

# Abstand halten!



FOTO: RHEINPERLE GMBH

◀ Die ehemalige Direktorenvilla in Duisburg wurde von Cubicom restauriert und zu einer Eventlocation umgebaut – unter anderem findet hier die Summer-Night-Lounge statt (Bild links). Ein Blick auf die Location innen (Bild unten) und außen (Bild Seite 61).

**ABSTANDSFLÄCHEN** ■ Industriebetriebe und Wohnungsnutzer sind nur selten verträgliche Nachbarn. Investoren sollten beim Erwerb von (stillgelegten) Gewerbestandorten auf ausreichende Abstände zu schützenswerten Nutzungen achten.

Von Anselm Elsbroek und Christopher Küas

Im August 2013 war es soweit: Die Partyreihe „Summer-Night-Lounge“ fand erstmalig im Villenpark in Duisburg-Rheinhausen statt. Mehr als ein-tausend Partybesucher tanzten in der ehemaligen Krupp-Villa, die zur Eventlocation umgebaut worden war, bis in den frühen Morgen. Das Event markierte eine Art Happy End und zugleich einen Neuanfang. Lange Jahre standen die noblen Wohnungen für das Führungspersonal des 1993 stillgelegten Krupp-Stahlwerkes leer. Während sich das benachbarte Werksgelände nach und nach in den erfolgreichen Logistikstandort Log-Port verwandelte, gab es für die neun denkmalgeschützten Direktoren-Villen lange Zeit keine neue Nutzung.

Kein Wunder, denn als Wohngebäude sind sie heute nur bedingt tauglich. Zum einen, weil sich Investments in hochwertige Wohnprojekte in dieser industriell geprägten Duisburger Lage kaum rentieren würden. Zum anderen ergeben sich auch immissionsschutzrechtliche Probleme aufgrund der Nachbarschaft zu

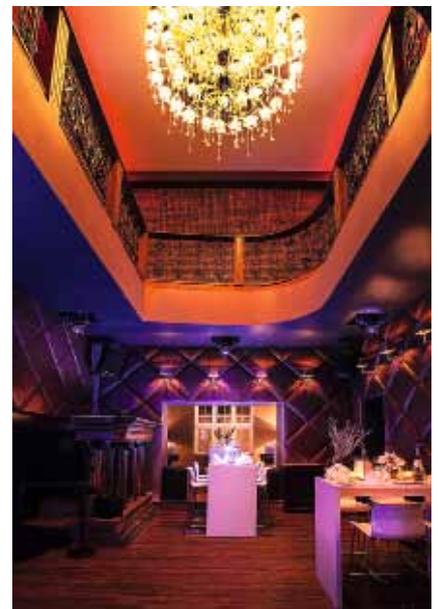
dem stark frequentierten Logistik-Park mit Hafenananschluss und entsprechender Lärmbelastung. In der Regel teilen Betriebswohnungen bei einer endgültigen Aufgabe des zugehörigen Betriebes das Schicksal desselben: Sie verlieren ihre Baugenehmigung. Aber auch in den Fällen, in denen die Baugenehmigung noch nicht erloschen ist, würde die Aufnahme einer normalen Wohnnutzung zum Wegfall des Bestandschutzes führen. Die neue Nutzung wäre also formell und in vielen Fällen auch materiell illegal.

## Rechtliche Lage klären

Das Beispiel zeigt die tatsächlichen und rechtlichen Anforderungen bei der Revitalisierung von Gewerbestandorten. Im Mittelpunkt steht dabei regelmäßig die Bewältigung von Immissionskonflikten oder die Ermittlung der erforderlichen Mindestabstände aufgrund von Vorgaben aus dem Störfallrecht. Die sinnvollste Art der Vorsorge vor den

Auswirkungen von Lärm oder den Gefahren eines Störfalls wäre ein ausreichender Abstand zwischen den jeweiligen Nutzungen. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Verdichtung in den Ballungsgebieten kann dieser jedoch oftmals nicht eingehalten werden. Die rechtlichen Anforderungen an Maßnahmen, durch die ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglicht werden kann, werden durch die Rechtsprechung definiert. So hat das Bundesverwaltungsgericht jüngst entschieden, dass bei der Genehmigung von Wohnnutzungen in Gemengelage passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber gewerblichen Lärmquellen künftig nur dann als Mittel zur Konfliktbewältigung ausreichen, wenn sich dies mit den Vorgaben der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vereinbaren lässt.

Öffenbare Schallschutzfenster mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen, ein beliebtes Mittel der Projektentwickler, sind dementsprechend kein alleintaugliches Mittel der Konfliktbewältigung für Wohnbauvorhaben in der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben. Zulässig sind lediglich passive Schallschutzmaßnahmen, die, etwa durch den Einbau nicht zu öffnender Fenster, einen



Immissionsort im Sinne der TA-Lärm ausschließen. Diese Entscheidung könnte sich für Gewerbe- und Industriebetriebe aber als Pyrrhussieg erweisen: Im Fall einer heranrückenden Wohnbebauung ist die Genehmigungsbehörde künftig verpflichtet, die Möglichkeit von Lärm-minderungsmaßnahmen an Bestandsbetrieben im Rahmen der Prüfung der gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten genau zu untersuchen. Im Zweifel drohen nachträgliche Schallschutzanforderungen für die Betriebe.

Umstritten war bisher auch, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren der Abstand zu Störfallbetrieben zu berücksichtigen ist (Seveso-II-Richtlinie, Störfallverordnung). Gerade bei der Revitalisierung von Industriebrachen drohen Genehmigungskonflikte aufgrund benachbarter Störfallbetriebe. Nunmehr hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass bei künftigen Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall bewerten muss, ob sich ein Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes in die nähere Umgebung einfügt. Selbstverständlich gilt dies auch für den umgekehrten Fall, dass ein bestehender Störfallbetrieb in der Nachbarschaft von schutzbedürftigen Nutzungen erweitert werden soll.

Im Rahmen der erforderlichen Einzelfallprüfung sind von den (Bau)-Genehmigungsbehörden zunächst die störfallspezifischen Abstandsgrenzen zu ermitteln. Vor dem Hintergrund, dass es bisher an verbindlichen Regelwerken für die Abstandsermittlung fehlt, ist dabei zunächst auf den Leitfaden KAS 18 abzustellen. Die Ansiedlung einer schützenswerten Nutzung oder die Erweiterung eines bestehenden Störfallbetriebes ist nicht bereits aufgrund einer Unterschreitung der erforderlichen Abstandsgrenzen unzulässig. Welche sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründe es rechtfertigen, die Abstandsgrenzen zu unterschreiten, kann generalisierend nicht beantwortet werden. Haben sich in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes bereits schützenswerte Nutzungen angesiedelt und werden diese sicherheitstechnisch bereits berücksichtigt, kann die Ansiedlung einer weiteren schützenswerten Nutzung durchaus zulässig sein. Wurden nach der Seveso-II-Richtlinie Achtungsabstände in der Bau-

leitplanung festgelegt, kann auch hier nur im Einzelfall geprüft werden, ob die Betriebe weiterhin mit den Störfallstoffen umgehen oder umgehen wollen. Aufgrund dieser Ergebnisse kann aber auch hier eine Anpassung angestrebt werden. Entwickler und Investoren, die Grundstückskäufe mit dem Ziel der Umnutzung ins Auge fassen, sollten sich rechtlich absichern und entsprechenden Expertenrat durch einen „Genehmigungsmanager“ einholen.

## Nicht jeder darf in einer Direktorenvilla wohnen

Wer also stillgelegte Industrieareale erwerben will oder über eine Anschlussnutzung von Betriebs- und Werkswohnungen nachdenkt, sollte in einem ersten Schritt prüfen, ob diese im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen oder ob sich eine Nachnutzung nach den Anforderungen im unbeplanten Innenbereich richtet (Paragraf 34 Baugesetzbuch). Oftmals besteht bei Konversionsflächen ein Planbedürfnis, mit der Folge, dass eine Baugenehmigung erst nach dem Abschluss des Planverfahrens erteilt werden kann. Liegt die Liegenschaft im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ist zu bewerten, ob ein drohender Lärmkonflikt oder die Fragen der Störfallrelevanz bereits auf der Planungsebene gelöst wurden.

Ist dies nicht der Fall, was bei älteren Bebauungsplänen in der Regel der Fall ist, ist zu prüfen, ob die Lärmbelastung der weiterhin bestehenden oder neu etablierten Betriebe den Anforderungen für eine Wohnnutzung überhaupt genügen würde oder ob ein Genehmigungsrisiko aufgrund von Störfallbetrieben in der Nachbarschaft besteht. Im Rahmen dieser Vorprüfung sollte eine sorgfältige Analyse der Genehmigungen der in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungen stattfinden. Für die Bauleitplanung enthält der Abstandserlass NRW Vorgaben für die Abstände von nach der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung genehmigungsbedürftigen Anlagen zu Wohnbebauung. Schwieriger ist dagegen die Frage, ob in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes die Abstandempfehlungen aus dem Leitfaden KAS 18 unterschritten werden können. Hier ist im Ergebnis eine fachliche Einzelfallbeurteilung des Störfallrisikos durch einen Sachverständigen erforderlich.

Eine besondere Situation ergibt sich, wie im Fall Duisburg-Rheinhausen, durch Direktorenvillen im Zentrum eines ehemals industriell genutzten Gebietes. Denn freies Wohnen beliebiger Mieter wäre in der Nachbarschaft von Gewerbe- und Industriebetrieben aufgrund des zu erwartenden Lärmkonfliktes eigentlich rechtlich unzulässig. Wenn die Möglichkeit ausscheidet, dass ein Betriebsleiter, Hausmeister oder Eigentümer eines Unternehmens in diesen Wohnungen wohnt, was rechtlich möglich wäre, wird automatisch auch hier der zulässige Lärmpegel für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete von 40 dB(A)/45 dB (A) in der Nacht angelegt. Aufgrund der Nähe dieser „Villen“ zur Produktion beziehungsweise lärmemittierenden Tätigkeiten wäre ein Weiterbetrieb für die Industrieanlage dann nur mit sehr hohem tech-



nischen Aufwand möglich. Die räumliche Nähe der Wohnungen stellte somit die uneingeschränkte Produktionstätigkeit der benachbarten Industriebetriebe in Frage. Zu prüfen wäre hier der mögliche Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe. Die oben zitierte Rechtsprechung aufgreifend, darf die Wohnnutzung nicht rücksichtslos sein.

Insgesamt zeigt sich, dass bei der Entwicklung von alten Gewerbebeständen eine Vielzahl von technischen und rechtlichen Risiken bestehen. Mit einer sorgfältigen Umfeldanalyse und einem strategischen Genehmigungsmanagement können diese Risiken aber ausgeschlossen und die Potenziale der Revitalisierung erfolgreich genutzt werden. **ii**

**Anselm Elsbroek ist Gründer von Elsbroek Ingenieure, Münster-Düsseldorf, und Vorstand des Crenet Deutschland e. V. Christopher Küas ist Rechtsanwalt bei CBH Rechtsanwälte, Köln.**