Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 658/2003

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 468: Weseler Straße / Brillux

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan
   - 6.1. Grundzüge der Planung
   - 6.2. Bauliche Nutzung
   - 6.3. Erschließung
   - 6.4. Ver- und Entsorgung
   - 6.5. Grünflächen
   - 6.6. Bauliche Gestaltung
   - 6.7. Werbung
7. Auswirkung auf die Umwelt
   - 7.1. Altlasten- / Verdachtsflächen
   - 7.2. Immissionsschutz
   - 7.3. Eingriffe in Natur und Landschaft
   - 7.4. Beeinträchtigung der Belichtung/Besonnung der Nachbarbebauung
8. Umweltverträglichkeitsprüfung
9. Flächenbilanz
10. Kosten
11. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 468 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf den Bereich zwischen Autobahnzubringer (B 51a), Westfalen- Tankstelle und Weseler Straße (B 51).

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 213, Flurstück 351, Teile der Flurstücke 387, 471, 473,

Flur 214, Flurstücke 322, 323, 512, Teile der Flurstücke 511, 737, 747.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Planungsanlass

Als professioneller Partner für Handwerk, Handel, Industrie und Planung ist Brillux die Nummer 1 als Direktanbieter und Vollsortimenter im Lack- und Farbenbereich in Deutschland.

Mit der Idee „mehr als Farbe direkt an Ort und Stelle“ hat Brillux für seine Partner in Handwerk, Handel, Industrie und Planung die Möglichkeit geschaffen, ihnen mit einem kompletten Produkt- und Servicesortiment zur Seite zu stehen, das in nächster Nähe alles bietet, was sie für die tägliche Praxis benötigen. Dabei handelt es sich um Großhandel.

…

Mit diesem Niederlassungs- und Maler-Markt-Konzept an über 120 Standorten in Deutschland hat Brillux das erfolgreichste Vertriebs- und Marketingkonzept der Lack- und Farbenbranche realisiert. In dieses Konzept ist der Brillux-Maler-Markt als Infoservice und Kommunikationscenter integriert, in dem die Kunden die Möglichkeit haben, direkt vor Ort alle sofort benötigten Materialien und Informationen zu bekommen. Gleichzeitig bietet sich ihnen hierbei die Möglichkeit zum Erfahrungs- und Gedankenaustausch mit Kollegen und Brillux Mitarbeitern ganz im Sinne der Brillux Direktphilosophie.

Die Umsetzung der vorbeschriebenen Philosophie auf Basis der neuen Planungen bietet viele neue Möglichkeiten und Optimierungen im täglichen Ablauf. Stichwortartig sind hier nur die wesentlichen Punkte genannt:

– Optimierung des Werksverkehrs in Verbindung mit dem Kundenverkehr
– optimierte Abstimmungen im Bereich der Öffnungszeiten
– Optimierung der Werkssicherung
– Optimierung der Kunden Be- und Entladebereiche

Der Malermarkt existiert bereits innerhalb des Bürozentrums der Firma Brillux. Der Kundenverkehr führt jedoch zu Behinderungen der werksinternen Betriebsabläufe. Um diese vom Kundenverkehr zu trennen und die Niederlassung Münster eindeutig zu positionieren, soll der Malermarkt ausgelagert werden.

Die Firma Brillux ist in ihren Expansionsmöglichkeiten durch öffentliche Verkehrsflächen eingegrenzt. Möglichkeiten der Flächenausdehnungen direkt am Firmengelände ergeben sich nur in zwei Bereichen: Eine ist von anderen Firmen (Teppich Azad, Toyota Berghoff) belegt, die andere stellt das Plangebiet dar. Es liegt in sehr guter Sicht und Verkehrslage, direkt am Ende der Autobahn A 43, an der Stadtgrenze Münsters.

Für Brillux ist diese Maßnahme eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung und Expansion am Hauptstandort Münster. Zielsetzung ist es, im Rahmen der Brillux Direktphilosophie eine Verkaufskonzentration zu schaffen, um zu gewährleisten, dass alle Ansprechpartner direkt an einem Ort zur Verfügung stehen. Dafür eignet sich dieses Grundstück, gleichzeitig erhält das Firmenareal ein eindeutiges Ende.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Verkehrsfläche – überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße, Parkeinrichtung- dargestellt.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen teilweise nicht mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes überein.

Der Flächennutzungsplan wird, um die städtebaulichen Ziele planungsrechtlich umsetzen zu können, im Parallelverfahren geändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet wird dominiert durch den Verkehrsknotenpunkt des Autobahnzubringers

B 51a. Im Süden ist der Überwurf der Autobahnauffahrt die absolute Begrenzung des Plangebiets, im Westen die Westfalentankstelle, im Norden die Weseler Straße mit dem geänderten Straßen- und Radwegeverlauf.

Das Quartier im Nahbereich zum Plangebiet weist eine differente in Sich aber klar abgegrenzte Bebauung aus. Nördlich der Weseler Straße eine heterogene Wohnbebauung mit einer Höhenstaffelung von I – VI Geschossen. In dem Dreieck zwischen Autobahnzubringer - Weseler Straße und Mersmannsstiege entwickelt sich das heute von der Fa. Brillux geprägte Gewerbege-

biet. Die vorhandenen, differenten Baumassen entsprechen einer Geschossigkeit von I – VIII. Der überwiegende Teil der Fläche ist Betriebsgelände der Fa Brillux. Das Betriebesgelände erstreckt sich auf eine Grundfläche von 73.500 qm. Die Fa. Brillux beschäftigt zur Zeit 675 Mitarbeiter. Beginnend im Osten mit der Westfalen Tankstelle mit dem unmittelbar angrenzenden Mitarbeiterparkplatz (140 Stellplätze) entwickeln sich entlang der Weseler Straße die Produktionsstätte, Handwerkerfachmarkt, Verwaltung und Kommissionierung über mehrere Gebäudekomplexe bis hin zum Logistikzentrum an der Mersmannsstiege. Für den Schwerlastverkehr sind hier 100 Stellplätze vorgehalten. Sie werden über die Mersmannsstiege angebunden. Insgesamt verfügt das Betriebsgelände über 466 Parkplätze.

Das Plangebiet ist der logische östliche Abschluss des Gewerbegebiets.

Das Gelände befindet sich im Besitz der Stadt Münster und war bisher nicht bebaut. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 342 ist das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für Parkplatz (Park & Ride) vorgesehen. Der Bedarf an Erweiterungsflächen für Park & Ride Parkplätze wird durch die Stadt an diesem Standort nicht mehr dauerhaft sondern nur noch für Bedarfsspitzen (z.B. an verkaufsoffenen Samstagen) gesehen. Die bestehende Anlage an der B 51a ist - in Verbindung mit einer gelegentlichen Mitnutzung des Stellplatzes der Firma Brillux - auch für die zukünftige Entwicklung ausreichend.

Entlang der Nordseite der Weseler Straße befinden sich Wohngebäude überwiegend als II bis III-geschossige und im Kreuzungsbereich Boeselagerstraße als VI-geschossiger Geschossbauten. Die Wohnbebauung westlich der Boeselagerstraße ist von der Weseler Straße abgerückt und wird demnächst durch einen Lärmschutzwall zusätzlich abgeschirmt. Östlich der Boeselagerstraße liegen die Wohngebäude näher zur Weseler Straße und werden von dieser zum Teil erschlossen.

Das Grundstück ist durch die dreiseitige Begrenzung von viel befahrenen Verkehrsflächen stark eingeschränkt und mit Lärm und Abgasen belastet. Der Radweg an dem westlichen Rand des Geländes wird in Abstimmung mit der Planung verlegt. An der Kreuzung Boeselagerstraße / Weseler Straße liegt in dem Plangebiet eine Bushaltestelle die erhalten bleiben kann.

Auf das Plangebiet wirkt sich die unmittelbare Nähe der Hochstraße und des Autobahnzubringers aus. Beide Straßen sind durch Anbauverbotszonen entsprechend den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu schützen. Für das städtebauliche Gutachterverfahren wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau die Abstandsflächen im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes abgestimmt. Der Abstand von der Weseler Straße

B 51a wurde mit 20 m, der Abstand der Hochstraße mit 15 m von der Straßenbegrenzung festgelegt. Geringfügige Überschreitungen wurden zugestimmt. Die Vordachkonstruktion die innerhalb der Anbauverbotszone liegt ist mit nicht brennbaren Materialien zu erstellen. Parkplätze können in den von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksbereichen angeordnet werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51a) / Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel-Bremen / Heroldstraße. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 468 tritt der Bebauungsplan Nr. 342, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 342 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Planungsziele

Die exzellente städtebauliche Lage des Plangebietes soll, nach dem Entfall der ursprünglich geplanten Nutzung als Park & Ride Parkplatz, durch eine markante Bebauung der südlichen Zufahrt Münster ein neues Gesicht geben. Zur Sicherung dieser Qualität wurde ein Gutacherverfahren unter 5 namhaften Münsteraner Architekturbüros unter Einbeziehung der Stadt Münster ausgelobt. Der prämierte Entwurf des Büro Kresing Architekten ist Gegen-stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Planung sichert die Fortsetzung der charakteristischen

gewerblichen Nutzung und setzt mit seiner moderaten Verdichtung des Bauvolumens neue stadträumliche Akzente.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen zählen:

- Die Festsetzung eines Gewerbegebietes, Abschluss des Firmengelände Brillux.
- Die Höhenstaffelung der Baumasse, eingeschossige Bebauung im Westen und eine punktförmige VI – VIII-geschossige Bebauung im Osten des Plangebiets.

6.2 Bauliche Nutzung

Eingebunden in das angrenzende Gewerbegebiet soll das Plangebiet ausschließlich dem Gewerbe dienen. Dem Nutzungsprofil der Fa. Brillux soll hier Rechnung getragen werden. Mit dem Plangebiet wird die maximale nord-östliche Ausdehnung des Firmenareals festgelegt.

Angesichts der angestrebten Arrondierung des gesamten Firmengeländes der Fa. Brillux ist die Festsetzung als GE-Gebiet – trotz der vorgesehenen Nutzungen Handel und Büro – sinnvoll. Der zugelassene Handel wird auf eine Großhandelsnutzung beschränkt. Dies entspricht der Ausrichtung der Niederlassung auf Firmenkunden. Einzelhandel, d. h. Verkauf an Endverbraucher wäre an diesem Standort und in dieser Verkaufsflächengröße unvereinbar mit der von der Stadt Münster angestrebten Versorgungsstruktur, die maßgeblich auf die Zentren der Stadtteile ausgerichtet ist.

Ausgeschlossen werden die unter (§ 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO) genannten Nutzungen für Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten. Der erforderliche Lärmschutz nach DIN 18005 für die schutzwürdige Nutzung des Wohnens wird nicht eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein gesundes Wohnen werden durch den starken LKW Verkehr in der Nacht deutlich überschritten. Vergnügungsstätten sind mit der gewünschten Flächennutzung der Fa. Brillux nicht vereinbar.

Mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung, die überwiegend aus Wohngebäuden besteht, werden im Plangebiet nur nichtstörende gewerbliche Nutzungen zugelassen. Die Betriebe der Abstandsklassen I – VII des Abstandserlasses werden daher ausgeschlossen.

Die Festsetzung der differenten Geschossigkeit verfolgt das Ziel einer eindeutigen stadträumlichen und für das bauliche Umfeld und dessen Nutzungen verträglichen Definition des Baukörpers. Um eine städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe zu erhalten wird eine max. Traufhöhe von 32 m für den Turm und 6 m für den Malerfachmarkt festgelegt. Mit der Festsetzung VI – VIII-Geschosse soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit einer Flexibilität in der Höhenentwicklung des Turmgebäudes gegeben werden.

Die Festlegung der südlichen Baugrenze berücksichtigt die mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmte Anbauverbotszone. Sie stellt einen Kompromiss, zwischen einer vernünftigen Bebauungstiefe und der Anbauverbotszonen, ausgelöst durch den Überwurf und den Autobahnzubringer, an der Schnittstelle der Zuständigkeiten, dar. Das Ergebnis des Städtebaulichen Gutachtens wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt. Die geringfügigen Überschreitungen der Anbauverbotszonen wurden unter folgenden Voraussetzungen mitgetragen: Der Abstand für Vordach und Wandscheiben kann in diesem Bereich auf 10 Meter verkürzt werden, wenn sie demontierbar und nicht brennbar ausgeführt werden.

Zwischen den Gebäuden und der Straße wird die verbleibende Fläche als Kundenparkplatz genutzt.

Der Zuschnitt des Plangebietes an der Weseler Straße wurde auf die Bedürfnisse der Verkehrsplanung abgestimmt. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen wird das Ziel der Umsetzbarkeit des prämierten Entwurf Kresing Architekten verfolgt.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Weseler Straße erschlossen. Im Kreuzungsbereich der Weseler Straße und Boeselagerstraße befindet sich die Zu- und Abfahrt auf das Gelände. Da das Plangebiet bereits durch den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan Nr. 342 als Verkehrsfläche festgesetzt war, ist eine Linksabbiegerspur auf das Plangebiet im vorhandenen Straßenprofil berücksichtigt worden. Die dafür vorgesehene Straßenfläche (zur Zeit schraffierte Verkehrsinsel) wird zu Lasten des Vorhabenträgers ummarkiert. Sie wird so bemessen, dass sich mindestens 2 Linksabbieger hier aufstellen können. Der Fußgängerübergang der Weseler Straße wird einseitig an den nord- westlichen Bereich der Kreuzung verlegt. Die vorhandene Ampelanlage wird um die Zu- und Abfahrt auf das Plangebiet ergänzt. Der angrenzende Rad- und Fußgängerweg wird unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsplanung und der geplanten Baumaßnahme verlegt.

Durch die Verlagerung des Malerfachmarkts aus dem Firmengelände an den neuen Standort sind keine neuen nennenswerten verkehrlichen Belastungen der Weseler Straße zu erwarten

Anlieferung

Der Bereich zwischen Autobahn und Tankstelle wird für eine interne Verbindung beider gewerblichen Flächen genutzt. Die logistische Versorgung des Kundenzentrums wird hier angebunden. Die Anlieferung wird max. 3 mal täglich durch firmeneigne Fahrzeuge (LKW 7,5 t) erfolgen. Das Be- und entladen wird in der Zeit von 6°° - 18°° Uhr (Öffnungszeit des Fachmarktes) durchgeführt.

Stellplätze

Zwischen den Gebäuden und Autobahnzubringer werden die erforderlichen Kundenparkplätze untergebracht. Die hier geplanten 30 Stellplätze decken den Bedarf der erforderlichen Kundenparkplätze bei weitem ab. Die baurechtlich erforderlichen Mitarbeiterstellplätze werden auf dem unmittelbar an der Tankstelle angrenzenden Brillux - Parkplatz nachgewiesen.

ÖPNV

Die bereits bestehende Bushaltestelle bleibt an dem gleichen Standort bestehen. Sie wird im Zuge der Neubaumaßnahme und der Umgestaltung der Rad und Fußwege durch den Vorhabenträger neu erstellt. Die Haltestelle befindet sich dann unmittelbar an dem Gebäude. Die dargestellte Verkehrsgrünfläche kann für notwendige Zu – und Abgänge zur Bushaltestelle unterbrochen werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Entsorgung - Entwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. In der Weseler Straße an der Grundstücksgrenze liegt die Regenentwässerung, in der angrenzenden Boeselagerstraße die Schmutzwasserentwässerung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Innerhalb des Plangebietes liegen zurzeit folgende Kanäle:

– Eine städtische Druckrohrleitung im nordwestlichen Bereich, die als Hausanschluss der Westfalen Tankstelle dient. Sie muss in den künftigen öffentlichen Gehweg verlegt werden.

– Ein städtischer Regenwasserkanal in der nordöstlichen Plangebietsspitze. Er wird durch ein öffentliches Leitungsrecht (GFL-E) in 5,0 m Breite gesichert.

– Ein Regenwasserkanal auf der südöstlichen Seite, der zur Entwässerung des Dammes des Autobahnzubringers dient. Er liegt auf dem Grundstück des Landes.

Eine Regenwasserversickerung ist im Plangebiet aufgrund der starken Kontamination des Bodens nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in die vorhandenen Kanäle abgeleitet. Hierzu wird entweder die nordöstlich des bis zu VIII-geschossigen Baukörpers geplante Wasserfläche als Rückhaltebecken genutzt oder eine Begrünung der Dachfläche des Malermarktes vorgesehen. Auch die Installierung einer Regenwassernutzungsanlage kommt in Betracht.

Zum Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen wird die Oberkante der Fußböden auf eine Mindesthöhe von 0,30 m über der Straßengradiente festgesetzt. Absenkungen z.B. zur LKW Be- und Entladung dürfen aus dem genannten Grund ebenfalls nicht vorgenommen werden.

Die Energieversorgung des Vorhabens soll durch Erdgas erfolgen. Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz sind vorhanden.

6.5 Grünflächen

Die auf dem Grundstück geplanten Verkehrsflächen sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Blendschutz zu versehen. Der Blendschutz ist in einer Höhe von min. 0,80 m bis max. 1,30 m als immergrüne Hecke bzw. geschlossene Wand auszuführen.

Die nicht befestigten Flächen werden mit standortgerechter Begrünung angelegt. Eine großflächige, ca. 20 cm tiefe Wasserfläche nordöstlich des bis zu VIII-geschossigen Baukörpers definiert den halböffentlichen Außenraum.

6.6 Bauliche Gestaltung

Die Grundzüge der farbigen Gestaltung reduzieren sich auf schwarz und weiß.

Das Kundencenter ist als weiße Box gestaltet und diesem vorgelagert der gläserne Turm. Beide Formen werden gebunden durch das schwarze Brillux-Band. Der vertikale und horizontale Verlauf dieses Bandes, die nach Nord-West gestellte Glasfront, die nach Nord-Ost platzierte schwarze Fläche arbeiten den Zeichencharakter der Gesamtkonzeption heraus.

6.7 Werbung

An dem Bauteil des Handwerkerfachmarktes und des Turmes sind jeweils 2 Werbeflächen an unterschiedlichen Bauteilseiten mit einer maximalen Höhe von 3 m und einer maximalen Größe von 30 qm vorgesehen. Es wird das Logo der Fa. Brillux und der Schriftzug „B R I L L U X“ dargestellt. Die Werbung wird unterhalb der Traufe an den Fassadenflächen befestigt.

Innerhalb der 20 m Anbauverbotszone zur Bundesstraße bzw. zum Überwurf ist eine Werbung nicht zulässig. Innerhalb der 40 m – Zone bedarf die Werbeanlage jeweils der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Altlasten- / Verdachtsflächen

Auf einem Teil des Geländes liegen Reste einer bituminösen Decke**.** Ein Boden- bzw. Altlastengutachten liegt vor. Die Altlastenbewertung wurde von dem Gutachter Dr. Heinrich Wächter in der Letzten Überarbeitung vom 26.07.2002 vorgenommen.

Die schadstoffhaltige Auffüllung reicht maximal bis rund 1 m unter GOK und besteht aus Böden, in die Fein- und Grobstücke mineralische Fremdbestandteile – Straßenaufbruch, Form- und Natursteine, Schotter, Ziegelbruch u.ä. – eingelagert sind. Die Schadstoffproblematik ergibt sich allein aus der Tatsache, dass ein Teil des Straßenaufbruchs aus alten, teerhaltigen Schwarzdecken besteht, die unsystematisch über die gesamte Grundstücksfläche verteilt sind.

Dies führt zu auffällig hohen PAK und Naphthalin Werten. Der Grenzwert für den Wiedereinbau wird deutlich überschritten.

Etwa 3.000 qm Boden in einer Tiefe von 0,70 m bzw. 2.100 cbm Boden sind betroffen.

Zudem befinden sich im Baugrund noch plattenförmige Betonkörper. Die Betonkörper werden über das übliche Bauschuttrecycling verwertet. Die Grobstückigkeit des aufgefüllten Materials und vor allem der durch Teerstraßenaufbruch hervorgerufene hohe PAK Gehalt in Oberflächennähe lässt eine hochwertige Nutzung, z. B. eine Bebauung kombiniert mit offenen Grünflächen, nur dann zu, wenn die Auffüllung vollständig entfernt und durch sauberes und bodenmechanisch geeignetes Material ersetzt wird. Im Zuge der Baumaßnahme ist daher ein Bodenaustausch mit der vollständigen Auskofferung der Auffüllung vorgesehen. Der Vorhabenträger geht im Durchführungsvertrag die Verpflichtung ein, nutzungsbedingt und in Abstimmung mit der städtischen Umweltfachbehörde zu sanieren. Insofern ist eine Kennzeichnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entbehrlich.

7.2 Immissionsschutz

Von der geplanten Bebauung sind keine Immissionen zu erwarten. Der gesamte Werks- und Ladeverkehr wird durch die geplante Bebauung zu der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung durch Gebäude und Vordach abgeschirmt. Erstellt wird ein Großhandel der sich ausschließlich an Verarbeiter der Branche richtet. An diesem Standort wird nicht produziert.

Durch die baulichen Maßnahmen werden Immissionen durch Straßenverkehrslärm von dem Autobahnzubringer auf die Wohnbebauung eingedämmt. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Weseler Straße durch die Neubaumaßnahme ist nicht zu erwarten. Es handelt sich hier um die interne Verlagerung eines Betriebsteiles. Die Verkehrsbelastung auf der Weseler Straße wird durch das Vorhaben nur geringfügig erhöht.

Wesentliche Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen, lediglich die im Verkehrsraum vorhandene Linksabbiegerspur wird neu markiert.

Eine Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen auf der Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Durch die Nähe des Bauvorhabens zu der Weseler Straße wird der Schallpegel an der gegenüberliegenden Wohnbebauung durch die Reflexion des Verkehrslärms an dem geplanten Gebäude geringfügig erhöht. Die Schallpegelerhöhung wird durch absorbierende Flächen (Porenbetonwände) an dem lang gestreckten, eingeschossigen Gebäude weitestgehend gemindert.

Die zu erwartenden Prognoselärmbelastungen bedingt durch die vorhandenen Verkehrswege wurden für die geplante Gewerbebebauung durch das Büro für Schallschutz A. Geise ermittelt. Anhand der Prognosebelastung wurde überprüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Außenfassaden überschritten und somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Werden die Orientierungswerte überschritten, sind zum Schutz der geplanten Gebäude, geeignete aktive oder passive Maßnahmen zu ergreifen.

Für die städtebauliche Planung sind nach Möglichkeit in nicht vorbelasteten Gebieten die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Nutzung bzw. städte-

bauliche Orientierungswerte Gebietsausweisung am Tag/ in der Nacht beträgt für Gewerbegebiete 65/ 55 dB(A). Die zugrunde gelegten prognostizierten Straßenverkehrsbelastungen für die einzelnen Straßenabschnitte entsprechen den Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Münster und des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Niederlassung Münster.

Die maßgeblichen stündlichen Belastungen entsprechen den Angaben in den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“. Die maßgeblichen prozentualen Lkw-Anteile wurden aktuellen Verkehrszählungen entnommen. Lediglich für die Boeselagerstraße liegen keine detaillierten Zählungen vor, so dass die Ansätze der RLS-90 in Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Münster zugrunde zu legen sind.

Da durch den geplanten Gewerbebetrieb keine gravierenden zusätzlichen Verkehre entstehen, ergeben sich unter Berücksichtigung des geplanten Gewerbegebietes keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf das vorhandene Straßenverkehrsnetz.

Als Beurteilungskriterien gelten die o. g. Vorgaben der DIN 18005.

Bedingt durch die im Vergleich zu den Tagbelastungen hohen maßgeblichen Lkw-Anteile für die Nachtbelastungen sind die Beurteilungspegel für die Nacht für die angrenzenden Bereiche eigentlich ausschlaggebend. Da nach Angabe der Firma Brillux GmbH & Co. KG eine Nachtnutzung des Plangebiets ausgeschlossen ist, ist für das Plangebiet der Tagwert als maßgeblich anzusehen.

Unter Zugrundelegen der Orientierungswerte der DIN 18005, die bei der Planung von Baugebieten nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollten, ergeben sich an beiden Bauteilen Überschreitungen. Das mehrgeschossige Gebäude ist somit an allen Gebäudefronten über den Orientierungswert (Tagwert) hinaus lärmbelastet, während sich die Überschreitungen am eingeschossigen Gebäude auf die Fassadenseiten rechtwinklig und frontal zur Weseler Straße ergeben. An der Seite zum Autobahnzubringer werden die Orientierungswerte eingehalten. An den anderen Gebäudefronten werden die Orientierungswerte jedoch überschritten. Die max. Überschreitungen werden mit 74 bzw. 75 dB/A an den Gebäudefronten im Kreuzungsbereich Weseler Straße / Boeselagerstraße erreicht.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich entsprechend dem Beiblatt zur DIN 18005 handelt, der bereits vor der Planung des Gewerbegebietes durch die vorhandene Bebauung, mehrere bestehende Verkehrswege und insbesondere durch die Gemengelage stark belastet wird, kann hier begründet von der Einhaltung der Orientierungswerte abgewichen werden, zumal das auszuweisende Gebiet von seinem Schutzanspruch durch die angestrebte gewerbliche Nutzung als weniger schutzwürdig anzusehen ist als beispielsweise eine Wohnbebauung. Durch die Ausweisung der Lärmpegelbereiche entsprechend den Ergebnissen der Schallschutztechnischen Untersuchung ergeben sich unter Einhaltung der geforderten Dämmwerte der gesamten Fassaden keine schädlichen Immissionseinflüsse für die in den Gebäuden vorgesehene gewerbliche Nutzung.

Schutzwürdige Außenbereiche, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Aktiver Lärmschutz kommt aus städtebaulichen und technischen Gründen hier nicht in Betracht, zumal die schutzwürdige Nutzung ausschließlich innerhalb der Gebäude stattfinden wird.

Die geplante Nutzung ist aus schalltechnischer Sicht an diesem Standort unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III bis V und entsprechender Konstruktion der Umfassungsbauteile für die dort künftig Arbeitenden unbedenklich.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits durch den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan Nr. 342 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit besteht die planungsrechtliche Möglichkeit, zur vollständigen Versiegelung. Die beabsichtigten Festsetzungen führen nicht zu

Eingriffen in Natur und Landschaft die über das Maß hinausgehen das derzeitig zulässig ist. Ein weiterer Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.4 Beeinträchtigung der Belichtung/Besonnung der Nachbarbebauung

Die Auswirkung der neu geplanten Bebauung - insbesondere des VI – VIII geschossigen Bürobaus - im Hinblick auf die Verschattung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Weseler Straße wurde in einer Verschattungssimulation untersucht. Die Untersuchung der Verschattung der Nachbarbebauung durch das geplante Bauvorhaben konzentrierte sich auf die Simulation der für die Bewertung wesentlichen Tage im Stundentakt.

20. März - Frühlingsanfang

21. Juni - Sommeranfang / Sonnenhöchststand

21. Dezember - Sonnentiefststand

In der Jahreszeit von Frühlingsanfang bis zum Herbst treten keinerlei Verschattungen bei den benachbarten Wohngebäuden auf. Lediglich in den Wintermonaten bedingt durch den tiefen Stand der Sonne ist mit einer kurzeitigen Verschattung von max. 1 Stunde pro Tag und Gebäude zu rechnen. Die Verschattung würde bereits bei einem III – IV-geschossigen Gebäude auftreten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung der bestehenden Wohnbebauung durch die Neubaumaßnahme konnte nicht festgestellt werden.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 ist die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht des großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO notwendig. (§ 3c i.V.m Ziffer 18.6 bzw. Ziffer 18.8 der Anlage 1 UVPG). Als Ergebnis der Einzelfallprüfung ist festzustellen, dass eine UVP wegen der nur geringfügigen Überschreitung des Schwellenwertes von

> 1.200 qm Bruttogeschossfläche und der nicht als komplex zu bezeichnenden Umweltauswirkungen nicht erforderlich ist.

9. Flächenbilanz

Bebaute Fläche	1.990 qm
Private Verkehrsfläche	1.525 qm
Private Grünfläche	535 qm
Summe	4.195 qm

Nähere Einzelheiten sind aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 468 ersichtlich

10. Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt den sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem Durchführungsvertrag. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

11. Durchführungsmaßnahmen

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur:

– maßnahmebedingten Kostenübernahme der notwendigen Anpassung an die öffentlichen Verkehrsflächen der Weseler Straße

– nutzungsbedingten Altlastensanierung vor Baubeginn

– Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **08.10.2003** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 468: Weseler Straße / Brillux.

Münster, **16.10.2003**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister