

## Stellungnahme zu den untersuchten Standorten für ein BHKW im Wohngebiet „Reeshoop“

Als Standorte für das geplante BHKW wurden das Gebäude, in dem das Servicecenter des Investors (Hermann-Löns-Str. 40) seinen Sitz hat, hier mit A gekennzeichnet, und der Standort B im Baufeld 1A (am Wanderweg Grauer Esel gelegen) geprüft. Anlage 1 stellt diese beiden Standorte dar.

Zuletzt, wie bereits den BPA berichtet, wurde das BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung ergänzt und gestärkt. Aber schon bereits vor der Novellierung hat sich die Selbstverwaltung für eine umweltschonende Wärmeversorgung in dem Gebiet des B-Planes Nr. 90 Reeshoop ausgesprochen.

Untersucht wird das Vorhaben auch dahingehend, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung finden (§ 1 (6) Nr.1 BauGB). Ferner werden Bauvorhaben im Bereich eines Bebauungsplans nach § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem so genannten Rücksichtnahmegebot bewertet. Demnach werden bauliche Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder/und wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Im Übrigen dient ein Bebauungsplan der Konfliktbewältigung, so dass innerhalb des Abwägungsverfahrens (§1 (5) BauGB) die Gemeinde die Möglichkeit hat Konflikte auszuräumen.

### **(A) Standort „Servicecenter“ des Investors**

Für den Standort „Servicecenter“ lag ein Bauantrag für ein BHKW mit einem 26m hohen Schornstein vor. Die eigentliche Anlage des BHKW ist im Keller des Servicecenters geplant. Der Bauantrag musste nach planungsrechtlicher Prüfung auf Grundlage des § 34 BauGB abgelehnt werden und wurde in Folge vom Investor zurückgezogen.

Mit dem Bebauungsplan kann man nun die Möglichkeit für die Realisierung des BHKW ermöglichen, wenn ggf. auftretende Konflikte (z.B. Immissionen/Emmissionen) gelöst werden.

### Städtebauliche Belange:

Die Planung eines BHKW trägt grundsätzlich der Zielstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Ressourcenschutz Rechnung (§ 1 Abs. 5). Die Förderung einer umweltschonenden Wärmeversorgung ist erklärtes Ziel bei der Umstrukturierung des Wohngebietes Reeshoop.

Die geplante Anlage umfasst einen Schornstein, der aufgrund der umgebenden Bebauung und dem damit verbundenen Schutz vor schädlichen Emissionen eine Höhe von 26m aufweisen muss. Diese Höhe entspricht etwa der Höhe der südöstlich gelegenen Hochhäuser und ist deshalb in Bezug auf die städtebauliche Gestalt als Weiterführung der markanten Hochhausreihe zu sehen und ist kein das Ortsbild störender Fremdkörper. Im Gegenteil - es verstärkt noch die Landmark-Wirkung der hohen Gebäude.

Die direkte Lage an der Hermann Löns-Straße weist Vorteile gegenüber dem zweiten Standort in Bezug auf die Erreichbarkeit und die technische Versorgung auf. Durch die Schaffung eines

optimierten Versorgungsnetzes entspricht dieser Standort einen der Handlungsziele einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Die Räumlichkeiten für die Einrichtung des eigentlichen BHKW wären im Keller des jetzigen Servicecenters schon gegeben.

Wirtschaftliche Belange:

Die zentrale Lage am Wohngebiet sowie der Aspekt des bereits verlegten Wärmeversorgungsnetzes ausgerichtet auf diesen Standort schafft Vorteile bei der Erschließung des Gebiets und reduziert die Kosten.

**(B) Standort „Baufeld 1A“**

Die Planung eines BHKW trägt grundsätzlich der Zielstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Ressourcenschutz Rechnung (§ 1 Abs . 5). Die Förderung einer umweltschonenden Wärmeversorgung ist erklärtes Ziel bei der Umstrukturierung des Wohngebietes Reeshoop.

Städtebauliche Belange:

Für ein BHKW auf dem Baufeld 1A würde sich Abschätzung eine Schornsteinhöhe von 14m ergeben. Die umgebenden, geplanten Wohngebäude werden ca. eine Höhe von 12 m aufweisen. Auch hier würden sich keine negativen Einflüsse von dem Schornstein auf das Ortsbild (insbesondere das des Wohngebietes) ergeben. Allerdings ist durch den Neuanlage eines technischen Raumes für die Heizzentrale davon auszugehen, dass einerseits eine Schallentkopplung vorgesehen werden muss, da die unmittelbar angrenzenden Gebäude für Wohnnutzungen vorgesehen sind. Die damit verbundenen Kosten (separater Raum unterhalb der Stellplätze, Zugänglichkeit für Kfz schaffen,...) würden dann nach Aussagen des Investors auf die Mieten umgeschlagen werden.

Würde man andererseits über ein separates Gebäude als Heizzentrale nachdenken, wäre durch dieses rein technisch, funktional ausgerichtetes Gebäude von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes in Bezug auf das Wohngebiet auszugehen.

Wirtschaftliche Belange:

Das bereits verlegte Nahwärmenetz kann wegen der Nähe zum gewünschten Standort an der Hermann-Löns-Straße ohne größeren finanziellen Mehraufwand auch für den Standort „Baufeld 1A“ genutzt werden.

**Fazit:**

Beide Standorte bieten geeignete Voraussetzungen für die Errichtung eines BHKW. Dennoch ist der Standort an der Hermann-Löns-Straße vorzuziehen. Gründe hierfür sind die günstigere Lage an einer übergeordneten Straße, die Nutzung von vorhandenen Gebäuden für die Heizzentrale sowie Wahrung des Ortsbildes in Bezug auf das Wohnquartier „Reeshoop“. Ferner wird an diesem Standort dem Gebot der Gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen, weil sich das Vorhaben am „optischen“ Rand der Wohnbebauung und nicht „mittendrin“ befindet. Hier nach wird auch dem Grundsatz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Im Übrigen ist das Baufeld 1B ähnlich zu betrachten, so dass auch ein ähnliches Ergebnis herauskommt wie zuvor beim Standort B benannt.