

Rechtsgutachterliche Stellungnahme

**i.S.
Rhenus-Flechtheimspeicher**

**zu den
planungsrechtlichen Auswirkungen
der Entwicklungsalternativen**

**im Auftrag
der Stadtwerke Münster GmbH**

A. Aufgabenstellung

In jüngerer Zeit treten potentielle Investoren an die Stadtwerke Münster GmbH mit dem Wunsch heran, im Rhenus-Flechtheimspeicher eine Hotelnutzung zu entwickeln. Bei dieser Variante würde das Stadtwerkegrundstück verkauft. Alternativ kommt eine kombinierte Nutzung aus Büro, Archiv und Theater in Betracht. Bei dieser Nutzung würde der Rhenus-Flechtheimspeicher im Eigentum der Stadtwerke verbleiben. Die Stadtwerke bitten darum, die Vor- und Nachteile der jeweiligen Nutzungen aus planerischer Sicht zu begutachten und kursorisch darzustellen. Dies erfolgt anhand folgender Kriterien: Erforderlichkeit der Schaffung von Planungsrecht (I.), Standortsicherheit für den Kraftwerksbetrieb (II.) sowie verbleibendes Entwicklungspotential für das weitere Hafengebiet (III.).

I. Erforderlichkeit der Schaffung von Planungsrecht

1. Büro, Archiv und Theater

Für die kombinierte Nutzung aus Büro, Archiv und Theater ist ein Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Der geltende Bebauungsplan Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“ der Stadt Münster setzt das Vorhabengrundstück mit dem Rhenus-Flächtheimspeicher als Industriegebiet (GI) fest. Im Industriegebiet sind grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art zulässig, eine einzige Büronutzung würde auch die Zweckbestimmung des Industriegebietes nicht in Frage stellen; Anlagen für kulturelle Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen könnten daher grundsätzlich kurzfristig ohne Bauleitplanverfahren realisiert werden.

Näherer Überprüfung bedarf allerdings noch die Frage, ob sich Einschränkungen der Genehmigungsfähigkeit einer Theaternutzung aus der Nachbarschaft zu dem Störfallbetrieb Lehnkering ergeben. Dieser verfügt über ein noch bis längstens 2016 bestehendes Erbbaurecht an einem Grundstück im Hafengebiet.

2. Hotelnutzung

Die Realisierung der Hotelnutzung setzt ein Bebauungsplanverfahren voraus. Auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.07.2009 – 5 S 973/09) ist der Beherbergungsbetrieb im Industriegebiet nicht zulässig. Es müsste daher zunächst ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, wobei als zulässige Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) in Betracht käme. Die im Rahmen eines solchen Bauleitplanverfahrens zu lösenden städtebaulichen Konflikte sind komplex (s.u.: II. 2.); auch in einem solchen Bauleitplanverfahren wäre nach § 50 S. 2 BImSchG das Nebeneinander von beabsichtigter Hotelnutzung und dem bestehenden Störfallbetrieb Lehnkering zu berücksichtigen, woraus sich bis zur Auslagerung des Störfallbetriebes voraussichtlich Planungshindernisse für eine Hotelnutzung ergeben werden.

II. Standortsicherheit für den Kraftwerksbetrieb

Aus Sicht der Stadtwerke hat bei der Bewertung der Vorhabenalternativen oberste Priorität, dass das unmittelbar neben dem Rhenus-Flechtheimspeicher gelegene Kraftwerk weder derzeit noch in seiner künftigen Entwicklung eingeschränkt wird. Im Vordergrund steht dabei die Verträglichkeit der Nutzung im Hinblick auf den vom Kraftwerk ausgehenden Gewerbelärm.

Die durch den derzeitigen Kraftwerksbetrieb am Rhenus-Flechtheimspeicher verursachten Lärmimmissionen werden derzeit messtechnisch erfasst. Absehbar ist, dass die Schallleistungspegel an der Südfassade des Flechtheimspeichers nachts deutlich über 50 dB(A) liegen werden.

1. Büro, Archiv und Theater

Die kombinierte Nutzung als Büro, Archiv und Theater ist insoweit von vornherein unproblematisch: Diese Nutzungen dürfen im derzeitigen Industriegebiet tags und nachts Außenschallpegeln von bis zu 70 dB(A) ausgesetzt werden. Vor Nutzungsänderungen wären die Stadtwerke durch die Beibehaltung des Eigentums am Speicher umfassend geschützt.

2. Hotelnutzung

Im Falle der Hotelnutzung würde der Rhenus-Flechtheimspeicher an den Investor veräußert, so dass der Kraftwerksbetrieb in erster Linie auf den Schutz durch planungsrechtliche Festsetzungen angewiesen wäre.

Der Hotelbetrieb dürfte im Falle der Überplanung als GE Außenschallpegeln von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) ausgesetzt werden. (Andere Planungsalternativen wie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben noch anspruchsvollere Immissionsrichtwerte zur Folge). Der Innenschallpegel sollte vernünftigerweise 25 dB(A) nicht überschreiten.

In seiner Entwicklungsfähigkeit wäre das Kraftwerk allein damit allerdings noch nicht abgesichert. Eine derzeit bei den Stadtwerken in Bearbeitung befindliche Konzeptstudie untersucht die Wirtschaftlichkeit einer dritten, vierten und fünften Gasturbine und – alternativ – die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW). Die sich hieraus zusätzlich ergebenden Schallimmissionen am Rhenus-Flechtheimspeicher werden derzeit gutachterlich abgeschätzt. Nach erster Einschätzung können Geräuschimmissionen am Speicher von bis zu 60 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Errichtung eines BHKW kommen außerdem tieffrequente Schallemissionen in Betracht, was noch weitergehende Schallschutzanforderungen notwendig machen würde.

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 Schalleistungspegel am Hotel 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 zur Folge.

a) Aktiver Schallschutz am Kraftwerk

Die Kosten für aktiven Schallschutz am Kraftwerk, der sicherstellt, dass dauerhaft ein irrelevanter Immissionsbeitrag gegenüber einer Hotelnutzung gewährleistet werden kann, belaufen sich nach Einschätzung der Stadtwerke für insgesamt fünf Gasturbinen auf ca. 6,9 Mio. €.

b) Passiver Schallschutz am Hotel

Wegen der sehr erheblichen Kosten für den aktiven Schallschutz gibt es Überlegungen eines möglichen Hotelinvestors, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte über passive Schallschutzmaßnahmen am Hotel sicherzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB lässt es zu, dass im Bebauungsplan neben baulichen oder technischen Vorkehrungen an den emittierenden Anlagen zum aktiven Lärmschutz auch Vorkehrungen an den von Immissionen betroffenen Anlagen zum passiven Lärmschutz angeordnet werden können. Vorliegend käme insbesondere die Festsetzung geschlossener Fenster und der Einbau schallgeschützter Lüftungseinrichtungen in Betracht. Damit ließe sich grundsätzlich erreichen, dass ein Fenster keinen Immissionsort darstellt, an dem Außenschallpegel einzuhalten wären. Weiterhin einzuhalten wären jedoch die zulässigen Innenschallpegel nach Ziff. 6.2 der TA Lärm von 25 dB(A), was voraussichtlich den Einbau von Fenstern einer hohen Schallschutzklasse erforderlich macht. Ferner müsste an den verbleibenden zu öffnenden Fenstern der Gastzimmer sichergestellt sein, dass jedenfalls das Irrelevanzkriterium von 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Ein potentieller Investor für das Hotel hat durch das Lärmsachverständigenbüro Kötter bereits die Machbarkeit der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen am Hotel prüfen lassen. Danach sei sowohl die Einhaltung eines (irrelevanten) Außenschallpegels von nachts 44 dB(A) als auch die Wahrung eines Innenschallpegels von 25 dB(A) bautechnisch grundsätzlich machbar. Allerdings beruhen die in der Stellungnahme angesetzten Immissionswerte am Speicher auf Schätzungen. Bereits jetzt ist nach sachverständiger Einschätzung des durch die Stadtwerke beauftragten Gutachterbüros Uppenkamp & Partner absehbar, dass dabei sowohl die aktuelle Lärmvorbelastung am Speicher als auch die durch zukünftige Erweiterungen des Kraftwerks

hinzutretenden Schallimmissionen unterschätzt wurden. Beide Parameter lassen die Stadtwerke derzeit durch das Gutachterbüro klären, das Schallimmissionsmessungen am Speicher durchführt.

Derzeit ist somit offen, welchen Anforderungen an den passiven Schallschutz das Hotel im Einzelnen genügen müsste. Sollte sich letztlich zeigen, dass die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums möglich ist, verbleibt immer noch das Risiko, dass die Bezirksregierung bei zukünftigen Erweiterungen des Kraftwerks aufgrund von Einzelfallerwägungen strengere Anforderungen an den Schallschutz gegenüber dem Hotel stellt. Entwicklungsbeschränkungen für das Kraftwerk lassen sich daher selbst bei Wahrung des Irrelevanzkriteriums gegenüber einer Hotelnutzung nicht sicher ausschließen.

III. Verbleibendes Entwicklungspotential für die übrige Hafenflächen

Ferner unterscheiden sich die beiden Nutzungsvarianten hinsichtlich der Spielräume, die sie für die weitere planerische Entwicklung des übrigen Hafengebietes lassen.

1. Büro, Archiv und Theater

Durch die kombinierte Nutzung aus Archiv, Büro und Theater werden keine zusätzlichen Immissionsorte geschaffen, die relevant wären für die in erster Linie nachts kritische Lärmsituation im Hafengebiet. Umgekehrt sind von dieser Nutzung auch keine erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten. Die weitere planerische Entwicklung des Hafengebietes wird durch diese Nutzungen somit nicht eingeengt.

2. Hotelnutzung

Das Hotel würde dagegen im westlichen Mittelhafen die erste nachts störanfällige Nutzung darstellen. Sie könnte damit nicht nur Auswirkungen auf die zulässiger Weise vom Kraftwerk aus-

gehenden Lärmimmissionen haben. Auch von den übrigen Grundstücken im Hafengebiet dürften keine Schallemissionen ausgehen, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Hotel führen könnten. Dies ist vor allem deshalb problematisch, weil angedacht ist, den östlichen Teil des Mittelhafens zukünftig als Gewerbegebiet festzusetzen. Eine solche Festsetzung ist nur zulässig, wenn feststeht, dass hier auch tatsächlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe realisiert werden können. Insgesamt verengen sich somit durch die Ansiedlung eines Hotels die planerischen Spielräume für die weitere Hafenentwicklung, jedenfalls im Bereich des Mittelhafens.

IV. Resümee

1. Die kombinierte Nutzung Büro/Archiv/Theater könnte kurzfristig unter dem geltenden Bebauungsplan verwirklicht werden, während die Hotelnutzung die Änderung des geltenden Bebauungsplanes voraussetzt.
2. Die Standortsicherheit für den Kraftwerksbetrieb wird durch die kombinierte Nutzung Büro/Archiv/Theater nicht beeinträchtigt. Durch die Beibehaltung des Eigentums am Speicher können sich die Stadtwerke umfassend vor Nutzungsänderungen schützen, die zu zusätzlichen Beschränkungen für das Kraftwerk führen könnten.

Im Falle einer Hotelnutzung kann in gewissem Maße planerische Vorsorge durch die Festsetzung aktiven Schallschutzes am Kraftwerk oder passiven Schallschutzes am Hotel getroffen werden. In keinem Fall kann damit allerdings das Maß an Rechtssicherheit für den Kraftwerksbetrieb erreicht werden, das der Verzicht auf nachts schutzwürdige Nutzungen im Rhenus-Flechtheimspeicher unter Beibehaltung der Eigentümerstellung der Stadtwerke bietet:

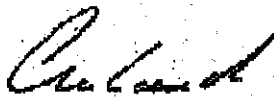
Zunächst ist derzeit offen, unter welchen Voraussetzungen am Hotel überhaupt Immissionswerte erreicht werden können, die im Regelfall eine weitere betriebliche Entwicklung

des Kraftwerks unabhängig von zusätzlichen anderen gewerblichen Lärmquellen im Hafengebiet ermöglichen (Irrelevanzkriterium von 6 dB(A) unter Immissionsrichtwert). Selbst wenn die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums gelingt, ist nicht ausgeschlossen, dass die Bezirksregierung als zuständige Immissionsschutzbehörde auf Grund von Einzelfallerwägungen letztlich noch strengere Anforderungen an den Kraftwerksbetrieb stellt. Weitere Unsicherheiten ergeben sich daraus, dass es praktisch nicht möglich ist, sämtliche denkbaren Entwicklungsszenarien für den Kraftwerksbetrieb und deren Lärmauswirkungen zu prognostizieren.

Soll die Sicherung des Kraftwerksbetriebes oberste Priorität haben, ist somit dringend davon abzuraten, eine nachts schutzbedürftige Nutzung wie das Hotel nur wenige zehn Meter entfernt vom Kraftwerk aufzunehmen.

3. Das verbleibende Entwicklungspotential für das übrige Hafengebiet wird durch die kombinierte Nutzung aus Archiv, Büro und Theater nicht eingeschränkt. Das Hotel würde dagegen im westlichen Mittelhafen die erste nachts störanfällige Nutzung darstellen. Durch seine Ansiedlung würden sich damit die planerischen Spielräume für die weitere Hafenentwicklung verengen, insbesondere für gewerbliche Entwicklungen am Mittelhafen.

MS 31/01/2012



Dr. Unland
Rechtsanwalt