

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplanverfahren "Im Brühl I - Mühlbachäcker" mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen-Derendingen; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften sowie Auslegungsbeschluss
Bezug:	40/2025, 135/2026
Anlagen:	Anlage 01 Geltungsbereich Anlage 02 Bebauungsplan Im Brühl I (Entwurf) Anlage 03 Textliche Festsetzungen (Entwurf) Anlage 04 Begründung (Entwurf) Anlage 05 Abwägung Frühzeitige Beteiligung Anlage 06 Fachbeitrag Artenschutz Anlage 07 Umweltbericht Anlage 08 Schalltechnische Untersuchung Anlage 09 Klima - Gutachterliche Stellungnahme Anlage 10 Erläuterungsbericht Starkregenauswertung Anlage 11 Versickerungsgutachten Anlage 12 Baugrundgutachten Anlage 13 Kampfmittel

Beschlussantrag:

Zur Vorberatung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und zur Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat:

1. Der aus dem Gesamtbebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ entwickelte Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ gemäß Anlage 01, wird beschlossen.

2. Den unter Punkt 4 genannten Eckpunkten des städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den unter Punkt 4 genannten Eckpunkten ist für den Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Zur Behandlung und Beschlussfassung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung.
Dieser Beschluss wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats zu Ziffer 1 und 2 gefasst.

3. Dem Vorschlag der Verwaltung entsprechend der Anlage 05 zum Umgang mit den Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf des Gesamtbebauungsplans „Im Brühl - Mühlbachäcker“ eingegangen sind und sich auf den Teilbebauungsplan „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ beziehen, wird zugestimmt.
4. Der Entwurf des Teilbebauungsplanes „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.07.2026 und dem Umweltbericht, in der Fassung vom 16.03.2026, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Mühlbachäcker“ wird der Teilbebauungsplan „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ aufgestellt. Er dient der Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 2022 und der Weiterentwicklung im Rahmenplan. Das Plangebiet liegt südlich des Landratsamts Tübingen, westlich des Mühlbachs, östlich der Bahnlinie Tübingen–Sigmaringen, sowie nördlich der studentischen Wohnungen an der Konrad-Adenauer-Straße (Anlage 01).

Die Flächen werden heute zum größten Teil von einer Erstaufnahmestelle des Landes (EA) und einer Unterbringung für Flüchtlinge durch den Landkreis Tübingen genutzt. Das Land Baden-Württemberg plant eine Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung (EA) auf vorübergehend bis zu 750 Plätzen, möchte jedoch Gebäude errichten, die im Anschluss für Büro- und Wohnnutzungen umgenutzt werden können. Dabei soll die Umnutzung bedarfsabhängig auch abschnittsweise möglich sein.

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans liegt im bisherigen Bereich des Bebauungsplans „Mühlbachäcker I–IV“ von 1966, der als Behördenviertel ausgewiesen ist. Als langfristige Zielsetzung, nach Aufgabe der Erstaufnahmeeinrichtung, wird für die gesamte Fläche ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe und Verwaltung) angestrebt und festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und nachhaltige Entwicklung des Gebiets geschaffen. Ziel ist die Ermöglichung einer urbanen Bebauung unter Berücksichtigung sozialer Kriterien.

Um den aktuellen Erfordernissen des Landes Baden-Württemberg zur Erweiterung der Erstaufnahmeeinrichtung Rechnung zu tragen, wird das geplante Urbane Gebiet aufgeteilt und durch zwei Sondergebiete „Erstaufnahmestelle“ temporär überlagert. Diese werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB als bedingte Festsetzungen ausgewiesen, die erst am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Universitätsstadt Tübingen über die schriftliche Erklärung des Landes über die endgültige Aufgabe des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung im jeweiligen Sondergebiet außer Kraft tritt.

Die beiden Sondergebiete können dabei zu unterschiedlichen Zeitpunkten zum Urbanen Gebiet umgenutzt werden. So wird eine gestaffelte Rückführung der Flächen in die dauerhafte, urbane Nutzung ermöglicht. Die bauliche Planung erfolgt entsprechend flexibel, so dass die Gebäude nach Wegfall der Sondergebietsfunktionen unmittelbar als Wohn- oder Gewerbeimmobilien im Rahmen des Urbanen Gebiets nutzbar sind.

Um eine sinnvolle Weiterentwicklung des Gebiets zu ermöglichen, besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wilhelm-Keil-Straße, die als Privatstraße mit öffentlicher Nutzungsmöglichkeit, einen neuen Wendehammer am südlichen Rand des Geltungsbereichs sowie östlich begleitend eine Baumreihe mit Stellplätzen erhält. Die bestehende Radverbindung in Richtung Derendingen bleibt bestehen. Darüber hinaus soll mit Umsetzung der

Planung ein fußläufiger Anschluss an den öffentlichen Grünzug sowie in Nord-Süd-Richtung eine Durchquerung des Grünzugs mittels Gehrechten sichergestellt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht zur Bahnlinie hin eine kompakte und überwiegend geschlossene Bebauung mit bis zu sechs Geschossen vor, die sich in Richtung Grünzug auf vier Geschosse zurückstaffelt.

Dabei soll der prägende Grünzug im Mühlbachäcker in seiner Bedeutung als öffentliche Grünfläche gestärkt und gesichert werden, wird jedoch während der temporären Erstaufnahmeeinrichtung in seiner Nutzung durch die Öffentlichkeit eingeschränkt.

Übergeordnetes Ziel ist es, trotz einer dichten Bebauung, großzügige Freiräume (öffentliche Grünfläche) für die künftigen Bewohner und Nutzer zu schaffen und gleichzeitig die Durchgängigkeit des Gebiets für die Bevölkerung von Derendingen zu ermöglichen. Das Konzept verfolgt zudem die Absicht, eine erlebbare Mischung aus öffentlichen Nutzungen sowie zukünftigen Arbeits- und Wohnfunktionen im Gebiet zu realisieren.

2.2. Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 27. März 2025 beschlossen, den Gesamtbebauungsplan „Im Brühl - Mühlbachäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 19. April 2025 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Gesamtbebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ fand in Form einer Veröffentlichung im Internet und eine zusätzliche öffentliche Auslegung in der Zeit von 5. Mai 2025 bis einschließlich 23. Mai 2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. Mai 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 23. Mai 2025 aufgefordert.

Für den Bereich der heutigen Erstaufnahmestelle, südlich des Landratsamtes, westlich des Mühlbaches, östlich der Bahnlinie wird der Teilbebauungsplan „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ aufgestellt. Hierfür werden mit dieser Vorlage der Geltungsbereich „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ (Anlage 01) und die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB als Beschluss gefasst.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren für den Gesamtbebauungsplan „Im Brühl – Mühlbachäcker“ gingen aus der Öffentlichkeit neun Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 20 Stellungnahmen ein. Alle eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl I -Mühlbachäcker“ betreffen, sind der Anlage 05 dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenkomplexen vorgebracht. Die ausführlichen Abwägungsvorschläge finden sich in Anlage 05:

Sicherung von Leitungstrassen für die Telekom und für die Deutsche Bahn:

Die Leitungstrassen werden durch entsprechende Leitungsrechte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ gesichert. Die Deutsche Bahn wird des neue

Instandhaltungszentrum (IHZ) in der Wilhelm-Keil-Straße an das Fernwärme- und Wassernetz anschließen.

Belange des Artenschutzes:

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurden Fledermausarten untersucht. Der baumbestandene Bereich am Mühlbach wird von einigen, nicht jedoch von besonders artenschutzrelevanten Arten zur Nahrungssuche genutzt. Es wurden zusätzliche Nisthilfen für Mauersegler zur Förderung der Population festgesetzt. Artenschutzrechtlich relevante Bäume mit Baumhöhlen wurden keine nachgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten bei den Begehungen keine Amphibien und Zauneidechsen festgestellt werden. Die Gewässerfauna des Mühlbachs wird entsprechend den rechtlichen Voraussetzungen mit einem Gewässerrandstreifen geschützt.

Durchführung einer Umweltprüfung:

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt und anschließend ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Die Ergebnisse sind in das Verfahren eingeflossen und liegen als Anlage Fachbeitrag Artenschutz 06 und Umweltbericht 07 der Vorlage bei.

Umgang mit Hochwasser, Überschwemmung und Niederschlagswasser:

Die Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdung wurde im Verfahren durch Prüfung der LUBW-Hochwasserkarten sowie durch ein Gutachten für den Teilbebauungsplan untersucht. Durch Regenrückhaltevolumen, Versickerungsanlagen und Gründächer wird sichergestellt, dass die Gesamtversickerungsrate nicht sinkt und das Entwässerungsnetz den Hochwasserschutzanforderungen entspricht. Auf Grund des bekannten Überschwemmungsgebiets HQ extrem wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe für Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt und die Thematik in den Hinweisen berücksichtigt.

Kampfmittelbeseitigung:

Ein 2015 erstelltes Kampfmittelgutachten für das heutige Plangebiet ergab keine Munitionsfunde, lediglich zwei Bombentrichter. Der Trichter T2 im Bereich der Wendeplatte wurde geräumt, ein zweiter vermuteter Trichter im Straßenbereich wurde damals nicht weiter untersucht. Im Falle der Freilegung bei einer Überbauung ist das Umfeld des Trichters vom Vorhabenträger neu zu untersuchen und ggf. zu räumen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit der 153. Änderung „Im Brühl – Mühlbachacker“ geändert und damit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Zunahme des Verkehrs auf der Derendinger Straße und damit Zunahme des Verkehrslärms:

Die Verkehrsanalyse prognostiziert aufgrund der zunehmenden Nutzung der Flächen eine bewältigbare Zunahme des täglichen Verkehrsaufkommens, die innerhalb der Kapazitätsgrenzen der örtlichen Straßen liegt.

Steigender Parkdruck:

Für das gesamte Gebiet Mühlbachacker gibt es ein Parkierungskonzept, das im Endausbau durch einen Mobilitätshub im nördlichen Teil des Gebiets Mühlbachacker verwirklicht wird, in dem der Großteil der erforderlichen Stellplätze für das ganze Gebiet nachgewiesen wird.

Überlastung der sozialen und technischen Infrastruktur:

Die Analyse zeigt, dass die vorhandenen Kapazitäten unter ihren maximalen Belastungsgrenzen liegen. Im Rahmen der Gesamtentwicklung ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen.

Der durch Neubauten entstehende zusätzliche Bedarf ist überschaubar und lässt sich durch kleine Anpassungen wie z.B. den Ausbau von Buslinien oder leichte Erweiterungen des Abwassernetzes decken, ohne größere Investitionen zu erfordern. Eine Starkregenuntersuchung liegt vor, und die Müllentsorgung ist gesichert.

Verlust von Grünflächen, Bodenqualität und ökologischen Pufferzonen:

Der Geltungsbereich ist bereits heute erheblich versiegelt. Der Bebauungsplan mildert dies durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und größeren Grünflächen ab, ergänzt um Gründächer und permeable Pflasterungen, die Oberflächentemperaturen um bis zu 2 °C senken können.

Fassadenbegrünung und Baumreihen unterstützen die Kohlenstoffbindung. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerungsanlagen und Mulden reduziert zudem das Hochwasserrisiko. Ein Kaltluftgutachten bewertet die Auswirkungen als gering. Insgesamt werden die Eingriffe durch die Bebauung in die ökologischen und klimatischen Funktionen durch die geplanten Maßnahmen wirksam ausgeglichen.

2.3. Weiteres Verfahren

Nach der Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben. Anschließend wird auf der Grundlage einer planerischen Abwägung über das weitere Vorgehen und ggf. den Erlass des Bebauungsplanes als Satzung entschieden.

3. Planungsrechtlicher Stand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ existiert der folgende Bebauungsplan: „Mühlbachäcker Teil I – IV“, in Kraft getreten am 19.11.1966.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ wird der oben genannte Bebauungsplan für die überdeckenden Bereiche überlagert und ist rechtlich nicht mehr anzuwenden.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen, Stand: 147. FNP-Änderung (wirksam seit 15.12.2023) als Sonderbaufläche Behörden dargestellt. Derzeit läuft ein Änderungsverfahren (153. FNP-Änderung), das sowohl die Darstellung im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan als auch in der Neuaufstellung hin zu einer gemischten Baufläche ändert.

4. Eckpunkte Städtebaulicher Vertrag mit Erschließungsvertrag

Zur Sicherung der übergeordneten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele sowie der Erschließung, wird zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Land Baden-Württemberg als Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag mit Erschließungsteil nach § 11 BauGB geschlossen. Die Maßnahmen werden durch das Land größtenteils auf landeseigenen Flächen umgesetzt und in das Bauleitplanverfahren integriert. Unter anderem werden Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

Teil I: Städtebauliche Regelungen

- Fassadengestaltung: Vereinbarung zur Abstimmung der Gebäudekonzeption und Fassaden- und Farbgestaltung mit der Stadt,
- Energiestandard: Herstellung der Gebäude als „KfW-Effizienzhaus 40“,
- Photovoltaikpflicht: Regelung zur Umsetzung der Photovoltaikpflicht nach Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ohne Inanspruchnahme von Reduzierungsmöglichkeiten,
- Regelungen zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des Umweltberichts.

Teil II: Erschließung

- Ausbau Wilhelm-Keil-Straße: Planung, Herstellung und Kostentragung der im Bebauungsplan dargestellten privaten Verkehrsfläche, der Fußwege, der Stellplätze sowie der Bäume durch das Land,
- Ausbauzustand: Orientierung an den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen; Zustimmung der Stadt zur Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie der Materialwahl und Ausstattung,
- Abwasserkanal: Planung, Herstellung und Kostentragung des Kanals zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung für die Verlängerung der Wilhelm-Keil-Straße durch das Land; Zustimmung der Stadt zur Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Teil III: Grünanlagen

- Planung, Herstellung, Kostentragung der öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3),
- Rückbauverpflichtung: Freimachung der öffentlichen Grünfläche 3 durch Rückbau der heute bestehenden betriebsnotwendigen Zaun- und Nebenanlagen,
- Regelungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) nach Zustimmung der Stadt zur Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie der Materialwahl und Ausstattung,
- Rückbauverpflichtung: Mit Inkrafttreten der Folgenutzung als Urbanes Gebiet, sind die baulichen Anlagen insbesondere Zuanlagen auf den Privaten Grünflächen (PG 1 und PG 2) zurückzubauen und als öffentliche Grünflächen (ÖG 1 und ÖG 2) herzustellen,
- Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen 1, 2 und 3 (ÖG 1, ÖG 2, ÖG 3) während der Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung durch das Land. Mit Inkrafttreten der Folgenutzung als Urbanes Gebiet, treffen Stadt und Land eine Vereinbarung zur Verkehrssicherung und Unterhaltung der oben genannten Flächen.

Teil IV: Flächenübertragungen und Dienstbarkeiten

- Grundstücksveräußerung: Verkauf der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden privaten Straßenverkehrsfläche an das Land,
- Rückkaufsrecht: Berechtigung der Stadt zum Rückkauf der privaten Straßenverkehrsfläche bei städtebaulicher Erforderlichkeit,
- Dienstbarkeiten: Verpflichtung zur Eintragung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit ins Grundbuch durch das Land (vgl. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans),
- Übertragung Abwasserkanal: Unentgeltliche Übertragung des vom Land hergestellten Abwasser- und Regenwasserkanals an die Stadt mit Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt.

5. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan „Im Brühl I - Mühlbachäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften auszulegen.

6. Lösungsvarianten

Zu den getroffenen Festsetzungen gibt es zahlreiche Alternativen. Auf Grund der temporären Nutzungsüberlagerung (zunächst Erstaufnahmeeinrichtung, später Wohn- und Büronutzung) und der damit einhergehenden hohen Komplexität und gegenseitigen Abhängigkeit der bauplanungsrechtlichen, vertraglichen und baulichen Belange, führt eine Änderung zu einem erheblichen Zeitverzug, so dass die Ziele des Landes, mit dem Bau im Jahr 2027 zu beginnen, nicht realisierbar sind.

7. Klimarelevanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl I – Mühlbachäcker“ ist derzeit weitgehend durch die Erstaufnahmeeinrichtung in Containerbauweise geprägt. Umgebende Bebauung besteht bereits im Norden und Osten (Behörden) sowie im Süden (studentisches Wohnen).

Der Städtebau sieht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen verdichtetem, langfristigem Wohnungsbau und öffentlichen Grünflächen vor. Ein klimaangepasster Städtebau mit innovativem Wasser-Management, einem hohen Anteil an Begrünungsmaßnahmen, mittelfristig klimaneutraler Fernwärmeversorgung und einem integrierten Mobilitätskonzept für das Gebiet Mühlbachäcker soll die negativen Klimaauswirkungen minimieren.

Gemäß der Landes-PV-Pflicht sind Photovoltaikanlagen auf allen Wohn- und Nichtwohngebäuden zu installieren. Zusätzlich bestehen Verpflichtungen zur extensiven Dachbegrünung sämtlicher Gebäude und Nebenanlagen, um das Mikroklima auf kleinem Raum zu verbessern.

8. Finanzielle Auswirkungen

Das Land Baden-Württemberg verpflichtet sich mittels Planungskostenvertrag die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der extern vergebenen Gutachten sowie die Verwaltungsinternen Kosten zu tragen.