

Planungsrechtliche Situation / Auswirkungen und Wechselwirkungen

Als eine Realisierungsvoraussetzung für die Entwicklung der OSMO-Flächen wäre aufbauend auf dem Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens das aktuell bestehende Planungsrecht im Rahmen einer Änderung / Neuauufstellung des aktuell bestehenden Bebauungsplans – zielorientiert und projektbezogen – anzupassen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 401, in der Fassung der 4. Änderung, dessen Festsetzungen aufgrund der damaligen Nutzungen und Entwicklungsperspektiven weitgehend bestandsorientiert sind, insbes. auch für den Bereich der ausgeschriebenen Grundstücke (Gewerbegebiet – GE:). Diese befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung (vereinfachtes Verfahren); deren Ziele fokussieren inhaltlich jedoch nicht auf die Umstrukturierung der ausgeschriebenen Grundstücksflächen.

Für eine Konversion und Neuentwicklung besteht gleichwohl durch den Rat der Stadt Münster bereits seit dem 13.11.2002 ein Beschluss zur Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 401 für das Gebiet zwischen *Hansaring*, *Schillerstraße* und *Stadthafen* I. Die Zielrichtung der Ausschreibung, auf den zu veräußernden Grundstücksflächen Wohnungen als Nutzungsschwerpunkt vorzusehen, ist mit der planungsrechtlichen Situation - neben den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 401 vor allem bedingt durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen im Umfeld - derzeit nicht möglich:

- südlich des *Stadthafen* 1 ist die dortige gewerblich-industrielle Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 401 planungsrechtlich gesichert (Industrie- und Gewerbegebiete – GI und GE) – das Emissionsverhalten der Betriebe ermöglicht tatsächlich (z.B. bestehende Gefahrstofflager) und planerisch (Abstandklassengliederung nach Abstanderlass NRW) ein Heranrücken von Wohnnutzungen aktuell nicht;
- östlich des *Dortmund-Ems-Kanal* ist die dortige gewerblich-industrielle Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 348 planungsrechtlich gesichert - die damit verbundenen Abstandsradien lassen aktuell neue Wohnnutzungen im östlichen Bereich nicht zu.

Dieser städtebauliche Zielkonflikt kann jedoch perspektivisch planungsrechtlich und betrieblich wie folgt gelöst werden:

- Anpassung des aktuell bestehenden Planungsrechtes im Rahmen eines Neuauufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan, der neben den zu veräußernden Grundstücksflächen in seinem Geltungsbereich die zur immissionsrechtlichen und bauleitplanerischen Konfliktbewältigung notwendigen gewerblich-industriellen Flächen im Umfeld umfasst (anteilige Kostenübernahme in Höhe von 30.000 € durch den Investor/Erwerber zzgl. erforderlicher Gutachten);
- Herabzonierung von Industriegebietsausweisung (GI) zu Gewerbegebietsausweisung (GE) mit ergänzender Anpassung der Abstandklassen nach Abstanderlass NRW; gegebenenfalls ergänzende Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 49691
- die Innutzungsnahme von Wohnungen innerhalb der ausgeschriebenen Grundstücksflächen ist unabhängig vom Zeitpunkt der Schaffung neuen Planungsrechts erst nach Auflösung der Konfliktlage mit dem Gefahrstofflager der Fa. Lehnkering durch dessen Verlagerung bzw. Nutzungsaufgabe und/oder mit Auslaufen des Erbbaurechtsvertrages spätestens zum 31.12.2016 möglich - eine vor diesem Zeitpunkt wirksame Änderung/Anpassung des Planungsrechts könnte nur dann geschaffen und durch den Rat der Stadt Münster beschlossen werden, sofern die Wirksamkeit des neuen Planungsrechts unmittelbar an den Wegfall dieser immissionsrechtlichen Einschränkungen gekoppelt festgesetzt würde (Baurecht ab dem Eintritt bestimmter Umstände - § 9 (2) BauGB);
- die bauleitplanerischen Verfahren samt flankierendem Städtebaulichen Vertrag würden nach Erreichen des erforderlichen Planungsstandes durch die Stadt Münster projekt- und maßnahmenbezogen mit Priorität durchgeführt.

Immissionsschutzbelange

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Münster GmbH sich die Option zur Errichtung weiterer Gasturbinen am Kraftwerkstandort sichern will.

Hiermit gehen immissionsschutzrechtliche Auswirkungen für die umliegenden Bereiche einher. Diese Aspekte müssen im Zusammenhang mit den kommunalen Entwicklungsabsichten und den Geschäftsinteressen der Stadtwerke Münster GmbH berücksichtigt und abgewogen werden.

Eine Vereinbarkeit der Erweiterungsoptionen des Kraftwerkes und der OSMO-Entwicklung gem. den Zielen der Ausschreibung haben die Stadtwerke Münster GmbH mit der Verwaltung der Stadt Münster bewertet. Als erstes Ergebnis ist festzuhalten, dass diese Vereinbarkeit grundsätzlich herzustellen ist.

Aufgrund der Immissionsbelastung ließen sich die durch das Exposé angestrebten Strukturen, MI / Mischgebiet am Stadthafen I und WA / Allgemeines Wohngebiet auf den nördlichen Grundstücksbereichen unter Berücksichtigung des Kraftwerksbestandes grundsätzlich planungsrechtlich realisieren. In diesem Zusammenhang sollen – für die Schaffung des Planungsrechts nach o. g. Maßgabe jedoch nicht zwingende - Maßnahmen zur Eliminierung der aktuell festgestellten Tonhaltigkeit am Kraftwerk umgesetzt werden. Diese Aufwendungen würden sich auf ca. 1.588 T€ belaufen.

Für die Option einer weiteren Turbine am Kraftwerksstandort würden sich die erhöhten Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die angestrebte OSMO-Nutzung insgesamt auf 2.163 T€ belaufen.

Die kalkulierten Schallschutzmaßnahmen enthalten die Eliminierung der Tonhaltigkeit der Emissionen inklusive der Wirkungsgradverluste durch Einbau eines Schalldämpfers in der Verbrennungsluftansaugung.

Das Konzept zur Gewährleistung des für das Projekt erforderlichen Schallschutzes soll gfls. ergänzt werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (auch „IFSP“ – immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) für die gewerblich/industriellen Bereiche im Umfeld des Hafengebietes. Dies ist auch vor dem Hintergrund des Kraftwerksbestandes erforderlich. Auf diese Weise kann langfristig sichergestellt werden, dass die zulässigen Lärmpegel in den schützenswerten Bereichen eingehalten werden, ohne den Kraftwerksbetrieb weiter einzuschränken. Allerdings wird das Entwicklungspotential auf den anderen gewerblich/industriellen Flächen, südliche Hafenseite und ggf. östlich des Dortmund-Ems-Kanals durch die Kontingentierung der Lärmemissionen deutlich eingeschränkt.

Hierzu ist festzuhalten, dass die durch Bebauungsplan Nr. 348 und 401 gesicherten GE- und GI-Gebiete östlich (B-Plan 348) bzw. westlich (B-Plan 401) des DEK hinsichtlich ihres derzeit zulässigen Emissionsverhaltens und Anlagenpotenzials Einschränkungen hinnehmen müssten. Die tatsächlich ausgeübte industriell-gewerbliche Nutzung wird nach derzeitigem Stand jedoch nicht mit Einschränkungen verbunden sein.