

Vorab per e-mail: m.hoffmann@stadtwerke-muenster.de

Stadtwerke Münster GmbH
Herrn Dr. Müller-Tengelmann
Hafenplatz 1
48155 Münster

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
165/09UA	Dr. Unland	Frau Smolka 0251-4848854	23.02.2012

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bischoff
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Beate Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.
Stefan Schäperklaus
Dr. Jürgen Durynek

**Hotelnutzung im Flechtheim- / Rhenus-Speicher
hier: Stellungnahme zur Anfrage der SPD-Ratsfraktion
vom 17.02.2012**

Sehr geehrter Herr Dr. Müller-Tengelmann,

die SPD-Ratsfraktion hat im Vorfeld der Sitzung des Planungsausschusses am 8.3.2012 die Verwaltung sinngemäß um 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. Hierzu hat die Fraktion einen Fragenkatalog entwickelt. Sie baten aus Sicht der Stadtwerke um Stellungnahme:

1. Die erste Frage zielt darauf, mit welchen planungsrechtlichen Instrumenten die anstehenden Immissionsschutzfragen so gelöst werden können, dass der Kraftwerksbetrieb einschließlich Erweiterung problemlos möglich ist und ein Hotel genehmigt werden kann.

Baumeister Rechtsanwälte

Partnerschaft

Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettlerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

- a) Die Realisierung einer Hotelnutzung im Rhenus-/Flechtheimspeicher setzt ein **Bebauungsplanverfahren** in Form einer Änderung des geltenden Bebauungsplans Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“ oder der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes voraus. Der geltende Bebauungsplan setzt das Vorhabengrundstück als Industriegebiet (GI) fest. Auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.07.2009 – 5 S 973/09) ist ein Hotel als Beherbergungsbetrieb im Industriegebiet grundsätzlich nicht zulässig.
- b) Ein Bebauungsplan, der Grundlage für die Genehmigung eines Hotels in nur etwa 20 m Entfernung zum Kraftwerk sein sollte, müsste sich im Rahmen der Abwägung mit dem **Trennungsgebot des § 50 S. 1 BImSchG** auseinandersetzen. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen aus Vorsorgegründen einander räumlich so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Daraus folgt, dass störintensive und störempfindliche Nutzungen – wie vorliegend Kraftwerk und Hotel - grundsätzlich einen angemessenen räumlichen Abstand voneinander einhalten müssen. Zielsetzung des räumlichen Trennungsgebotes ist zum einen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten und zum anderen den bei sonstigen planerischen Vorsorgemöglichkeiten (wie etwa aktivem und passivem Schallschutz) verbleibenden Unsicherheiten (wie etwa Änderungen von Immissionswerten und Berechnungsverfahren sowie Prognoseunsicherheiten) Rechnung zu tragen.

Vgl. Hansmann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Bd. III, § 50
Rdn. 2 m.w.N.

Entsprechend dieser gesetzgeberischen Wertung ist vorliegend zweifelsohne die sicherste Form der Vorsorge, die Hotelnutzung - die die erste nachts am Mittelhafen störempfindliche Nutzung wäre - nicht bis auf etwa 20 m an das Kraftwerk heranzuführen. Der Kraftwerksstandort soll über viele Jahrzehnte gesichert und entwicklungsfähig bleiben; sowohl Prognosen über die betrieblichen Entwicklungen sowie über Änderungen der über die Zulässigkeit des Nebeneinanders von Kraftwerks- und Hotelnutzung entscheidenden immis-

sionsschutzrechtlichen Regelwerke können über derartige Zeiträume nicht verlässlich getroffen werden.

- c) Sollte sich der Rat im Rahmen der Abwägung für einen neuen Bebauungsplan über den Grundsatz der räumlichen Trennung von störender und störempfindlicher Nutzung als rechtssicherster Weg hinwegsetzen, müsste jedenfalls planerische Vorsorge durch die Festsetzung ausreichenden **aktiven und/oder passiven Schallschutzes** Rechnung getragen werden. Neben den angesprochenen Unsicherheiten im Hinblick auf die betrieblichen Entwicklungen und Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Regelwerke sowie Prognoseunsicherheiten besteht insoweit das Risiko einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Erfahrungsgemäß wird etwa die Hälfte aller in Normenkontrollverfahren beklagten Bebauungspläne durch das OVG für unwirksam erachtet. Gegebenenfalls wären dann auch die zur Absicherung des Kraftwerkbetriebes getroffenen Schallschutzfestsetzungen unwirksam.

Setzt man sich auch über diese Bedenken hinweg, und versucht den Immissionskonflikt durch **aktiven Schallschutz** am Kraftwerk zu lösen, müsste hierfür nach Berechnungen der Stadtwerke – allein schon um den heute möglich erscheinenden betrieblichen Entwicklungen des Kraftwerkes und dem Schallschutz nach den aktuellen Regelwerken Genüge zu tun - am Kraftwerk eine Summe von etwa 6,9 Mio. € aufgewandt werden.

Würde stattdessen der Weg über die Festsetzung **passiven Schallschutzes** am Hotel gewählt, müssten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB geschlossene Fenster und der Einbau schallgeschützter Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden. Nach aktuellen Messungen des Büros uppenkamp und parter werden am Rhenusspeicher bereits heute **Außenschallpegel** von nachts 55 dB(A) erreicht. Dabei sind noch keinerlei Erweiterungen des Kraftwerkes berücksichtigt. Der einschlägige Immissionsrichtwert für Aufenthaltsräume in einem Gewerbegebiet beträgt nachts 50 dB(A). (Andere ein Hotel ermöglichende Baugebiete hätten noch anspruchsvollere Immissionswerte zur Folge.)

Zudem besteht das Risiko, dass zukünftig andere Geräuschemittenten aus dem Umfeld zusätzliche Lärmimmissionen am Speicher verursachen, so dass hierdurch die für Kraftwerkserweiterungen notwendigen „Immissionskontingente“ aufgebraucht werden könnten. Hiergegen sind die Stadtwerke erst dann ansatzweise gesichert, wenn die Geräuschimmissionen des Kraftwerks an den Immissionsorten des Speichers 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten bleiben (Irrelevanzregelung gem. Ziff. 3.2.1 Abs. 2 S. 2 TA Lärm). Im Regelfall ist der Lärmbeitrag des Kraftwerks unter diesen Voraussetzungen nämlich als nicht relevant anzusehen, so dass Betriebserweiterungen grundsätzlich unabhängig von der Vorbelastung zu genehmigen wären. Im Einzelfall kann die zuständige Genehmigungsbehörde hiervon aber durchaus verschärfend abweichen.

Somit setzt die Zulassung der Hotelnutzung mindestens voraus, dass durch aktiven Schallschutz (durch Maßnahmen am Kraftwerk) oder durch passiven Schallschutz (durch Maßnahmen am Hotel) die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums nachgewiesen werden kann, der Schallleistungspegel an den offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen des Hotels somit unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des Kraftwerks nachts max. 44 dB(A) beträgt. Selbst dann verbleibt letztlich jedoch noch das Risiko, dass die Bezirksregierung als zuständige Immissionsschutzbehörde aufgrund von Einzelfallerwägungen von dem Kraftwerksbetrieb die Einhaltung noch anspruchsvollerer Lärmwerte gegenüber dem Hotel verlangt. Dies hätte wiederum Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten für das Kraftwerk zur Folge.

Außerdem sollte der Innenschallpegel in den Aufenthaltsräumen des Hotels entsprechend Ziff. 6.2 der TA Lärm vernünftigerweise 25 dB(A) nicht überschreiten, was voraussichtlich den Einbau von Fenstern einer hohen Schallschutzklasse und eine aufwendigere Fasadendämmung erforderlich machen würde.

Durch welche bautechnischen Maßnahmen diese Schallschutzanforderungen am Hotel möglicherweise gewahrt werden könnten, haben die Stadtwerke bislang nicht untersucht.

Dies dürfte aber auch solange nicht die entscheidende Frage sein, wie nicht feststeht, dass die Stadt bereit ist, die rechtlichen Risiken, die sich bei einer Lösung über aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen für die Zukunftsfähigkeit des Kraftwerksbetriebes ergeben, hinzunehmen.

2. Ferner wirft die SPD-Fraktion die Frage auf, welche Instrumente bei einem Verkauf der Speichergebäude vertraglich genutzt werden können, um die Stadtwerke-Interessen an Kraftwerksbetrieb und Erweiterung abzusichern.
 - a) Die Realisierbarkeit des Hotels kann nicht dadurch erleichtert werden, dass der Vorhabenträger im Hinblick auf die **Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte** am Hotel einen **Verzicht** erklärt. Das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit der Grundstücke auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Deshalb ist unzulässig, dass das bei objektiver Betrachtung maßgebliche Lärmschutzniveau auf das Maß gesenkt wird, das ein Bauwilliger nach seiner persönlichen Einstellung bereit ist hinzunehmen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 – 4 C 6/98, zitiert nach juris, Rz. 29.

- b) Denkbar wäre allerdings, dass – sollte sich die Stadt gegen den Verzicht auf die Hotelnutzung als den sichersten Weg entscheiden – die oben (1 c) dargelegten Anforderungen im Falle des **passiven Schallschutzes** (geschlossene Fenster mit schallgedämmter Lüftung vor Aufenthaltsräumen) nicht nur durch bauleitplanerische Festsetzungen, sondern zusätzlich durch entsprechende **zivilrechtliche Vereinbarungen** mit dem Hotelinvestor einschließlich erstrangiger dinglicher Sicherungen über Grunddienstbarkeiten abzusichern. Auf diese Weise könnte das Risiko verringert werden, das sich ergibt, wenn der Bebauungsplan unwirksam ist und damit die Festsetzungen zum passiven Schallschutz nicht greifen (vgl. zu diesem Risiko oben: 1 c).

Allerdings wird sich ein möglicher Hotelinvestor in einer solchen Situation u.U. auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage auch für die zivilrechtlichen Vereinbarungen berufen wollen, weil sich im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes die Frage der zulässigen Nutzungen am Mittelhafen neu stellen würde. Zudem müssten die Stadtwerke von sich aus im Zivilrechtswege prozessual tätig werden, sollte gegen die Vereinbarung verstoßen werden.

Schwerer wiegt noch, dass auch eine zivilrechtliche Vereinbarung weder die Risiken bei der Prognose der weiteren betrieblichen Entwicklung des Kraftwerksbetriebes noch möglicher Verschärfungen der immissionsschutzrechtlichen Regelwerke sicher auffangen kann (vgl. hierzu oben: 1 b, c). Welche Anforderungen in Jahrzehnten einerseits an einen zukunftsfähigen Kraftwerksbetrieb und andererseits an dessen unmittelbares Angrenzen an ein Hotel zu stellen sind, kann nicht sicher prognostiziert werden. Denkbar sind hier aufgrund der außerordentlichen Nähe neben Schallschutzschutzproblemen insbesondere auch Schwierigkeiten, die sich (zukünftig!) unter Störfallgesichtspunkten durch Änderungen am Kraftwerk oder der einschlägigen Regelwerke ergeben könnten.

3. Vor diesem Hintergrund ist – entsprechend der gesetzgeberischen Abwägungsdirektive aus § 50 S. 1 BImSchG – der einzig wirklich sichere Weg für einen zukunftsfähigen Kraftwerksstandort, in den bis auf etwa 20 m heranreichenden Speichergebäuden keine nachts schutzbedürftige Hotelnutzung durch andere Eigentümer aufnehmen zu lassen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Unland
Rechtsanwalt