

# Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass und Planungsziele .....	1
2 Geltungsbereich .....	1
3 Planungsinhalte .....	3
4 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB .....	3
5 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	3

### 1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 323, in Kraft getreten am 3. Februar 1989, regelt und steuert die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Wohngebiet Sentruper Höhe.

Der Bebauungsplan setzt maximal zulässige Höhen für Traufe und First fest. Unter Berücksichtigung des § 18 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der aktuellen Rechtsprechung ist im Zusammenhang mit den Höhenfestsetzungen eine eindeutig definierte Bezugshöhe erforderlich. Aus diesem Grund sind eine Umformulierung der Bezugshöhen in den textlichen Festsetzungen und eine Eintragung von Bezugshöhen in der Planzeichnung erforderlich.

Diese Anpassungen sind Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 323 werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und haben unverändert Bestand.

### 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das bisherige Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 323 mit Ausnahme des Bereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung. Die Grenzen sind durch einen grauen Farbstreifen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 20, Flurstücke 67, 69, 70, 71, 72, 103, 104, 105, 107, 108, 110, 127,

Flur 21, Flurstücke 30, 33, 35, 37, 42, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 61, 62, 63, 70, 82, 83, 106, 107, 119, 120, 121,

Teil des Flurstücks 123,

Flur 33, Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 74, 77, 82, 84, 87, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 136, 137, 138, 140, 143,

---

144, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 164, 165,  
166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 180, 182, 183, 184,  
185, 186, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208,  
211, 212, 214, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230,  
231, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 248, 250,  
251, 253, 254, 256, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 296, 301, 311, 312, 314,  
315, 316, 317, 318, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332,  
333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 345, 347, 348, 349, 350, 351,  
352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367,  
368, 369, 383, 384, 386, 388, 389, 390, 391, 392, 395, 396, 397, 398, 401, 402,  
403, 404, 406, 407, 408, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420,  
421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436,  
440, 443, 444, 445, 446, 447, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 459, 461,  
462, 464, 465, 469, 470, 472, 473, 474, 476, 478, 480, 481, 483, 484, 485, 486,  
487, 488, 489, 490, 491, 494, 495, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505,  
506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 519, 520, 521, 522, 523,  
524, 525, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 546, 547, 548,  
549, 551, 552,

Teil der Flurstücke 493, 550,

Flur 34, Flurstücke 13, 14, 21, 22, 23, 38, 39, 41, 56, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 74,  
76, 77, 78, 80, 82, 85, 87, 89, 91, 92, 93, 94, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105,  
106, 107, 110, 111, 114, 115, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127,  
128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145,  
146, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165,  
166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 180, 181, 182, 185, 186, 187, 188,  
189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204,  
215, 222, 223, 224, 225, 234, 235, 239, 240, 241, 242, 243, 252, 253, 255, 256,  
257, 258, 259, 260, 261, 263, 266, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280,  
281, 283, 284, 285, 286, 335, 350, 356, 357, 368, 369, 547, 551, 552, 553, 554,

Teil der Flurstücke 363, 549,

Flur 35, Flurstücke 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26,  
29, 30, 31, 32, 33, 34, 44, 46, 47, 48, 49, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67,  
68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92,  
93, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 112, 113, 114, 115, 116, 117,  
119, 122, 123, 124, 128, 130, 131, 132, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 161, 162,  
163, 164, 165, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 189, 191, 192,  
194, 195, 205, 206, 207, 227, 228, 230, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239,  
240, 242, 244, 245, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 299, 300, 301, 302, 304, 305,  
306, 307, 308, 309, 311, 316, 323, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334,  
335, 357, 363, 372, 373, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386,  
387, 388, 394, 395, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 412, 417, 418, 420,  
421, 422, 423, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 436,

Teil der Flurstücke 359, 409, 416,

Flur 36, Flurstücke 6, 16,

Teil des Flurstücks 75.

### **3 Planungsinhalte**

Die bisherige – nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 323 anzuwendende – Regelung zur Ermittlung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe von Vorhaben wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323 konkretisiert. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist nunmehr jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend.

Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. Die Festsetzung des Bezugspunktes für Höhenfestsetzungen ist eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Grundlage hierfür ist § 9 (1) 1 BauGB.

Diese Klarstellung sowie die ergänzenden Höhenbezugspunkte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans stellen eine hinreichend konkrete Regelung zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhen sicher. Die maximal zulässigen Höhen selbst bleiben unverändert.

### **4 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen nicht wesentlich verändert. Es erfolgt primär eine Modifizierung, Präzisierung und Ergänzung der Höhenfestsetzungen. Insoweit wird den generellen Planungszielen des Bebauungsplanes weiterhin Rechnung getragen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage erfolgen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Es sind somit auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft inhaltlich zudem nicht Fragestellungen und Prüfroutinen der energiegerechten Bauleitplanung im Zuge des Klimaschutzes auf kommunaler Ebene.

### **5 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Die Änderung des Bebauungsplans ist primär redaktioneller Natur – sie berührt inhaltlich insofern nicht Fragestellungen und Prüfroutinen im Zusammenhang mit dem städtischen „Handlungskonzept Demographie“.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wirkt sich des Weiteren nicht auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen aus.

Anhaltspunkte, die auf eine besondere (negative) Betroffenheit der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen – ausgelöst durch die Änderung des Bebauungsplans – hindeuten, sind nicht ersichtlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der vom Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Münster, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister