

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Solar-Park-Au", Billigung des
Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss**
Bezug: 45/2020; 241/2020
Anlagen: Anlage 1 Bplan Entwurf Geltungsbereich vom 08.02.22
Anlage 2 Bplan Entwurf Zeichnerischer Teil vom 08.02.22
Anlage 3 Bplan Entwurf Textlicher Teil vom 08.02.22
Anlage 4 Bplan Entwurf Begründung vom 08.02.22
Anlage 5 Stellungnahmen
Anlage 6 Vorentwurf Solarthermieanlage

Beschlussantrag:

1. Grundlage für den Bebauungsplan „Solar-Park-Au“ ist der in Anlage 1 dargestellte geänderte Geltungsbereich mit Datum 08.02.2022.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.02.2022 werden mit Begründung vom 08.02.2022 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Ziel:

Mit dem Bebauungsplan soll im südlichen Stadtgebiet von Tübingen Planungsrecht geschaffen werden für die Errichtung einer Solarthermieanlage zur Wärmeerzeugung sowie für Freiflächen, die der Öffentlichkeit für Freizeitgestaltung und Erholung zur Verfügung stehen.
Ein Teil der Freifläche soll außerdem der Nutzung für Pachtgärten zur Verfügung stehen.

Damit soll sowohl dem Flächenerfordernis für eine lokale, klimafreundliche Wärmeerzeugung für das nahegelegene Fernwärmenetz nachgekommen werden als auch dem Bedarf an öffentlichen Freiflächen für die angrenzenden Quartiere.

Finanzielle Auswirkungen

Ein Planungskostenvertrag zur Refinanzierung der Kosten der Bauleitplanung wird mit den Stadtwerken Tübingen (swt) abgeschlossen.

| Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt (inkl. Änderungsliste) | | lfd. Nr. | Ertrags- und Aufwandsarten | Entwurf HH-Plan 2022 |
|---|--|-------------|---|----------------------------|
| DEZ02 THH_7 FB7 | Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften | | | EUR |
| 5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung | | 14 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen <i>davon für diese Vorlage</i> | -2.247.050 -56.000 |

Die Planungskosten sind auf dem Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ mit 56.000 Euro etatisiert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Tübingen möchte bis 2030 klimaneutral werden. Eine für die Zielerreichung sehr relevante Maßnahme ist dabei W5 – „Erneuerbare Wärmenetze“ aus dem „Klimaschutzprogramm 2020 – 2030“. Bereits mit Vorlage 226/2017 wurde im „Klimaschutzprogramm 2017 – 2022“ die Maßnahme „Erneuerbare Energien in der Fernwärme“ beschlossen, mit dem Ziel, solarthermische Wärme als Beitrag zur Energieversorgungssicherheit unter Berücksichtigung des Klimaschutzes einzusetzen.

Durch das nun geplante Vorhaben „Solar-Park-Au“ können lokal verfügbare, erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung genutzt werden und zum Erreichen der Klimaschutzziele beitragen. Insgesamt kommt dem Ausbau solarthermischer Anlagen eine wichtige Bedeutung für eine klimafreundliche und zukunftsfähige Wärmeversorgung zu.

Die Stadtwerke Tübingen (swt) haben die Möglichkeiten der Nutzung solarer Fernwärme für die Wärmeversorgung von Tübingen und mögliche Standorte für Freiflächenanlagen mit guter Anbindung an das bestehende Fernwärmenetz untersucht. Als wirtschaftlichster und zeitnah realisierbarer Standort hat sich dabei die Fläche westlich des Au-Brunnens in der Südstadt herausgestellt.

Auf Basis des Aufstellungs- und Grundsatzbeschlusses im Dezember 2020 haben die Stadtwerke ein Ingenieurbüro mit der Vorentwurfsplanung (vgl. Anlage 6) für die Realisierung einer wirtschaftlichen Anlage im „Solar-Park-Au“ beauftragt. Dieses Vorentwurfskonzept liegt dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde.

Die bereits erfolgten und noch geplanten Quartiersentwicklungen Alter Güterbahnhof, Wennfelder Garten und Marienburger Straße führen zu höheren Freiflächenbedarfen. Seit mehreren Jahren besteht eine gesteigerte Nachfrage nach mehr Freizeit-, Sport- und Erholungsflächen für alle Altersgruppen in der Südstadt.

Neben der Entwicklung eines innovativen Bausteins zur Wärmeversorgung soll mit dieser Fläche daher auch eine weitere attraktive und vielfältig nutzbare Freifläche für diesen Nutzungsbedarf geschaffen werden. Die SWT wollen den Speicherturm in die Freiflächenplanung integrieren und zum Teil der Freiflächenkonzeption machen. Die Planung wird im Auftrag von Stadtverwaltung und SWT unter Beteiligung der Öffentlichkeit und begleitet von der AG Freiräume des AK Soziales in der Südstadt sowie des Forums „Alter Güterbahnhof“ entwickelt.

Die heute bestehenden Kleingartennutzungen sollen dabei auch zukünftig im Planungsgebiet möglich sein, umgesiedelt in den nördlichen Bereich.

2. Sachstand

2.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 17.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Solar-Park-Au“ gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2021 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Auf Grundlage des im Dezember 2020 beschlossenen Plankonzeptes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.06.2021 bis zum 05.07.2021 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer förmlichen Auslegung durchgeführt. Hierbei bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 15 Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden im wesentlichen Stellungnahmen vorgebracht zur Lage der Vorhabenplanung in einem Vorbehaltsgebiets „regionaler Grünzug“, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie zu weiteren Umwelt- und Artenschutzthemen. Außerdem gingen Hinweise der Bahn ein bzgl. der Rücksichtnahme auf angrenzende, bahneigene Flächen sowie Hinweise der Straßenbaubehörde zu Anbauverbotszonen im Umfeld der Bundesstraße.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren vorgeschlagene Berücksichtigung sind der Anlage 5 dieser Vorlage zu entnehmen.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Im südlichen Bereich der Reutlinger Wiesen, entlang der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung und nördlich der B 28, soll eine Fläche als Sondergebiet „Solar-Park-Au“ ausgewiesen werden und der Errichtung einer ca. 2,68 ha großen Solarthermieanlage dienen.

Diese ist untergliedert in eine Sondergebietsfläche 1 (SO 1) zur Errichtung der Betriebsanlagen in Form einer Technikzentrale und eines Wärmespeichers mit einer max. zulässigen Höhe der baulichen

Anlagen von bis zu 22 m sowie in eine Sondergebietsfläche 2 (SO 2) für die Errichtung von 12.000 qm Kollektorfläche in einer max. zulässigen Höhe von 3,00 m.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im gesamten Sondergebiet bei einer GRZ von maximal 0,5.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein Vorentwurfskonzept der Stadtwerke für eine Anlagenplanung zu Grunde, woraus die planungsrechtlichen Erfordernisse abgeleitet wurden. (vgl. Anlage 6)

Die sicherheitstechnisch notwendige Einzäunung der Anlage beschränkt sich auf den überbaubaren Bereich innerhalb der SO-Fläche und wird durch das Baufenster definiert. Im Westen, wie im Norden schließt das Sondergebiet an einen öffentlichen Rad- und Fußweg an. Die den Rad- und Fußweg begleitende, bestehende Baumreihe wird im Bebauungsplan zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Im Süden erstreckt sich das Sondergebiet direkt bis zur Gebietsgrenze, wobei ein ca. 7,5 m breiter Grundstückstreifen von Bebauung freizuhalten ist und hier ein öffentliches Gehrecht festgelegt wird.

Damit wird am südlichen Gebietsrand eine Wegebeziehung für die Öffentlichkeit geschaffen, so dass von Westen kommend, die im Osten an das Sondergebiet angrenzende und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Freifläche direkt erreichbar wird. Diese fußläufige Umrundbarkeit der Solarthermieanlage war auch ein Anliegen der Interessensgruppen aus der Südstadt.

Im Osten grenzt das Sondergebiet unmittelbar an die bisher eingezäunte Wasserschutzgebietszone (WSG) an, wobei das WSG I erst ca. 25 m weiter östlich beginnt. Demnach wurde im Verfahren abgestimmt, dass eine Verschiebung des Zaunes möglich ist und diese baumbestandene Zone (WSG II) von 25 m Breite, Teil der öffentlichen Grünfläche für Freizeit und Erholung wird. Den Übergang zwischen Solaranlage und öffentlicher Grünfläche bildet eine grüne Saumvegetation.

Im nördlichen Bereich der Reutlinger Wiesen, entlang der Eisenbahnstraße entsteht so, zusammen mit dem Waldstreifen, eine zusammenhängende, gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 1,0 ha. Die Freizeitnutzung soll sich in Abstimmung mit den Stadtwerken bis zum Speicher (SO 1) erstrecken und diesen als weitgehend freistehende Anlage in die öffentliche Freizeitnutzung im Solar-Park-Au integrieren.

Die derzeit noch vorhandenen und ungünstig für eine sinnvolle Freiflächennutzung liegenden städtischen Kleingärten südlich der Eisenbahnstraße sollen nach Abriss des vorhandenen maroden Bahnwärterhauses, nördlich der Eisenbahnstraße, auf das „Bahnwärterdreieck“ verlagert werden.

Diese nördlich der Eisenbahnstraße liegende Fläche (PG 1 im Beplan) ist über ein Bahn-grundstück, welches auch die Zufahrt zu den östlich angrenzenden Bahnkleingärten darstellt, erschlossen. Mit der DB Netze gibt es hierzu Gestattungsvereinbarungen, die auch über den Zeitpunkt hinaus gelten, wenn der heute als fußläufige Bahnunterführung genutzte Flutgraben langfristig, sanierungsbedingt, geschlossen wird.

Im Bebauungsplanentwurf wird dort eine private Grünfläche festgesetzt, die eine Nutzung für „private“ Pachtkleingärten zulässt. Die Fläche beträgt ca. 0,7 ha.

2.3. Eigentumsverhältnisse, Änderung des Geltungsbereiches

Sämtliche Flächen der Sondergebiete sind entweder im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen oder über einen langjährigen Pachtvertrag für 30 Jahre für den Nutzungszweck der solarthermischen Anlage gebunden.

Die Flächen für die festgesetzte Öffentliche und Private Grünfläche PG 1 sind vollständig in städtischem Eigentum. Die Zuwegungen auf die jeweiligen Flächen sind, sofern nicht über öffentlichen Grund möglich, über Gehrechte (GR 1 in der Planzeichnung des Bebauungsplans) und Gestattungsvereinbarungen (Bahnanlagen) sichergestellt.

Auf einem im Geltungsbereich bisher integriertes, privates Grundstück (Flst.Nr. 6321/9) nordwestlich der Eisenbahnstraße beabsichtigt der Eigentümer auf seiner Fläche einen Gemeinschaftsgarten einzurichten, was die geplanten öffentlichen Freizeitnutzungen gut ergänzen würde. Diese geplante Nutzung ist auf dem bisherigen Planungsrecht möglich, so dass von einer Änderung des Planungsrecht für dieses Grundstück abgesehen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird um dieses Grundstück verkleinert (vgl. Anlage 1). Die Gesamtfläche des geänderten Geltungsbereichs umfasst damit 4,4 ha.

Alle für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen liegenschaftlichen Neuordnungen bzw. Regelungen sind vertraglich gesichert.

2.4 Weiteres Vorgehen, Solaranlagenplanung und Freiflächengestaltung

Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche, der privaten Kleingärten und auch insbesondere die Gestaltung des Speichers, integriert in die öffentliche Nutzung, sollen im weiteren Verfahren partizipativ mit den verschiedenen Interessensgruppen vor Ort zu einer attraktiven Freizeitfläche entwickelt werden.

Beauftragt wurde hierzu gemeinsam mit den Stadtwerken ein Landschaftsarchitekturbüro, das mit einem ersten Vorentwurf den weiteren Beteiligungsprozess im Sommer begleiten wird. Ab Herbst 2022 soll mit der Ausführungsplanung der Freianlagen begonnen werden, um im Frühjahr 2023 in Abhängigkeit der Baumaßnahmen der Stadtwerke erste Flächen zur öffentlichen Nutzung herstellen zu können.

Im gesamten Entwurfsprozess zum Bebauungsplan hat eine enge Abstimmung zwischen der Wasserbehörde beim LRA, den Stadtwerken und der Stadt stattgefunden, um sicherzustellen, dass die geplanten technischen Anlagen für die Solarthermie und die Verlagerung der Kleingärten im Wasserschutzgebiet (WSG II) zur Genehmigung geführt werden können. Auf dieser Grundlage werden die Stadtwerke die weitergehende technische Anlagenplanung ausarbeiten.

2.5 Umweltbelange und Artenschutz

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Solar- Park-Au“ erfolgt im Regelverfahren. Demnach ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierin werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange dargestellt. Aus der Eingriffs- Ausgleichbilanzierung leiten sich konkrete Maßnahmen ab.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Naturschutz-, Natura2000- und Landschaftsschutzgebieten. Nahezu das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Brunnen Au“. Das Vorhaben ist unter Einhaltung verschiedener Auflagen mit dem Wasserschutzgebiet vereinbar.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in Form eines Artenschutzfachbeitrages untersucht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichtes erstellt. Nach Berücksichtigung der internen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie internen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) verbleibt ein Kompensationsüberschuss von rund 61.600 Ökopunkten. Dies begründet sich aus dem geringeren Biotopwert von Ackerflächen im Vergleich zu Grünland. Es sind somit keine planexternen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

In den Bereichen, wo Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt wurden, sind zunächst keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Sollten jedoch später Änderungen vorgenommen werden, sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf mind. 215 m² im Umfeld des Vorhabens erforderlich.

Für die Schutzgüter Klima / Luft, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und Gesundheit gibt es keine erhebliche Beeinträchtigung. Die festgelegten Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung und die Pflanzgebote wirken sich positiv auf die Belange der verschiedenen Schutzgüter aus.

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erfährt durch die Überbauung keine Beeinträchtigung.

2.6 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Hierbei besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist für Spätsommer 2022 geplant.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Beschlussanträgen zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

1) Änderung einzelner Bebauungsplanfestsetzungen und/oder Änderung der Flächenanteile Solarthermieanlage und Öffentliche Grünflächen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf würde damit nicht gebilligt werden und müsste überarbeitet werden. Dies würde zu einer Zeitverzögerung des Projektes von mindestens drei Monaten führen.

2) Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans

Bei Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans würde kein neues Planungsrecht entstehen. Dem dringenden Bedarf zur Errichtung einer Solarthermieanlage sowie der Schaffung neuer Freizeitflächen würde so nicht nachgekommen werden.

5. Klimarelevanz

Solarthermieranlagen erzielen einen Wärmeertrag pro Quadratmeter, der etwa 40-50 Mal höher liegt als beim Anbau von Biomasse. Damit stellen große Solarthermieranlagen einen flächeneffizienten und kostengünstigen Beitrag zur Energiewende dar. Die Solarthermieranlage wie in Anlage 6 dargestellt (mit ca. 12.000 m² Kollektorfeld) kann eine klimaneutrale Wärmezeugung von ca. 5.600.000 kWh für das SWT-Wärmenetz Südstadt/Uhlandschiene (das entspricht etwa 10 % vom Netz) bereitstellen.

Dagegen bindet Boden von Grünland in Form einer begrünten Brache, wie sie durch die Nutzungsänderung unterhalb der Solarthermieranlage entstehen wird, aufgrund des verstärkten Humusaufbaus deutlich mehr CO₂ aus der Atmosphäre als im Vergleich ein Ackerboden. Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Energieerzeugung entzieht der Nahrungsproduktion allerdings Flächen und hat bei umfassender Betrachtung damit auch negative Wirkungen auf Klimaschutzziele.

Mit dem Bebauungsplanentwurf „Solar-Park-Au“ wird ein substantieller Beitrag zur Tübinger Klimaschutzstrategie geschaffen.