



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Holler, Christoph
 von Rudorff, Gabriele
Vorlage Nr. 059/2022
Datum 15.03.2022

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------|
| Ortschaftsrat Brombach | öffentlich-Anhörung | 29.03.2022 | |
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 31.03.2022 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 12.04.2022 | |

Betreff:

Bühl III – Standort Energiezentrale

Anlagen:

- Anlage 1 – Übersichtsplan der potenziellen Standorte (mit FNP)
- Anlage 2 – Lageplan potenzieller Standort 1
- Anlage 3 – Lageplan potenzieller Standort 2

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den empfohlenen Standort 2 für eine Energiezentrale im Rahmen der Entwicklung des Neubaugebietes „Bühl III“ gutachterlich und juristisch zu prüfen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:**Aktueller Planungsstand**

Im städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Bühl III“ ist der Entwurf des Büros Mahl.Gebhard.Konzepte (MGK) im Jahr 2020 als Sieger prämiert worden. Nachfolgend wurde das Büro mit der Bearbeitung des „städtebaulichen Entwurfs“ und der Erarbeitung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt (siehe hierzu BV 142/2020).

Derzeit befindet sich die Bearbeitung des „städtebaulichen Entwurfes“, der im Juni 2021 auch dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach (GBR) vorgestellt wurde, in der Abschlussphase. Die Rückmeldungen des GBR sowie der beteiligten Fachbereiche aber auch laufender Untersuchungen und Gutachten wurden kontinuierlich eingearbeitet. Der derzeitige Planungsstand hat sich in Hinblick für folgende Aspekte zum Siegerentwurf von Juni 2020 weiterentwickelt:

- Bebauung + Stellplätze
- Quartiersplatz + Kita
- Quartiersgarage/ Öffentliche Parkplätze
- Grünverbindungen und ihre Aufenthaltsbereiche
- Eigentümergegespräche
- Straßenplanung
- ÖPNV
- Entwässerungsplanung
- Artenschutz

Standortwahl Energiezentrale

Um einen Beitrag zur Erreichung des Zieles der Klimaneutralität in Lörrach zu leisten, wird im Zuge der Planungen zum „Bühl III“ auch eine Energiezentrale zur Versorgung des Neubaugebietes wie auch der angrenzenden Strukturen des „Bühl II“ mitgedacht. Aus diesem Grund wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Planung unter Berücksichtigung eines Wärmenetzes fortzuführen (siehe hierzu BV 138/2021).

Mit Wärmenetzen lassen sich zentral erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung einsetzen und innerhalb kurzer Zeit eine große Anzahl Gebäude mit erneuerbaren Energien versorgen. Mit einer dezentralen, gebäudebezogenen Wärmeversorgung ist eine so schnelle Sicherstellung einer klimaneutralen Wärmeversorgung nicht möglich. In einer Machbarkeitsstudie wurden zwei klassische Varianten auf Basis von Biomasse sowie zwei Varianten auf Basis von Erdwärme in Verbindung mit einem sogenannten „kalten Nahwärmenetz“ für den Bühl überprüft. Die Studie hat sowohl die ökologischen Kriterien als auch die Wirtschaftlichkeit betrachtet.

Um eine erste Größenabschätzung für die Energiezentrale zu erhalten, wurde im Vorfeld zum städtebaulichen Wettbewerb eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Der Bericht vom 25.03.2019 wurde der Auslobung beigelegt. In der nachfolgenden „Studie Wärmeversorgung“ vom 30.12.2020 wurde auf Basis des Siegerentwurfes von Mahl.Gebhard.Konzepte eine benötigte Fläche von 1.000 m² für die Energiezentrale errechnet.

Für die Energiezentrale kommen aufgrund der benötigten Grundstücksgröße grundsätzlich die beiden Flurstücke 3705 (Im Rebacker, ca. 1.958 m²) sowie 3799 (Alemannenweg, ca. 2.258 m²), beide in städtischen Eigentum, in Frage. Für das Flurstück 3705 ist im Bebauungsplan „Bühl II“ (208/02) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Kindertagesstätte festgesetzt. Für das Flurstück 3799 ist im gleichen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Bolzplatz festgesetzt. Beide Flächen wurden seit in Krafttreten des Bebauungsplanes mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.10.1974 nicht umgesetzt. Für beide Flächen ist eine Änderung des Planungsrechtes notwendig. Im Zuge der Archivrecherchen konnte festgestellt werden, dass beide Flächen im Rahmen der früheren privaten Erschließungsträgerschaft kalkuliert, jedoch nicht abgerechnet wurden. Beide Flurstücke befinden sich unter der Hochspannungsleitung.

In der Abwägung werden neben der Praktikabilität u.a. auch Aspekte der Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie Synergieeffekte für die bestehenden Gebiete berücksichtigt. Aus diesen Grund wurde eine Analyse der beiden potenziellen Grundstücke auf Basis folgender Aspekte durchgeführt. Die Bewertung erfolgt von „- -“ für sehr schlecht bis „+ +“ für sehr gut:

- Vorhandene Grundstücksgröße
- Synergieeffekt mit Bühl II
- Andienung
- Emissionswirkung (= Immission)
- Städtebauliche Verträglichkeit
- Mögliche Flächenkombination

| | Flst.-Nr. 3705 | Flst.-Nr. 3799 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Vorhandene Grundstücksgröße | ++ | ++ |
| Synergieeffekt mit Bühl II | o | + |
| Andienung | -- | + |
| Emissionswirkung | - | ++ |
| Städtebauliche Verträglichkeit | o | o |
| Mögliche Flächenkombination | o | + |

Vorhandene Grundstücksgröße

Das Flurstück 3705 (Im Rebacker) hat eine Fläche von ca. 1.958 m², das Flurstück 3799 (Alemannenweg) eine Fläche von ca. 2.258 m². Beide Grundstücke erfüllen die Flächenvoraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale.

Synergieeffekt mit Bühl II

Der Standort am Alemannenweg grenzt direkt an das Neubaugebiet. Die für das Wärmenetz vorrangig interessanten größeren Wohnblocks im Bühl II sind über den Alemannenweg von dort aus gut zu erschließen.

Vom Standort „Im Rebacker“ wäre die Erschließung aufwändiger. Aufgrund der tieferen Hanglage dieses Standorts wäre auch die Hydraulik des Wärmenetzes aufwändiger als beim Standort am Alemannenweg.

Andienung

Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Anlieferung von Holzpellets oder Holzhackschnitzeln zum Standort am Alemannenweg sind gut, zum „Im Rebacker“ sind sie beengt. Die Anlieferung ist daher nur eingeschränkt möglich.

Emissionswirkung

Auch wenn die Emissionsgrenzwerte für neu zu errichtende Anlagen heute sehr streng sind, können sich bei ungünstigen Umfeldbedingungen dennoch Beeinträchtigungen ergeben. Bei einer Hanglage, wie beim Standort „Im Rebacker“ gegeben, handelt es sich um eine ungünstige Umfeldbedingung.

Städtebauliche Verträglichkeit

An beiden Standorten stellt die Energiezentrale einen Sonderbaustein dar, welcher sich mit ansprechender Gestaltung in das Ortsbild einfügen lässt.

Mögliche Flächenkombination

Da beide Flurstücke größer sind, als die Energiezentrale in Anspruch nimmt, ist es denkbar, weitere Nutzungen dort zu verorten. In Frage kommen dabei Besucherstellplätze mit Car-sharing-Angebot und E-Lade-Säulen sowie die Realisierung des Bolzplatzes nach heutigen Standards. Für letzteres ist eine Prüfung der Verträglichkeit unterhalb der Hochspannungsleitung noch nicht abgeschlossen.

Das Flurstück 3799 eignet sich aufgrund der Lage an der Busschleife zudem zur Errichtung einer barrierefreien Bushaltestelle am Alemannenweg.

Empfehlung

Die Verwaltung schlägt vor, das Flurstück 3799 als Standort zur Energiezentrale zu planen.

Ausblick

Das Flurstück 3799 wird nach Beschlussfassung im städtebaulichen Entwurf als Energiezentrale geplant und durch den darauffolgenden Bebauungsplan „Bühl III“ planungsrechtlich festgesetzt.

Das Ingenieurbüro Dr. Dröscher aus Tübingen wird mit einem Gutachten zu den Emissionen durch Schall und Schornstein der Energiezentrale für den empfohlenen Standort beauftragt.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter

Britta Staub-Abt
Fachbereichsleiterin