

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0174/2012

Auskunft erteilt:

Herr Hanne

Herr Hänsel

Ruf:

492-6303 / 492-6122

E-Mail:

Hanne@stadt-muenster.de

Haensel@stadt-muenster.de

Datum:

27.02.2012

Betrifft

Revitalisierung Flechtheim-Rhenus-Speicher / Vorlage an den Aufsichtsrat der Stadtwerke
Nr. 06/2012

Beratungsfolge

08.03.2012 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Bericht:

Vorgeschichte der ehemaligen Getreidespeicher:

Errichtung des Flechtheimspeichers in 1899 mit 5 Geschossen, Errichtung des Rhenusspeichers in 1930 mit 10 Geschossen. Ersterer steht unter Denkmalschutz, letzterer ist als erhaltenswert eingestuft. Momentaner Eigentümer ist die Stadtwerke Münster GmbH.

Im Januar 2007 hat die Firma Rhenus AG ihre Geschäftsaktivitäten aus dem Hafen in Münster nach Hamm verlegt und ihren Geschäftsbetrieb am hiesigen Standort aufgegeben. Seit dieser Zeit werden die Speichergebäude nicht mehr genutzt.

Im Zuge einer Mehrfachbeauftragung durch die Stadtwerke Münster GmbH ist im Jahr 2007 ein Realisierungswettbewerb "Am Mittelhafen 10-24" initiiert und durchgeführt worden. Aus diesem Wettbewerb sind zwei Entwürfe mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten als gleichwertige Sieger hervorgegangen, zum einen eine Hotelnutzung vom Architekturbüro Heupel aus Münster, zum anderen eine Büro/Archivnutzung mit kultureller Nutzung vom Architekturbüro Pfeiffer Ellermann Preckel aus Münster.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Münster GmbH hat in seiner letzten Sitzung den Grundsatzbeschluss (siehe Anlage 1) für die Realisierung von einem der beiden Umnutzungsarten verabschiedet und den ASSVW um Beratung über eine mögliche Nachfolgenutzung des Flechtheimspeichers gebeten.

Zur Diskussion stehen die aus dem o.g. Wettbewerb weiterentwickelten zwei unterschiedlichen Nutzungskonzepte:

- Unterbringung des Borchert-Theaters in Kombination mit einer Büro- und Archivnutzung, sowie Ausstellungsnutzung im EG.
- Umnutzung zu einem Hotel.

Die SPD-Ratsfraktion hat in diesem Zusammenhang um eine Stellungnahme gebeten, wie eine mögliche Hotelnutzung in den Speichergebäuden in Einklang gebracht werden kann mit dem (prioritären) Interesse an einer sicheren und ausbaufähigen Kraftwerksnutzung am Standort (Anlage 2).

Planungsrechtliche Umsetzung der Zielaussagen aus dem Masterplan Stadthafen

In Vorbereitung zur Bauleitplanung im Bereich der münsterschen Stadthäfen und Umgebung hat die Stadt Münster im Jahr 2010 ein Gutachten durch das Büro Uppenkamp+Partner erstellen lassen, welches die Auswirkungen der Nutzungsoptionen aus dem Masterplan Stadthäfen auf die umliegenden Gewerbebetriebe und das Kraftwerk aufzeigen soll.

Zur Konfliktlösung schlägt der Gutachter eine Geräuschkontingentierung vor: Dies soll verhindern, dass die schalltechnischen Anforderungen in der Umgebung von der vorhandenen und zukünftigen gewerblichen Nutzungen überschritten werden. Emissionskontingent beschreibt hierbei die Schallleistung, die je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf. Solche Kontingente können gleichmäßig über das Plangebiet verteilt oder nach Teilflächen differenziert festgelegt werden. Ein solches Vorgehen würde auch dem Kraftwerk ein gewisses Kontingent zuweisen, welches eine Erweiterung auf insgesamt 3, 4 oder 5 Turbinen (Szenarien) planungsrechtlich grundsätzlich ermöglicht.

Das Gutachten macht grundsätzlich deutlich, dass generell eine Realisierung der geplanten Wohnbebauung / Dienstleistung (Ausweisung als Wohngebiet im hinteren Bereich und Mischgebiet an der Wasserkante) auf der Nordseite des Stadthafens I nur dann realisiert werden kann, wenn die Nutzungsoption Industriegebiet (GI) sowohl auf der Südseite des Hafens als auch auf der Ostseite des Kanals zukünftig als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird, ohne dabei in bislang genehmigte ausgeübte Nutzungen eingreifen zu müssen.

Im Fazit ist festzustellen, dass sich erst mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 401 zur Umsetzung des Masterplans Stadthafen in diesem Bereich und aufgrund der Laufzeit des Erbpachtvertrages der Fa. Lehnkering bis Ende 2016 perspektivisch die Möglichkeit für Nutzungen ergibt, die im derzeit festgesetzten Industriegebiet noch unzulässig sind (z.B. Hotelnutzung s.u.) bzw. meist im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB genehmigungsfähig sind. In der Stellungnahme der Kanzlei Baumeister zur Anfrage der SPD-Ratsfraktion (Anlage 3) wird jedoch deutlich, dass sich Auswirkungen auf die Kraftwerkserweiterung auch nach Änderung des Bebauungsplans Nr. 401 nach heutigen Erkenntnissen nicht gänzlich ausschließen lassen.

Dies ist allerdings auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass eine kurzfristige Revitalisierung insbesondere auch aus denkmalpflegerischer Sicht erstrebenswert, da der Flechtheim- und Rhenus-Speicher seit dem Jahr 2007 leer stehen und der sukzessive Verfall der Gebäudesubstanz droht.

Planungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungskonzepte

Das entsprechende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 401. Dieser gibt als Art der baulichen Nutzung zurzeit noch ein Industriegebiet (hier GI 1) vor. Die Baugebietsregelungen werden durch diverse textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO ergänzt.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Hotelnutzung

In einem Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierzu gehören grundsätzlich auch Beherbergungsbetriebe. Unzulässig sind allerdings auf alle Fälle Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden. Auch die Kommentierung der BauN-VO geht zunächst von der grundsätzlichen Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebes im GI aus, fragt aber nach den besonderen Umständen des Einzelfalls und präferiert betriebsbezogene Nutzungen, z. B. ein Hotel für Firmengäste. Die aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung lehnt jedoch die grundsätzliche Zulässigkeit eines Hotels in einem Industriegebiet ab bzw. will ein solches Vorhaben nur beim Vorliegen von Besonderheiten zulassen. **Entsprechend dieser Auffassung, kommt eine Hotelnutzung – weil nicht gebietstypisch – nicht in Betracht.** Zu dieser Einschätzung, dass ein Hotel in dem zurzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan unzulässig ist, kommt auch die rechtsgutachterliche Stellungnahme der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte vom 31.01.2012 (Anlage 4). Eine weitere Erörterung der Machbarkeit, wie sie in Form der schalltechnischen Vordimensionierung von KÖTTER CONSULTING ENGINEERS vorliegt (Anlage 5), erübrigt sich somit.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzung als Büro/ Archiv/ Theater im zurzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan

Eine Büro- und Archivnutzung ist im Industriegebiet allgemein zulässig. In einem Industriegebiet sind auch Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig (= Theater). Im vorliegenden Fall erklärt aber Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan solche Nutzungen als unzulässig. Hierbei ist der Umstand zu bewerten, dass der B-Plan zu einer Zeit aufgestellt worden ist, als - zumindest an der Südseite Stadthafen 1 - noch keine Umstrukturierungsprozesse eingeleitet worden sind und dieser Bereich aufgrund seiner Vorprägung und Lagequalität für produzierendes bzw. umschlagorientiertes Gewerbe im klassischen Sinne freigehalten werden sollte. Berücksichtigt man den strukturellen und städtebaulichen Wandel der letzten Jahre im gesamten Hafenbereich, ist eine Befreiung - gestützt auf den beschlossenen aktuellen Masterplan - städtebaulich begründet und zu befürworten.

Im Zuge der Gewährung von Befreiungen ist das wechselseitige Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Dieses folgt aus § 15 Abs. 2 BauNVO. Demnach sind Vorhaben unzulässig, 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. In diesem Zusammenhang kommen auch umweltrechtliche Beschränkungen zum Tragen, z. B. aus der Seveso-II-Richtlinie folgend. In unmittelbarer Nachbarschaft des umzunutzenden Speichers ist der Störfallbetrieb Lehnkering gelegen. Letzterer hat nur bis zum Jahre 2016 ein Erbbaurecht. Aus diesem Grunde stellt sich zumindest jetzt (noch) die Frage, inwieweit in einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren die sogenannte Seveso-II-Richtlinie beachtet werden muss. In diesem Zusammenhang bedarf es eines Abwägungsprozesses durch die Genehmigungsbehörde.

Bei Umsiedlung des Theaterbetriebes auf die südliche Seite des Hafenbeckens unter Nutzungsänderung des in Rede stehenden Speichergebäudes ist zunächst festzustellen, ob sich die neue Nutzung innerhalb der Achtungsgrenzen des Störfallbetriebes Lehnkering platziert. Festzuhalten bleibt, dass die Speichergebäude nicht unmittelbar an das Gefahrgutlager der Fa. Lehnkering angrenzen, sondern ein gewisser Abstand vorhanden ist. Liegen sowohl der alte als auch der neue Standort des Theaterbetriebes innerhalb der vorgenannten Achtungsgrenzen, kann zunächst nicht von einer Verschlimmerung der Gefahrenlage ausgegangen werden. Hierbei wird vorausgesetzt, dass der Betreiber des Störfallbetriebes seinen gesetzlichen Pflichten nachkommt. Im Baugenehmigungsverfahren müsste vor diesem Hintergrund aufgrund weiterer Untersuchungen (Einschätzung des Gefahrenpotentials der Fa. Lehnkering, Brandschutzkonzept für

die neue Speichernutzung unter Berücksichtigung der konkreten Planung: Anzahl der Besucher, Ausrichtung der Fluchtwege, Verschluss von Öffnungen in der zum Gefahrgutlager ausgerichteten Gebäudeabschlusswand usw.) eine abschließende Abwägungsentscheidung fallen.

Auf der Grundlage eines positiven Ergebnisses dieser Untersuchung – insbesondere unter Berücksichtigung des Endes des Erbbaurechtes Lehnkering 2016 - wäre eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung in Büro/Archiv/Theater einschließlich der erforderlichen Befreiung ohne Änderungserfordernis des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erteilen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich die Verwaltung den Ausführungen der Stadtwerke anschließt. Auch den Ausführungen der, in der rechtsgutachterlichen Stellungnahme und der Stellungnahme zur Anfrage der SPD-Ratsfraktion der Kanzlei Baumeister artikulierten Auffassung wird gefolgt.

Unterschrift

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Vorlage an den Aufsichtsrat der Stadtwerke GmbH Münster Nr. 06/2012
2. Anfrage der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster vom 17.02.2012
3. Stellungnahme zur Anfrage der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster vom 17.02.2012 der Kanzlei Baumeister vom 23.02.2012
4. Rechtsgutachterliche Stellungnahme der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte vom 31.01.2012
5. Schalltechnische Vordimensionierung von KÖTTER CONSULTING ENGINEERS vom 16.01.2012