

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 415: Wolbeck – Nord Am Borggarten / Grenkuhlenweg / Telgter Straße im Bereich nördlich Von-Grüter-Weg / östlich Von-Walsen-Weg**

#### **1. Anlass der Planung/Planerfordernis**

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin soll eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 415 – rechtsverbindlich seit dem 03.12.2004 - nördlich des Von-Grüter-Weges und östlich des Von-Walsen-Weges geändert werden.

Aufgrund der Situation, dass die Antragstellerin, die über weitere Grundstücksflächen im Plangebiet verfügt, Vermarktungserfolge bisher nur in den Bereichen erzielen konnte, in denen planungsrechtlich eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ/GFZ von 0,4 / 0,8 zulässig ist, wird eine entsprechende Anpassung von Grundstücksausnutzung und Geschossigkeit angestrebt. Davon verspricht sich die Antragstellerin bessere Vermarktungsergebnisse.

Verwaltung und Planungsausschuss (Sitzung vom 22.04.2010) können dieses Anliegen im Grundsatz nachvollziehen. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ tangiert. Die Änderungen betreffen jedoch eine Mehrzahl von Grundstücken, so dass Einzelfallentscheidungen auf Grundlage des § 31 BauGB nicht in Betracht kommen, obwohl die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Vor diesem Hintergrund wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **2. Inhalte der Planänderung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich für eine Einzel- und Doppelhausbebauung in I-geschossiger Bauweise mit einer Ausnutzung GRZ/GFZ von 0,3 / 0,5 ausgewiesen, die sich um zwei, vom „Von-Grüter-Weg“ abzweigende Stichstraßen gruppiert.

Die städtebauliche Grundkonzeption bleibt hinsichtlich der Baukörpergruppierung sowie der öffentlichen Erschließungsflächen unverändert erhalten.

Demgegenüber werden in der Änderungsplanung die privaten Erschließungsflächen (GFL/AE-Flächen) in ihrer Dimensionierung reduziert und die überbaubaren Flächen entsprechend der nunmehr vorgesehenen Baukörperanordnung geringfügig angepasst.

Statt reiner Einzel- und Doppelhausbebauung ist nunmehr eine differenzierte Mischung aus Reihen- Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, wobei die Doppelhausbebauung überwiegt. Der jeweilige Bebauungstyp wird entsprechend differenziert festgesetzt.

Einen wesentlichen Bestandteil der Planänderung bildet die Erhöhung der Grundstücksausnutzung von GRZ/GFZ von 0,3/0,5 auf 0,4/0,8 sowie von eingeschossiger Bebauung in zweigeschossige Bebauung. Zur städtebaulichen Betonung der Haupteerschließung entlang des „Von-Walsen-Weges“ wird die östlich anschließende Straßenrandbebauung als zwingend zweigeschossig festgesetzt, wo hingegen für die übrige Bebauung eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze definiert wird.

Die geschossbezogen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bleiben unverändert erhalten, so dass sich die geplanten Gebäudekubaturen in den durch die bisherigen Festsetzungen vorgegebenen Rahmen des Gesamtbaugebietes einfügen.

### **3. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Vorschrift zur Anordnung von Dachaufbauten und -einschnitten (Pkt 2.3.), die nur bis zu einem Maß von 1,00 m unterhalb der Gebäudehöhe zulässig sind. Weitergehende Zulässigkeitsvoraussetzungen wurden nicht getroffen.

Mit der nunmehr festgesetzten Zweigeschossigkeit eröffnen sich weitergehende Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoß, so dass sich die „Notwendigkeit“ von Dachaufbauten relativiert. Um das Ziel „ruhiger Dachlandschaften“ zu stärken, wird daher für den Änderungsbereich festgesetzt, dass Dachaufbauten und -einschnitte nur für Gebäude zulässig sind, die eine Traufenhöhe von 4,25 m nicht überschreiten. Das Maß von 4,25 m nimmt Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 1.2. des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 415, mit der die maximal zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude definiert wird.

Alle übrigen textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 415 bleiben unverändert gültig.

#### 4. Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die generellen städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Frage gestellt. Insoweit wird den generellen Planungszielen des Bebauungsplanes weiterhin Rechnung getragen.

Die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,3, auf 0,4 führt potenziell zu einer Steigerung des Versiegelungsgrades. Auf der anderen Seite reduzieren sich die festgesetzten, privaten Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 600 qm, so dass im Ergebnis mit keiner wesentlichen Steigerung der Eingriffsintensität infolge der mit der Planänderung vorbereiteten Bodenversiegelung zu rechnen ist.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Änderung ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Für alle übrigen Umweltaspekte ergeben sich ebenfalls keine anderen Auswirkungen als gegenüber denen, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 415 in die Abwägung eingestellt wurden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

#### 5. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im bzw. am Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossenen  
1. Änderung (vereinfachten) des Bebauungsplanes Nr. 415: Wolbeck – Nord  
Am Borggarten / Grenkuhlenweg / Telgter Straße  
im Bereich nördlich Von-Grüter-Weg / östlich Von-Walsen-Weg

Münster,

Lewe  
Oberbürgermeister