

Begründung

zum Bebauungsplan 01-30/13 „Arbeitsamt“ 1. Änderung
Ortsteil: Detmold-Nord

1. Verfahrensablauf:

16.07.1991	Aufstellungsbeschluß
13.12.1991	Bürgeranhörung
11.11.1991 – 13.12.1991	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Detmold weist für das Änderungsgebiet Flächen für Versorgungsanlagen aus. An dieser Ausweisung wird festgehalten, da nach neuesten Untersuchungen nur an diesem Standort eine BHKW-Anlage (Blockheizkraftwerk) in einem überschaubaren Zeitraum möglich und realisierbar ist.

3. Bestehender Bebauungsplan

Der noch rechtskräftige B-Plan 01-30/13 setzt für den Bereich des Änderungsgebietes zwei Nutzungen fest

- a) Flächen für Versorgungsanlagen (Umformer) und
- b) MK-Gebiet entlang der Wotanstraße.

Die nunmehr vorzunehmenden Bebauungsplanänderung hebt die Kerngebietsnutzung auf und weist den Gesamtbereich zugunsten von Flächen für Versorgungsanlagen aus in

- a) Umformer (Bestand) und
- b) BHKW.

Die bisherige MK-Ausweisung, die mit dieser Änderung aufgehoben wird hätte dem Bau eines BHKW's entgegen gestanden.

4. Bestand:

Das Änderungsgebiet ist gegenwärtig als Umspannwerk (Wesertal) genutzt und umfaßt die Flurstücke 29 und 156. Das Gebäude ist ein technischer Nutzbau in gutem Zustand, es erhebt keinen Anspruch auf gestalterische Rücksichtnahme und die in direkter Nachbarschaft geplante BHKW-Anlage kann, ohne den Betrieb des Umspannwerkes zu beeinträchtigen, an diesem Standort errichtet werden.

5. Planungsziel:

Das Energieversorgungskonzept der Stadt Detmold weist nach, daß im Innenstadtbereich die Anlage eines BHKW's eine sinnvolle Form der Energieversorgung bei gleichzeitiger Energieeinsparung darstellt. Nach Abwägung einzelner Ersatzstandorte bietet sich das Gebäude des E-Werkes Wesertal an der Wotanstraße in Detmold neben dem Arbeitsamt an. Der o. g. Standort bietet große Vorteile, da dort oberirdisch gebaut werden kann und eine Fernwärmeversorgung vieler Abnehmer (z. B. Finanzamt, KKH, Theater, Stadtverwaltung... etc.) im Innenstadtbereich möglich ist. Mit der Inbetriebnahme des BHKW's werden künftig eine Reihe von Großabnehmern bedient, die bisher Einzelfeuerungsanlagen betrieben haben und deren technischer Zustand als z. T. überholt gelten dürfte. Die Versorgung durch das BHKW wird ganz entscheidend die Immissionsbelastung der Luft im Innenstadtbereich Detmold reduzieren. Die alten und nicht immer umweltfreundlichen Einzelanlagen werden ersetzt durch die zentrale Versorgung durch das BHKW, in dem ein hoher Wirkungsgrad an Primärenergieausnutzung (Energie-

einsparung) erzielt wird und darüber hinaus der Ausstoß an Abgasen durch Einbau von Katalysatoren spürbar vermindert wird. Diese Feststellung wird durch Aussage des Gewerbeaufsichtamtes unterstützt, in der es heißt, daß nach Errichtung und Betrieb der genehmigungspflichtigen Anlage eines BHKW's (gem. § 4 Bundesimmissionschutzgesetz) die Grenzwerte der TA Lärm und TA Luft eingehalten werden und somit aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:

Das Änderungsgebiet wird als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, hier als

- Umformerstation (Bestand: Wesertal)
- Blockheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung von 29 MW (Megawatt)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen bestimmt durch die im Plan dargestellten Baulinien/Baugrenzen und zum anderen (analog der Höhenfestsetzung in der Nachbarschaft) durch eine maximale Traufhöhenfestsetzung von 13,0 m. Das geplante BHKW hält zur benachbarten Grundstücksgrenze des Arbeitsamtes einen Grenzabstand von ca. 7,5 m ein, während in westlicher Richtung eine geschlossene Bauweise (d.h. Grenzbebauung) vorgesehen ist.

Verkehr / Erschließung

Das Änderungsgebiet wird durch die Wotanstraße erschlossen, die hier als Teil des inneren Verkehrsrings eine wichtige Verkehrsfunktion übernimmt.

In verkehrstechnischer Hinsicht ist die Auswirkung des BHKW's auf diesen stark frequentierten Straßenabschnitt ohne Belang.

Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Grenzen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hier in nördlicher Randlage (Zone 2); in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die erhaltenswerte Bausubstanz von Arbeits- und Finanzamt. Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der Bau eines BHKW's ist dennoch so auszuführen, daß er als technischer Zweckbau erkennbar bleibt und sich in Architekturgliederung und Materialausführung in die vorhandene Bausubstanz einfügt. Der für die Anlagen notwendige Schornstein (27,00 m hoch) ist an diesem Standort stadtgestalterisch vertretbar.

Umwelt

Die Inbetriebnahme des BHKW's in der Wotanstraße wird in Zukunft eine Reihe von Großabnehmern, die im Nahbereich liegen, mit Fernwärme versorgen. Diese Form der Energieversorgung ist nach heutigem Stand der Technik sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer Hinsicht sinnvoll. Zum einen wird der Energieeinsatz, im Gegensatz zu vielen Einzelanlagen, minimiert und der Ausstoß umweltschädlicher Abgase durch Einbau katalysator-geregelter Abgasanlagen insgesamt vermindert, d. h. die Immissionsbelastung der Luft wird sich im Innenstadtbereich Detmolds verbessern.

Um das Kleinklima und die Grundwasserzufuhr zu sichern, werden im Bebauungsplan Begrünungsfestsetzungen aufgenommen, die die Versiegelung unbebauter Flächen einschränken (z.B. durch Betonraastersteine) und ferner dafür sorgen, daß Fassaden und Dachbegrünungen, dort, wo es sinnvoll ist, berücksichtigt werden.

Infrastruktur

Das Baugebiet befindet sich im Kernstadtbereich Detmolds; die Erschließung des Gebietes mit den dazugehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gesichert.