist technisch aufwendig und aufgrund der topographischen Lage sowie aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Erweiterung in den westlich angrenzenden Straßenraum der Brunnenstraße geprüft. Die Planung sieht die Erweiterung um ca. 140 qm Museumsfläche als Brückenbauwerk in einer Höhe von ca. 4,50 m über der Brunnenstraße vor, sodass die Funktionen der Brunnenstraße als Verkehrs- und Erschließungsstraße gesichert sind.

Für die Universitätsstadt Tübingen leistet das Museum Boxenstop mit seinem Angebot speziell für Familien einen wichtigen kulturellen Beitrag. Das Museum ist auf Grund seiner fußläufigen Lage zur Altstadt eine bedeutende touristische Ergänzung für die Innenstadt. Der Erhalt einer lebendigen Altstadt ist planerisches Ziel. Der Rahmenplan Altstadt hat dabei die Bedeutung kultureller Angebote herausgestellt. Es besteht daher ein übergeordnetes Interesse, das Museum in Tübingen zu halten und in seiner Entwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Boxenstop“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Museumserweiterung geschaffen werden. Die zukünftige Entwicklung der Fläche ist über das bestehende Planungsrecht nicht zu realisieren, weshalb nun die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

### **2. Sachstand**

Mit der Vorstellung des Vorhabens zur Museumserweiterung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung in den Sitzungen am 10. April 2025 und am 15. Mai 2025 sprach sich der Gemeinderat für die Aufnahme dieses Bebauungsplanverfahrens aus. Das Vorhaben wurde außerdem im Gestaltungsbeirat am 15. Dezember 2023 vorgestellt. Der Museumsbetreiber und Vorhabenträger beauftragte das Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart mit der Erstellung eines Vorentwurfs. Auf dessen Grundlage wurden weitere Schritte zur Realisierung des Vorhabens vorangetrieben. Im Februar 2026 fand zwischen den Stadtwerken Tübingen und dem Betreiber des Museums ein Austausch statt. Die Stadtwerke sind mit der vorliegenden Planung und der Nutzung ihres Grundstücks durch die Fluchttreppe einverstanden, sofern hierdurch ein uneingeschränkter Kraftwerksbetrieb gewährleistet wird, d.h. keine negativen Auswirkungen auf die Betriebsausübung oder sonstige Auflagen zu erwarten sind. Auch perspektivische Umstrukturierungen des Fernheizwerks, z.B. der Austausch der Schornsteine durch einen

Wechsel der Abgastechnologie, müssen möglich sein und dürfen nicht eingeschränkt werden. Zum Tausch und zum Aufbau der neuen Schornsteinteile, oder sonstigen baulichen Änderungen dürfen durch die Museumsbrücke den Stadtwerken keine Mehrkosten entstehen. Das Protokoll des Termins dient als beiderseitige Absichtserklärung, die Planungen vorantreiben zu können. Die Nutzung des Grundstücks der Stadtwerke durch die Treppenanlage soll durch einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen den Stadtwerken Tübingen und dem Vorhabenträger geregelt werden.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung ist die modulare und demontierbare Bauweise des Brückenbauwerks, um zukünftige Entwicklungen im Bereich des Fernheizwerks nicht zu beeinträchtigen. Bis zur Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB soll ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet werden, welcher neben der Regelung der Rückbauverpflichtung (Demontage und Verbringung an einen anderen Ort) auch weitere Themen wie die Unterhaltung des Bauwerks und Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum regelt. Die Eckpunkte des Vertrags werden im weiteren Verfahren (voraussichtlich im Rahmen des Billigungsbeschlusses des Bebauungsplanes) dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

### 2.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,025 ha und umfasst einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Brunnenstraße sowie einen Randstreifen von ca. 2,50 m des Flurstücks 929/6 der Stadtwerke Tübingen.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: 929/5 und 929/6.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Brunnenstraße
- im Osten durch das Boxenstop – Auto – Zweirad – Spielzeug Museum
- im Süden durch die Brunnenstraße
- im Westen durch das Fernheizwerk Brunnenstraße

### 2.2. Planungsrecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 308 „Brunnenstraße“ von 1970, der für das benachbarte Flurstück 930/1 des Bestandsmuseums Boxenstop ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 1,0 und eine Geschossigkeit von III + Dach in offener Bauweise regelt. Die dem Boxenstop gegenüberliegenden Flächen (Fernheizwerk, Universitätswäscherei, Universitätsbibliothek Uniparkhaus) sind als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer BMZ von 5,0 in offener Bauweise festgesetzt. Die Brunnenstraße ist als öffentliche Straße gewidmet. Eine Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäude dieser Art ist auf bestehender Rechtsgrundlage nicht zulässig. Für eine Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Das Vorhaben kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die öffentliche Verkehrsfläche auf Ebene 0 im Bebauungsplan übernommen wird. Der Eingriff in die Versorgungsfläche Fernheizwerk ist kleinteilig und die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf, sodass auch hier die grundlegende gemeindliche Entwicklung, die durch den Flächennutzungsplan dargestellt wird, nicht entgegensteht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

### 2.3. Grundzüge der Planung

Die geplante Museumserweiterung erfolgt im Wesentlichen durch das Brückenbauwerk über der Brunnenstraße in einer Höhe von ca. 4,50 m über NHN. In den Straßenraum grei-

fen lediglich Stützelemente ein. Eine Fluchttreppe krägt auf das Grundstück der Stadtwerke aus und ist an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Zu den wesentlichen Festsetzungen zählen:

- Festsetzung der Brunnenstraße als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung ihrer Funktion
- Festsetzung der Überbauung der Brunnenstraße als Sonstiges Sondergebiet (SO) und ausschließlich durch ein dem angrenzenden Museum zugeordnetes Brückenbauwerk ab einer Höhe von 4,50 m über festgesetzter Bezugshöhe (BZH)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,8), die Höhe der baulichen Anlagen (9,00 m) und die Bezugshöhe (328,00 m ü. NHN) bestimmt.

#### 2.4. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, den Aufstellungsbeschluss mit weiteren Verfahrensschritten zu bündeln und das Verfahren insgesamt zu straffen. Insbesondere kann auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB verzichtet werden. Ebenso findet die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG keine Anwendung. Ungeachtet dessen werden die berührten Umweltbelange im Rahmen der Planung ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht. Entsprechend dem Planungsverständnis der Universitätsstadt Tübingen, eine transparente und dialogorientierte Stadtentwicklung zu fördern, wird eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht. Ebenso liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind damit insgesamt gegeben.

#### 2.5. Weiteres Verfahren

Nach Aufstellungsbeschluss wird ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Vorhabenträger ist in Vorbereitung. Zwischen Vorhabenträger und Stadtwerke Tübingen erfolgt ein zivilrechtlicher Vertrag über die Nutzungsvereinbarungen des Grundstücks 929/6.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Erweiterung des Museums am bestehenden Standort zu ermöglichen. Damit wird ein wichtiger kultureller Standort gesichert und die Attraktivität der Innenstadt gestärkt.

4. Lösungsvarianten

Alternativ könnte auf die Aufstellung des Bebauungsplans sowie auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. In diesem Fall wäre die geplante Erweiterung am bestehenden Standort nicht umsetzbar. Es bestünde die Gefahr, dass das Museum an einen anderen Standort verlagert wird, wodurch ein wichtiger Frequenzbringer für die Tübinger Innenstadt verloren ginge.

5. Klimarelevanz

Die Überbauung von Straßenland ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und damit flächensparend.

6. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren werden vom Vorhabenträger getragen.

Die Kostentragungspflicht für die erforderlichen Eingriffe in den Straßenraum, sowie für Demontage und Rückbau liegt beim Vorhabenträger.

Der städtebauliche Vertrag wird zur Grundlage haben, dass durch das Bauvorhaben keine Kosten bei der öffentlichen Hand ausgelöst werden.