



über  
Herrn  
Oberbürgermeister Mende

L 29. J.  
SJR 817

Der Magistrat

über  
Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,  
Wohnen und Integration

und  
Frau  
Stadtverordnetenvorsteherin Christa Gabriel

Stadtrat Christoph Manjura

an den Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Integra-  
tion, Kinder und Familie

6. Juli 2020

**Sanierungsmöglichkeiten Toni-Sender-Haus**  
Beschluss-Nr. 0123 vom 28. August 2019 (SV-Nr. 19-F- 02-0013)

*Der Magistrat wird gebeten,*

- 1. zu prüfen und falls nötig beim RP zu erfragen, ob aufgrund der vielen zusätzlichen privaten Wohnungsneubauten ebenfalls Ausnahmen für einen Neubau des Toni-Sender-Hauses möglich sind;  
wenn nein, zu erläutern, warum Wohnraum geschaffen werden durfte, obwohl der Wohnraum im Einzugsgebiet des Industriegebiets liegt, wo die Seveso-Richtlinie gilt;*
- 2. zu eruieren, sofern ein Neubau nicht möglich ist, in welchem Ausmaß Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.*

**Zu 1.**

Zuständigkeitshalber wurde zur Beantwortung der Frage das Dezernat für Stadtentwicklung und Bau (Dez. IV) um Stellungnahme gebeten. Es wurde mitgeteilt, dass der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit seinem Urteil vom 15. September 2011 (Az. C-53/10) zur Umsetzung von Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie) 1 klargestellt hat, dass das Gebot der Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen nicht nur bei der Bauleitplanung im Rahmen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sondern gegebenenfalls auch bei der Erteilung einer Baugenehmigung zu beachten ist.

Die Schaffung einer neuen störfallrechtlichen Gemengelage durch die erstmalige Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes ist im Regelfall unzulässig, da ein Abstand, der bisher eingehalten ist, auch langfristig gewahrt bleiben muss. Ein weiteres Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen in Richtung Störfallunternehmen soll verhindert werden.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG ist das Abstandsgebot (nur) für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Wohngebiete sind nicht ausschließlich im Sinne der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu verstehen.

Abstrakt lassen diese sich dahingehend definieren, dass es sich um Flächen handeln muss, die zumindest überwiegend dem Wohnen dienen oder die in einer Weise genutzt werden, die unter Gesichtspunkten des Immissions- und Störfallschutzes ähnlich wie das Wohnen eines besonderen Schutzes bedürfen.

Daher werden einzelne Wohngebäude in der Regel nur dann erfasst, wenn sie einem Wohngebiet vergleichbare Dimensionen aufweisen. Dies ist dann der Fall, wenn bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines oder mehrerer Gebäude, die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5000 qm Brutto-Grundfläche geschaffen werden.

Anders verhält es sich bei öffentlich genutzten Gebäuden, zu denen ein Alten- und Pflegeheim zählt.

Diese Nutzungen werden einem besonderen Verfahren unterzogen, wenn aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird.

Ob ein Neubau des Toni-Sender-Hauses möglich ist, wäre in einem Genehmigungsverfahren zu prüfen. In jedem Fall geht der bauordnungsrechtliche Bestandsschutz verloren. Eine Unterschreitung des störfallspezifisch ermittelten Abstands ist möglich, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige Belange für die Zulassung des Vorhabens streiten.

In Betracht kommen insbesondere soziale, ökologische und wirtschaftliche Belange. Ein Vorhaben, das den angemessenen Sicherheitsabstand unterschreitet, ist nur ausnahmsweise zulässig. Es bedarf somit einer besonderen Rechtfertigung, wenn ein Vorhaben trotz Unterschreitens des angemessenen Sicherheitsabstands zugelassen werden soll. Die Leistungsgrenzen des Rücksichtnahmegebots dürfen nicht überschritten werden.

In diesem Fall ist jedoch zu beachten, dass das Toni-Sender-Haus unmittelbar an den Abstellgleisen des Industrieparks liegt, die für die Betrachtung der Achtungsabstände die allergrößte Relevanz haben. Es ist also in Sachen Störfall der ungünstigste Standort für eine schutzbedürftige Nutzung und im Umkehrschluss auch der Ort aus dem die meisten Einschränkungen für den Industriepark resultieren könnten.

Das Vorhaben ist unzulässig, wenn die Interessen des Betreibers des Störfallbetriebs die Interessen des Bauherrn überwiegen.

Da es sich um einen Sonderbau handelt, der innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines Betriebsbereiches im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegt, hat die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben vor der Entscheidung über den Bauantrag öffentlich bekannt zu machen.

Der Hinweis im Antrag auf die "Neu"-Entstehung von Wohnhäusern ist nur bedingt mit dem Thema des bestehenden Altenwohnheims vergleichbar. Es sind nur wenige Gebäude dort im näheren Umfeld tatsächlich neu entstanden, die meisten davon aber deutlich vor der "Verschärfung" der Anforderungen aus den neuen Rechtslagen (s.o.).

Zu 2.

Auch hier kann eine Stellungnahme des Dezernats für Stadtentwicklung und Bau (Dez. IV) zur Kenntnis gegeben werden:

Die Sanierung des Gebäudes im Bestand, ohne bauliche Erweiterung und Erhöhung der Zahl der betreuten bzw. pflegebedürftigen Personen ist aufgrund der Sonderbaueigenschaft in einem Genehmigungsverfahren zu prüfen. In diesem Fall besteht aufgrund der Bestandsnutzung (Vorbelastung) die Voraussetzung für den Wertungsspielraum für die ausnahmsweise Zulässigkeit. In keinem Fall darf es dazu führen, dass der Störfallbetrieb weitreichende auswirkungsbegrenzende Maßnahmen ergreifen müsste.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.