

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0133/2009

Auskunft erteilt:

Herr Leifken

Ruf:

492 61 81

E-Mail:

LeifkenA@stadt-muenster.de

Datum:

03.03.2009

Betrifft

Planungs-, bau- und immissionsschutzrechtliche Situation im Bereich Stadthafen I

Beratungsfolge

05.03.2009 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

17.03.2009 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

Bericht:

Bericht:

Vor dem Hintergrund der jüngsten Presseberichterstattung informiert die Verwaltung mit dieser Vorlage über die bestehende planungs-, bau- und immissionsschutzrechtliche Situation und die in diesem Rahmen gegebenen Entwicklungsperspektiven im Bereich Stadthafen I.

1. Geltendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 setzt für den Bereich Stadthafen I folgende Baugebiete gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest:

- nördlich des Stadthafen I : Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- südlich des Stadthafen I : Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO.

Die zwischenzeitlich im Bereich nördlich des Stadthafen I etablierten Nutzungen, z. B. die bauliche Entwicklung entlang des Kreativkais, wurden auf Grundlage dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 genehmigt. Sie wären auch im Falle einer aktuellen, neuen Beantragung genehmigungsfähig. Eine Besonderheit in diesem Zusammenhang stellen die Nutzungen „Heaven“ und „Coconut-Beach“ dar, die mit Blick auf die weiterführenden städtebaulichen Zielsetzungen u.a. auf diesen Grundstücksflächen entsprechend dem Masterplan „Stadthäfen Münster“ aus dem Jahre 2004 bislang lediglich als befristete, temporäre Nutzungen genehmigt wurden. Langfristige Nutzungsansprüche dieser Einrichtungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Die Art und der Umfang der Lagernutzung der beiden im Bereich südlich Stadthafen I bestehenden Gefahrstofflager der Fa. Lehnkering wurde im Rahmen der o. a. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt.

Eine entsprechende industrielle Nutzung des Bereiches südlich Stadthafen I ist über den Bebauungsplan Nr. 401 - u. a. mit Abstandsklassen gem. Abstandserlass NRW - geregelt. Vor diesem Hintergrund kann eine nördlich des Stadthafen I (z. B. im Bereich des ehem. OSMO-Areals) neu zu planende, allgemeine Wohnnutzung nicht näher als 500 m an dieses festgesetzte Industriegebiet heranrücken, es sei denn, die Rahmenbedingungen rechtfertigen eine Änderung des Bebau-

ungsplanes im Bereich südlich Stadthafen I hinsichtlich seiner bestehenden Festsetzungen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 für den Bereich südlich des Stadthafen I ist sowohl mit Blick auf das Auslaufen der Erbbaurechtsverträge für die Betriebsstandorte der Fa. Lehnkering im Jahre 2016 sowie mit Blick auf die angestrebte Wohnentwicklung nördlich des Stadthafen I (ehem. OSMO-Areal) beabsichtigt. Die Stadtwerke Münster GmbH haben die Firma Lehnkering verbindlich auf das Auslaufen der Verträge hingewiesen

2. Betriebsstandorte der Fa. Lehnkering

Bei einer möglichen Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 ist zu beachten, dass die beiden Lagerstandorte der Fa. Lehnkering („Am Mittelhafen 30/36“ sowie „Am Mittelhafen 46“) der Störfallverordnung unterliegen und die Rechtsposition bestehender Betriebsstandorte durch Artikel 12 der Seveso II - Richtlinie in Verbindung mit § 50 BImSchG ab Mitte 2005 gestärkt worden ist. Ein „Heranrücken“ von schutzbedürftigen Nutzungen an derartige bestehende Betriebsstandorte wurde hierdurch wesentlich stärker eingeschränkt. Diese Vorschrift ist gem. § 50 BImSchG bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen“, d. h. bei entsprechenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren, zu beachten. Die Richtlinie ist nicht anzuwenden bei Zulassungs- / Baugenehmigungsverfahren aufgrund der derzeit bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401. Sie entfaltet auch keine Wirkung auf den baulichen Bestand und seine Nutzungen beiderseits des Stadthafens I.

Somit wäre die Seveso II - Richtlinie erst und nur im Falle einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 oder eines anderen bauleitplanerischen Verfahrens in seinem Einwirkungsbereich präventiv anzuwenden. Beurteilungs- und Handlungsgrundlage für daraus resultierende, angemessene Schutzabstände wäre der seit 18.10.2005 geltende „Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der gemeinsamen Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ der Störfallkommission (SFK) und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit (TAA).

Bei Beachtung der Seveso II - Richtlinie und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 wurde im Jahr 2006 vom damaligen Staatlichen Umweltamt (StUA) Münster (heute Dezernat 53 der Bezirksregierung Münster) eine Kapazitätserweiterung für die in den bestehenden Betriebsstandorten der Fa. Lehnkering gelagerte Gefahrstoffmenge genehmigt.

Die Genehmigungspraxis des damaligen StUA Münster deckt sich mit der städtischen Genehmigungspraxis bzgl. baulicher und sonstiger Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 401 nördlich und südlich des Stadthafen I.

3. Ansiedlung eines „Jovel“ sowie eines Hotels im Bereich südlich Stadthafen I

Bezüglich einer in den jüngsten Presseberichten angesprochenen Ansiedlung eines Hotels im ehem. Flechtheim- und Rhenusspeicher und der seinerzeit beabsichtigten Nutzung als „Jovel-Music-Hall“ am Mittelhafen hat die Verwaltung bereits im Februar 2008 den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft mit der Vorlage V/0039/2008 über die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen informiert.

Die Nutzung des Grundstückes „Am Mittelhafen 63/65“ als „Jovel-Music-Hall“ wäre baurechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen. Da Vergnügungsstätten im Industriegebiet grundsätzlich unzulässig sind, wäre damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem aktuell geltenden Planungsrecht vereinbar. Eine Ansiedlung der „Jovel-Music-Hall“ im Bereich südlich Stadthafen I wäre daher nur unter der Voraussetzung einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 zu genehmigen.

Bereits mit Schreiben vom 14.05.2007 hatte die Verwaltung die Ratsfraktionen darüber informiert,

warum ein entsprechendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 401 für die Ansiedlung einer „Jovel-Music-Hall“ auf dem Grundstück „Am Mittelhafen 63/65“ aus Sicht der Verwaltung vor einer Verlagerung der Fa. Lehnkering nicht möglich ist.

Eine mögliche Hotelnutzung des ehem. Flechtheim- und Rhenusspeichers wäre mit dem bestehenden Planungsrecht grundsätzlich vereinbar (siehe oben, Pkt. 1.). Ein Hotel ist in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO allgemein zulässig. Entsprechend gelten auch für ein Hotel am Standort des ehem. Flechtheim- und Rhenusspeicher die gem. TA-Lärm zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte eines Industriegebietes, d. h. 70 dB(A), sowohl tagsüber, als auch nachts.

Nach den der Verwaltung bekannten Unterlagen können diese Richtwerte eingehalten werden. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass seitens der Stadtwerke Münster GmbH sicherzustellen wäre, dass die benachbarte GuD-Anlage die zulässigen Lärmimmissionswerte im Industriegebiet einhält. Sofern bei einer möglichen Hotelnutzung des ehem. Flechtheim- und Rhenusspeichers niedrigere Werte von Seiten der Hotel-Betreiber angestrebt werden, müssen an dieser Stelle nach dem Veranlasser-Prinzip (Hotel-Betreiber) entsprechende Vorkehrungen (z. B. passiver Schallschutz) getroffen werden.

Da im Falle einer künftigen Änderung der bisherigen Gebietsausweisung für das Grundstück des ehem. Flechtheim- und Rhenusspeichers von derzeit Industriegebiet in künftig Gewerbegebiet die entsprechend niedrigeren Immissionsgrenzwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht mehr einzuhalten wären, müssten die Stadtwerke Münster GmbH als Betreiber der GuD-Anlage den erforderlichen Schallschutz gegenüber einer denkbaren Hotelnutzung (und gfls. anderen im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen) im ehem. Flechtheim- und Rhenusspeicher übernehmen.

Eine allgemeine Büro- und Praxisnutzung ist unter der Bedingung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 gem. § 31 BauGB für den ehem. Flechtheim- und Rhenusspeicher möglich. Aufgrund der besonderen Grundstückssituation und -lage kann und würde die Verwaltung in diesem Nutzungsrahmen dieses Instrument anwenden.

Die Gefahrgutlager der Fa. Lehnkering in Verbindung mit der Anwendung der Seveso II - Richtlinie beschränken oder verhindern keine der genannten Nutzungen des ehem. Flechtheim- und Rhenusspeichers. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401, die ein Nutzungsspektrum gem. den o. g. Aussagen erlauben.

Ein zukünftiges bauleitplanerisches Änderungsverfahren nach Betriebseinstellung der Gefahrgutlager würde sowohl die Belange eines langfristigen Betriebes der GuD-Anlage sowie den aufgezeigten Nutzungsspielraum für den ehem. Flechtheim- und Rhenusspeicher berücksichtigen.

4. Fazit

Für die planungs- und bauordnungsrechtliche Genehmigungspraxis im Bereich nördlich und südlich des Stadthafen I sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 401 maßgebend. Diesbezüglich besteht allerdings ein wie oben beschriebener „Entwicklungsspielraum“ im Zusammenhang mit einer Nachfolgenutzung des ehem. Flechtheim- und Rhenusspeichers (siehe Vorlage V/0039/2008).

Die Anwendung der Seveso II - Richtlinie i. V. m. § 50 BImSchG sowie entsprechender Schutzabstände wäre nur im Zusammenhang mit bauleitplanerischen Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der südlich des Stadthafen I vorhandenen Gefahrstofflager der Fa. Lehnkering sowie ggf. bei weiteren Kapazität steigernden Erweiterungsanträgen der Fa. Lehnkering im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach BImSchG erforderlich.

I.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

I.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor