

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Solar-Park-Au" Behandlung der  
Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**  
**Bezug:** 45/2020; 241/2020; 71/2022  
**Anlagen:** Anlage 1 Entwurf Bebauungsplan vom 28.07.2022  
Anlage 2 Textliche Festsetzungen vom 28.07.2022  
Anlage 3 Begründung vom 28.07.2022  
Anlage 4 Umweltbericht  
Anlage 5 Abwägung vom 28.07.2022

---

## Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Solar-Park-Au“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.07.2022 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Solar-Park-Au“ in der Fassung vom 28.07.2022 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.07.2022 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	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	-2.247.050

Zur Refinanzierung der Kosten der Bauleitplanung wurde mit den Stadtwerken Tübingen (swt) ein Planungskostenvertrag abgeschlossen. Die Bauleitplankosten werden entsprechend den genutzten Flächenanteilen, 39 % für die Stadt und 61 % für die Stadtwerke, aufgeteilt. Die städtischen Mittel stehen auf dem Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ zur Verfügung.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Tübingen möchte bis 2030 klimaneutral werden. Durch die Errichtung einer Solarthermieanlage zur Wärmeerzeugung können erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung genutzt werden. Mit dieser klimafreundlichen Energieerzeugung wird zum Erreichen der Klimaschutzziele beigetragen.

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 den Beschluss zur Klimaschutzoffensive kommt dem Ausbau solarthermischer Anlagen eine zentrale Bedeutung zu.

Die bereits erfolgte und noch im Weiteren geplante Innenentwicklung der Quartiere Wennfelder Garten und Marienburger Straße sowie die Aufsiedlung des Quartiers Güterbahnhof führen außerdem zu höheren Freiflächenbedarfen.

Mit der Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Grünflächen kommt man nun diesem Bedarf nach. Sie sollen der Öffentlichkeit vor allem zur Freizeitgestaltung und Erholung zur Verfügung stehen und in einem Teilbereich, ausgewiesen als private Grünfläche, auch zur Nutzung als Pachtgärten.

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solar-Park-Au“ in Tübingen – Südstadt werden nun die Voraussetzungen für die Entwicklung eines innovativen Bausteins zur Wärmeversorgung als auch für die Errichtung vielfältig nutzbarer Freiflächen für die Öffentlichkeit geschaffen.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Städtebauliches Konzept

Die Grundlage des Bebauungsplanentwurfes „Solar-Park-Au“ bildet das städtebauliche Konzept, das im Rahmen des Aufstellungs- und Grundsatzbeschlusses am 09.12.2020 im Ortsbeirat Südstadt, am 10.12.2020 im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beraten und am 17.12.2020 im Gemeinderat beschlossen wurde.

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

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 lag ein Vorentwurfskonzept der Stadtwerke für eine Anlagenplanung zu Grunde, woraus die planungsrechtlichen Erfordernisse abgeleitet wurden.

Inzwischen liegt eine genehmigungsreife Planung vor, die für die Wasserschutzbehörde Voraussetzung war, eine Befreiung vom Bauverbot innerhalb der WSG II Zone erteilen zu können. Das Bauverbot wurde in der Stellungnahme der Wasserschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Planungsschranke benannt, kann aber durch die Erteilung einer Befreiung überwunden werden.

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 Grundstücksstreifen 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 komplette fußläufige Umrandung 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 jedoch erst ca. 22 m weiter östlich beginnt. Demnach wurde im Verfahren abgestimmt, dass eine Verschiebung des Zaunes möglich ist und diese baumbestandene Zone (WSG II) von 22 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 Pachtgärten südlich der Eisenbahnstraße sollen nach Abriss der vorhandenen maroden Gebäude (Güterbahnhof 8 mit Nebenanlagen), nördlich der Eisenbahnstraße, auf das „Bahnwärterdreieck“ verlagert werden.

Diese nördlich der Eisenbahnstraße liegende Fläche (PG 1 im Beplan) ist über ein Bahngrundstück, 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, sicherheitstechnisch bedingt, geschlossen wird.

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

An diese Kleingartengrundstücke grenzt westlich ein privates Grundstück an (Flstk. 6321/9), dessen Eigentümer dort die Einrichtung eines Gemeinschaftsgartens plant mit einem Verein als Betreiber. Diese Nutzung würde die öffentlich geplanten Freizeitnutzungen gut ergänzen.

Für die öffentlichen und privaten (städtischen) Grünflächen sowie für das Umfeld des Wärmespeichers wurde im Frühjahr 2022 von den Stadtwerken und der Stadt gemeinsam ein externes Landschaftsarchitekturbüro mit der Konzeption einer Vorentwurfsplanung beauftragt. Akteure der Südstadt wurden in die Planung eng einbezogen.

Darüber hinaus ist am 24.09.2022 ein Beteiligungstermin vor Ort im Solar Park Au vorgesehen, bei dem die breite Öffentlichkeit zur Mitgestaltung eingeladen ist, bevor dann im Herbst der Freiflächenentwurf fertig gestellt wird und in die politischen Gremien eingebracht wird.

Ziel ist die Konzeption einer multifunktionalen Freiflächengestaltung, die den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen gerecht wird und sich mit der Solaranlagenutzung gut vereinbaren lässt.

Dem Speicherturm kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu, indem er unmittelbar in die Freiflächengestaltung einbezogen werden soll, z.B. mit einem Kletter- und Spielelement. Die Stadtwerke haben sich bereit erklärt, hierfür die Errichtungskosten zu übernehmen. In einem Planungsworkshop wurden mit Jugendlichen Ideen entwickelt, die nun in eine Planung übersetzt werden.

Der bisher unscheinbare Ort soll, sowohl durch die Solaranlage zur klimafreundlichen Energiegewinnung als auch durch die geplanten Freizeit- und Erholungsangebote, zu einem funktional wie gestalterisch besonderen Ort in der Stadt werden.

## 2.2 Verfahren

In seiner Sitzung am 17.12.2020 hat der Gemeinderat 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.

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.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 17.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.02.2022 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 24.03.2022 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 01.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.05.2022 aufgefordert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den Geltungsbereich im Rahmen der 142. Flächennutzungsplanänderung die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan beschlossen und dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.07.2022 und erlangte damit Rechtskraft.

Im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanverfahren gingen aus der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 21 Stellungnahmen ein. Diese sind der Anlage 5 dieser Vorlage zu entnehmen.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme von einer Akteursgruppe aus der Südstadt ein. Darin wurden verschiedene Anregungen und Bedenken genannt, die sich überwiegend auf die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche beziehen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass diese möglichst multifunktional und vielfältig nutzbar gestaltet werden soll sowie die Einbeziehung des Speicherumfeldes gewünscht ist. Dabei wird ausdrücklich begrüßt, den Speicher z.B. als Aussichtspunkt an dem Ort erlebbar zu machen und damit den bisher abgelegenen Standort aufzuwerten. Im östlichen Bereich soll darauf geachtet werden, dass insbesondere das angrenzende Wäldchen durch eine offene Gestaltung ausreichend soziale Kontrolle erfährt. Die Anregungen werden in der weiteren Entwurfsplanung der Freianlagen berücksichtigt.

Zum Arten- und Naturschutz gab es vom Landratsamt (LRA) eine Nachfrage bezüglich der Überprüfung möglicher Vorkommen der Zauneidechsen im Bereich der bestehenden Kleingärten. Die Aussagen zur Untersuchungsmethode und zum Untersuchungszeitraum wurden als nicht klar genug angemerkt. Ebenso war die Untersuchung eines potentiellen Vorkommens der Spelztrespe nicht eindeutig genug benannt.

Daraufhin hat der Verfasser seinen Artenschutzfachbeitrag diesbezüglich konkretisiert. Auf den Umweltbericht hat die Konkretisierung keine ergänzende Auswirkung.

Demnach sind mögliche Populationen von Zauneidechsen im Bereich der Kleingärten mituntersucht worden, auf Grund der stark verschatteten Bereiche wurden sie jedoch als unwahrscheinlich eingestuft und auch im Zuge der Kartierung nicht festgestellt.

In Bezug auf die Spelztrespe hat im Mai eine Nachuntersuchung stattgefunden, die aber keinerlei Nachweis, auch nicht auf eine möglicherweise frühe Entwicklungsphase der Pflanzen, ergeben hat. Mit dem LRA wurden die Ergebnisse zu beiden Punkten einvernehmlich abgestimmt.

Nachdem die Stadtwerke aussagekräftige Planunterlagen für die Solarthermieanlage erstellt und dem Landratsamt (LRA), Abt. Umwelt und Gewerbe zur Prüfung vorgelegt haben, wurde von der Wasserschutzbehörde eine Befreiung vom Bauverbot innerhalb der Wasserschutzgebietszone II (WSG II) erteilt, so dass auf dieser Grundlage der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Grundsätzlich wurde von einigen Trägern öffentlicher Belange (z.B. RP, IHK) das geplante Vorhaben, insbesondere der Bau einer Solarthermieanlage, als sehr positiv bewertet und als ein wichtiger Beitrag für den Zuwachs an klimaneutraler Energieerzeugung eingestuft. Dabei wurde zur Kenntnis genommen, dass eine sorgfältige Abwägung der Belange des Freiraums mit den Belangen der baulichen Nutzung erfolgt ist und diese in den Planungsunterlagen ersichtlich ist.

Die Stellungnahmen sämtlicher Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind zusammen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung der Anlage 5 dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung haben sich lediglich geringfügige, informative Ergänzungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen, sowie in der Begründung, ergeben, sodass eine erneute Auslegung nicht erforderlich ist.

Hierzu gehören Empfehlungen zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung, die insbesondere entlang der Wege, am Technikgebäude und am Speicher Berücksichtigung finden sollen, sowie ergänzende Hinweise zu den bahninternen Richtlinien, betreffend angrenzende Grundstücke an die Bahnflächen in Bezug auf Abstände zu den Bahnanlagen. Auf diese Regelungen wird die Stadt Tübingen auch in den Pachtgartenverträgen hinweisen.

### 2.3 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, der in Bezug auf die Zauneidechsen und Spelztespe konkretisiert wurde. 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 Öko-Punkten. 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 m<sup>2</sup> 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.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag in allen Punkten zu folgen. Damit kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

### 4. Lösungsvarianten

#### a. Änderung einzelner Bebauungsplanfestsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf könnte dann nicht als Satzung beschlossen werden und müsste überarbeitet werden. Dies würde zu einer Zeitverzögerung des Projektes von mindestens drei Monaten führen.

#### b. Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplanverfahrens

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

### 5. Klimarelevanz

Solarthermieanlagen erzielen einen Wärmeertrag pro Quadratmeter, der etwa 40-50 Mal höher liegt als beim Anbau von Biomasse. Damit stellen große Solarthermieanlagen einen flächeneffizienten und kostengünstigen Beitrag zur Energiewende dar. Die Solarthermieanlage mit einem ca. 12.000 m<sup>2</sup> großen 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 Solarthermieanlage entstehen wird, aufgrund des verstärkten Humusaufbaus deutlich mehr CO<sub>2</sub> 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 geleistet.



