

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 539: Zwischen Kappenberger Damm und Sternbusch-Park / südlich der Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation.....	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Verfahrensstand (Offenlegung) .....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	3
5. Planungsziele.....	4
6. Inhalte des Bebauungsplans.....	4
6.1 Grundzüge der Planung:.....	4
6.1.1 überbaubare Grundstücksflächen: .....	4
6.1.2 Trauf- und Firsthöhen, Sockelhöhen:.....	4
6.1.3 Anzahl der Wohneinheiten: .....	5
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung:.....	5
6.3 Stellplätze: .....	5
6.4 Verkehrsflächen / Erschließung:.....	6
6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur:.....	6
6.6 Grünflächen / Begrünung:.....	6
7. Flächenbilanz .....	6
8. Auswirkungen auf die Umwelt.....	6
8.1 Eingriffsregelung:.....	6
8.2 Artenschutzprüfung:.....	7
8.3 Immissionsschutz: .....	7
8.4 Klimaschutz: .....	7
9. Gesamtabwägung.....	7
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen.....	8

#### 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Im Bereich zwischen Kappenberger Damm im Westen und dem Sternbusch-Park im Osten liegt umgeben von drei Eisenbahnstrecken das sogenannte „Brunnenviertel“. Als Haupteinschließung der Wohnsiedlung dient der Brunnenweg, an den alle Quartiersstraßen angebunden sind.

Die Bebauung des Brunnenviertels begann in den 1920er-Jahren. Hier konnten nach dem 1. Weltkrieg neue Wohnbauflächen für Familien angeboten werden; die Grundstücke waren vorwiegend um 1000 Quadratmeter groß. Neben Errichtung von Wohngebäuden dienten seinerzeit die großen Gärten zur Selbstversorgung durch Anbau von Obst und Gemüse bzw. Haltung von Kleintieren; dies ist mit den Jahrzehnten immer mehr aufgegeben worden.

Aufgrund der günstigen innenstadtnahen Lage des Brunnenviertels setzte in den letzten Jahren verstärkt eine Hinterbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf den tiefen Grundstücken ein; zusätzlich entstanden durch Um- und Neubauten in Straßenrandlage Neubauprojekte, zum Teil mit Anstieg der Wohneinheiten je Gebäude.

Durch Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplans soll die Struktur der Wohnsiedlung grundsätzlich gewahrt bleiben - ohne eine durchaus erwünschte, städtebaulich verträgliche und ökologisch sinnvolle Nachverdichtung zu verhindern. Der Bebauungsplan steuert künftig durch

textliche Festsetzungen die zulässige Nutzung und Höhenentwicklung von Neubauten bzw. Um-/Erweiterungsbauten in Straßenrand- und Hinterlage.

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnlinie Wanne-Eickel – Hamburg
- im Osten durch den Sternbusch-Park und die Bahnlinie Lünen - Münster
- im Süden durch die Bahnlinie Mecklenbeck - Sudmühle
- im Westen durch den Kappenberger Damm bzw. die östlich davon gelegene Wohnbebauung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 193,

Flurstücke 9, 19, 26, 27, 30, 31, 36, 38, 40, 43, 44, 47, 49, 67, 71, 72, 78, 79, 85, 94, 110, 112, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 139, 143, 165, 166, 167, 168, 170, 175, 177, 188, 196, 199, 200, 201, 204, 205, 209, 211, 212, 221, 234, 235, 236, 237, 238, 246, 247, 249, 251, 253, 255, 256, 258, 269, 270, 274, 275, 278, 279, 280, 281, 282, 284, 287, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 297, 299, 300, 303, 304, 305, 307, 317, 318, 320, 321, 322, 325, 326, 328, 329, 330, 332, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 344, 346, 348, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 358, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 369, 370, 380, 386, 396, 400, 401, 402, 403, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 431, 432, 434, 435, 436, 438, 439, 441, 442, 443, 444, 446, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 455, 456, 459, 460, 461, 462, 466, 467, 469, 470, 471, 472, 475, 476, 477, 478, 488, 489, 503, 508, 509, 521, 522, 524, 525, 526, 528, 529, 530, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 539, 541, 542, 543, 547, 548, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 570, 571, 572, 574, 575, 576, 577, 579, 580, 584, 585, 586, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 684, 686, 687, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 701, 702, 703, 704, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747

Teile des Flurstücks 573.

Flur 194,

Flurstücke 8, 12, 15, 22, 27, 40, 55, 58, 61, 62, 66, 84, 87, 88, 91, 92, 94, 103, 106, 110, 111, 120, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 163, 165, 168, 170, 171, 174, 175, 178, 179, 181, 183, 184, 185, 186, 187, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248,

Teile des Flurstücks 222.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, die vorhandene öffentliche Grünfläche im Norden ist als Parkanlage gekennzeichnet.

#### **3.2 Bestehendes Planungsrecht / Verfahrensstand (Offenlegung)**

Es gab bislang keinen Bebauungsplan für das „Brunnenviertel“. Bauvorhaben wurden hinsichtlich ihrer Einfügung in die Umgebung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

Der Rat der Stadt Münster hat am 07.11.2012 den Beschluss gefasst, für den o.g. Bereich einen (einfachen) Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch aufzustellen, welcher die zur verträglichen baulichen und strukturellen Weiterentwicklung in diesem Stadtbereich notwendigen Festsetzungen enthält.

Um während des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens die Planungsziele zu sichern, hat der Rat der Stadt Münster im Mai 2013 eine Veränderungssperre erlassen, die mit Ratsbeschluss vom 10.12.2014 verlängert wurde bis zum 31.01.2016 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Münster am 19.12.2014).

In einer Bürgeranhörung wurden die beabsichtigten Planungsinhalte, insbesondere die textlichen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans ausführlich vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Deren Anregungen konnten im offenliegenden Entwurf des Bebauungsplans überwiegend berücksichtigt werden.

Um die Bauentwicklung im „Brunnenviertel“ nicht unverhältnismäßig zu behindern, wurde in Einzelfällen - mit Zustimmung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVV) als zuständiges Ratsgremium - eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt, sofern geplante Neubauten bzw. Umbauten offensichtlich den vorgesehenen Bebauungsplaninhalten entsprachen.

Im Westen des Plangebiets überlagert der Bebauungsplan 539 Bereiche des Bebauungsplans Nr. 108 Teilabschnitt I und Teilabschnitt II. Für diese Bereiche gelten nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 539 zukünftig die neuen Festsetzungen.

### **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Das sogenannte Brunnenviertel liegt am südlichen Rand der Innenstadt Münster. Durch die Verkehrsanbindung über den Kappenberger Damm erreicht man per Pkw und mittels Busverbindung zügig den Innenstadt- und Altstadtkern. Als Radwegverbindungen bieten sich verkehrsarme Wege durch die umliegenden Wohnquartiere und Grünanlagen an; die Bahnlinien lassen sich zu Fuß oder per Rad ohne Umwege überqueren.

Mit den an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden öffentlichen Parkanlagen im Norden (Düesberg-Park) und im Nordosten (Sternbusch-Park) stehen den Anliegern des Brunnenviertels großzügige wohnungsnaher Naherholungsflächen zur Verfügung.

Der Kappenberger Damm und insbesondere die Bahnlinien wirken sich dagegen auf die angrenzenden Grundstücke immissionsbelastend aus.

Das Stadtviertel ist durch klare Straßen- und Blockstrukturen gegliedert, wirkt aber aufgrund unterschiedlicher Bauzeiten und Architektursprachen der Wohngebäude städtebaulich und in seiner Gestaltung heterogen. Das Gebiet befindet sich einerseits aufgrund des teilweise älteren

Gebäudebestands im Wandel (Sanierung mit Erweiterung der Substanz oder Abbruch / Neubau), andererseits werden bedingt durch Generationenwechsel veränderte Ansprüche an Grundriss- und Gestaltung gestellt. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum Münster ist das Brunnenviertel als Wohnstandort sehr attraktiv; steigende Grundstückspreise verstärken den Wunsch intensiverer Ausnutzung vorhandener Baugrundstücke.

## 5. Planungsziele

Es ist im Sinne des Gesetzgebers, mit dem Verbrauch von Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem durch Nachverdichtung im Bestand bzw. Maßnahmen zur Innenentwicklung einem extensiven Flächenverbrauch in Stadtrandbereichen entgegen gewirkt wird. Hierauf weist § 1 a des Baugesetzbuches explizit hin. Gleichwohl ist es ein städtebaulicher Belang, die Struktur eines gewachsenen Wohnbezirks soweit zu sichern, dass trotz des dynamischen Zeitgeistes kein atypischer oder unverträglicher Gebietscharakter entsteht.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht zur Umsetzung dieses Planungsziels kein grafisch definiertes städtebauliches Leitbild vor, das durch Baugrenzen einen strengen Rahmen für künftige bauliche Entwicklungen in Straßenrand- bzw. Hinterlage setzt. In dem vorhandenen Siedlungsbereich kann die künftig zulässige Gebäudenutzung hinreichend über textliche Festsetzungen gesteuert werden.

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Grundzüge der Planung:

- Maß der baulichen Nutzung
- Gebäudekubatur
- Anzahl zulässiger Wohneinheiten pro Gebäude

#### 6.1.1 überbaubare Grundstücksflächen:

Die Beschränkung der Grundflächenzahl je Baugrundstück auf GRZ 0,3 liegt unterhalb der in § 17 Baunutzungsverordnung genannten Höchstwerte für reine und allgemeine Wohngebiete. Damit bleibt auch im Falle der Nachverdichtung durch Grundstücksteilungen auf Vorder- und Hintergrundstücken gleichermaßen eine lockere Einzelhausbebauung möglich. Um das Bauvolumen von Neubauten in den vorhandenen Gebietscharakter angemessen zu integrieren, wird außerdem die maximal zulässige Gebäudegrundfläche - differenziert nach Straßenrand- und Hinterlage – bestimmt.

#### 6.1.2 Trauf- und Firsthöhen, Sockelhöhen:

Die vorhandene Bebauung im Brunnenviertel ist weder insgesamt noch entlang einzelner Straßenzüge durch einheitliche Höhenentwicklung und Dachgestaltung geprägt. Die Eingangsniveaus der Häuser variieren zwischen Geländehöhe und Zugang über mehrstufige Außentreppe. Aus diesem Grund wäre die Festsetzung einer bauordnungsrechtlich zulässigen Geschossanzahl nicht ausreichend, um eine städtebauliche Einfügung von Neubauten bzw. Neubauten in die Umgebung zu steuern. Das Gesamtgebiet lässt sich aber in zwei Bereichstypen mit unterschiedlichen Bauhöhen gliedern. Die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkante Flachdächer im Bebauungsplan greift dabei den Baubestand in den jeweiligen Straßenzügen auf und orientiert sich zudem an den aktuell üblichen Bruttogeschosshöhen von 2,75 bis 3,00 m:

Bei vorhandener Straßenrandbebauung sind geneigte Dächer städtebaulich prägend. Deshalb sollen auch zukünftig Neigungsdächer in der ersten Baureihe errichtet werden; durch die maxi-

mal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird im Bereich (A) eine optisch II-geschossige Bebauung ermöglicht, im Bereich (B) eine I-geschossige Bebauung mit höherem Dremmel.

Bei Gebäuden in Hinterlage dürfen geneigte Dächer und auch Flachdächer errichtet werden.

Ein Gebäude auf einem Hinterlieger-Grundstück soll sich gegenüber der Straßenrandbebauung eher unterordnen; durch Begrenzung von Grundfläche und Bauhöhe bleibt eine verträgliche städtebauliche Dichte gegenüber Nachbargrundstücken gewahrt.

Die Ausbildung von Sockelhöhen wird nicht geregelt. Zur Vermeidung eindringenden Oberflächenwassers ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss aber auf mindestens 30 cm über Straßen-/ Gehwegniveau zu legen.

### **6.1.3 Anzahl der Wohneinheiten:**

Das Brunnenviertel ist geprägt durch Gebäude mit wenigen Wohneinheiten. In den Einzel- und Doppelhäusern sowie in den Mehrfamilienhäusern sind vorwiegend 1 - 4 Wohnungen je nach Lage im Quartier vorhanden. Einzelne Bauprojekte sind in den 1990er-Jahren mit mehr als vier Wohneinheiten entstanden; in den letzten Jahren wurden zunehmend Anfragen durch Investoren / Bauherren gestellt, die größere Bauprojekte anstrebten. Dies hat den Aufstellungsbeschluss des Rates über diesen (einfachen) Bebauungsplan ausgelöst.

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung der schmalen Anliegerstraßen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist eine Nachverdichtung nur durch Begrenzung der Wohneinheiten je Grundstück beziehungsweise je Bauprojekt zu steuern.

Analog der Begrenzung des Bauvolumens in Fläche und Höhe wird bei einer Straßenrandbebauung – ebenfalls differenziert nach Bereich (A) und (B) - die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 4 bzw. 3 festgelegt. Bei einer Hinterbebauung können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden.

### **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung:**

Die Art der Nutzung sowie die architektonische Ausbildung und Gestaltung (Dachneigung, Materialwahl, Farbgebung etc.) werden bei einem sogenannten einfachen Bebauungsplan weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch, also im Sinne der Einfügung in die Umgebung bewertet.

Ein Neigungsdach bleibt in seiner Ausprägung nur städtebaulich wirksam, wenn Aufbauten und/oder Einschnitte begrenzt werden. Bei Reduzierung auf maximal die Hälfte der Trauflänge verbleibt die Möglichkeit eines funktionalen Dachausbaus gewahrt. Aus ökologischen Gründen ist der Einbau / die Aufbringung von Solaranlagen auf Dächern grundsätzlich zulässig.

Abgrabungen sind an der Seite zu öffentlichen Verkehrsflächen untersagt, weil diese bei ausreichender Belichtung von Räumen im Untergeschoss so großflächig ausfallen, dass die Gestaltung des Vorgartens negativ beeinträchtigt wird.

### **6.3 Stellplätze:**

Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sind bauordnungsrechtlich laut Richtlinie Stadt Münster auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Sie sind so anzuordnen, dass der öffentliche Verkehr beim Ein- und Ausparken nicht beeinträchtigt wird.

#### 6.4 Verkehrsflächen / Erschließung:

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebiets sind vorhanden. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend unverändert festgesetzt.

#### 6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die erforderliche Infrastruktur zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden; dies gilt auch bei maßvoller Nachverdichtung. Soweit Leitungen außerhalb öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen liegen, werden die Trassen als Flächen mit „Leitungsrecht für Erschließungsträger“ festgesetzt.

#### 6.6 Grünflächen / Begrünung:

Der Teil des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Düesberg-Parks wird als öffentliche Parkanlage planungsrechtlich gesichert.

Vorhandene Wallhecken sind nach dem Landschaftsgesetz geschützt; sie werden als zu erhaltender Baumbestand nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

### 7. Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>30,3 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche (davon Verkehrsgrünfläche)	3,9 ha (0,3 ha)	12,9 % (1,0 %)
Öffentliche Grünflächen	1,6 ha	5,3 %
Grundstücksflächen (einschl. GFL-E)	24,8 ha	81,8 %

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

### 8. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine für das Verfahren bedeutsame UVP-Pflichtigkeit der Planung bzw. eine Betroffenheit von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten liegt nicht vor. Im vereinfachten Verfahren wird von einem Umweltbericht abgesehen.

#### 8.1 Eingriffsregelung:

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine städtebauliche Ordnung des Plangebiets, die eine maßvolle Nachverdichtung des Brunnenviertels zum Ziel hat. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Ein Ausgleich für etwaige Eingriffe ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1 a (3) BauGB).

Die mit der Planung verbundene maßvolle Nachverdichtung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a (2) BauGB).

Die im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen (Düesberg-Park / Südteil und Wallhecke entlang Hoher Hainweg) werden durch den Bebauungsplan festgesetzt. Für die gesetzlich geschützte Hecke wird ein Erhaltungsgebot in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.2 Artenschutzprüfung:

Die für die Planung erforderliche Artenschutzprüfung erfolgt auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten sind. Bei möglicherweise vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen (z.B. verbreitete Vogelarten), kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

## 8.3 Immissionsschutz:

Das Plangebiet ist teilweise Lärmimmissionen ausgesetzt. An den bestehenden Wohngebäuden unmittelbar entlang des Straßenverkehrsweges "Kappenberger Damm" oder der Schienenverkehrswege "Wanne-Eickel - Hamburg", "Mecklenbeck - Sudmühle" und "Lünen - Münster" treten erhöhte Lärmimmissionen auf. Die den Verkehrswegen zugewandten Gebäudefassaden weisen größtenteils rechnerische Lärmpegel auf, die dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen.

Da im einfachen Bebauungsplan keine Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt werden, wird bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen an den Wohngebäuden im genannten Bereich empfohlen, an den Außenbauteilen der genannten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV einzuhalten. Dieser Hinweis wird den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan angefügt.

## 8.4 Klimaschutz:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1 a (5) BauGB). Durch die generelle Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern wird ein entsprechender Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Sonstige Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen.

## 9. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 539 wird eine Steuerung der baulichen Entwicklung des bestehenden Baugebiets zwischen Kappenberger Damm und Sternbusch-Park vollzogen, die städtebaulich und ökologisch vertretbar ist und seitens der Stadt Münster und der Anliegerschaft angestrebt wird. Der Plan erreicht einen angemessenen Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, weil durch die Bebauungsplan-Aufstellung in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Durch textliche Festsetzungen können die Planungsziele entsprechend Punkt 6.1 dieser Begründung (Grundzüge der Planung) umgesetzt werden.

Die Entwicklungsziele des einfachen Bebauungsplans Nr. 539 wirken sich bei Realisierung zulässiger Baumaßnahmen nicht nachteilig auf die dort lebenden Menschen aus; negative Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

## 10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten und Folgekosten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 539: Zwischen Kappenberger Damm und Sternbusch-Park / südlich der Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg

Münster, den \_\_\_\_\_

Markus Lewe  
Oberbürgermeister