

# Begründung

## zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 652: Düesbergweg 143/145

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Raumordnungsrechtliche und planungsrechtliche Situation .....	2
3.1 Ziele der Raumordnung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	3
3.3 Bebauungspläne.....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5. Planungsziele und Konzept .....	6
5.1 Planungsziele .....	6
5.2 Plankonzeption .....	7
6. Inhalte des Bebauungsplans .....	9
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
6.2 Verkehr / Erschließung .....	11
6.3 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	12
6.4 Grünflächen / Begrünung .....	13
6.5 Immissionsschutz .....	13
7. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB .....	15
8. Umweltbezogene Belange.....	15
8.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung.....	15
8.2 Wald.....	16
8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	16
8.4 Bodenschutz .....	17
8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	17
8.6 Kampfmittel.....	18
8.7 Altlasten .....	18

## 1. Planungsanlass

Das Altenzentrum Maria-Hötte-Stift am Düesbergweg in Trägerschaft der Caritas Münster übernimmt seit den 1960er/1970er Jahren eine wichtige Funktion bei der Versorgung älterer Menschen durch Angebote in der vollstationären Pflege und ergänzend in der Kurzzeitpflege. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Maria Stiftung (katholische Kirche, Bistum Münster). Im Bestand wird das Grundstück geprägt durch die bestehende Einrichtung, die zum Düesbergweg hin ausgerichtet ist und sich darüber hinaus entlang des Paul-Hörst-Pättken erstreckt. Der rückwärtige Bereich ist derzeit unbebaut, wird in Teilen als Garten genutzt und ist entsprechend durch Grünstrukturen und Baumbestand geprägt. Das Bestandsgebäude mit aktuell rund 120 Pflegeplätzen und neun barrierefreien Wohnungen für Senioren und Seniorinnen entspricht strukturell und konstruktiv nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Pflege- und Betreuungseinrichtung. Die für eine zukunftsfähige Ausrichtung notwendigen Umbau- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen des bestehenden Gebäudes scheiden insbesondere aus baulichen und organisatorischen Gründen aus. Um den Standort und das bestehende Betreuungs-/Pflegeangebot für ältere und hochbetagte Menschen auch mittel- bis langfristig aufrechterhalten zu können, ist insofern ein ersetzender Neubau erforderlich. Dieser soll im rückwärtigen Grundstücksbereich umgesetzt werden und neben der Beibehaltung der bestehenden Betreuungskapazitäten durch weitere Nutzungen (unter anderem Vollversorgerküche und Lehrräume für Pflegeberufe) ergänzt werden. Hinsichtlich der Pflegeschule besteht der Wunsch, die aktuell an mehreren Standorten im Stadtgebiet wahrgenommenen Aus- und Weiterbildungsangebote künftig zentral am vorliegenden Standort zu bündeln. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes wird der Rückbau des Altgebäudes und eine Nachnutzung der Fläche durch Wohnbebauung angestrebt. Diese soll unter anderem Wohnangebote für Auszubildende und Mitarbeitende der Kirche und Caritas sowie Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt umfassen.

Die betroffene Fläche hat sich bislang auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt. Sie ist gut in das Siedlungsgefüge eingebunden und sowohl für Kfz als auch mit dem Rad, dem ÖPNV und zu Fuß gut zu erreichen. Im unmittelbaren Umfeld sind neben Wohnnutzungen weitere gemeinbedarfsorientierte, kirchliche und insbesondere auch medizinische Angebote rund um das nahe gelegene Clemenshospital vorhanden. Zudem grenzt mit dem Düesbergpark eine innerstädtische Naherholungsfläche direkt an. Die Fläche weist somit grundsätzlich gute Rahmenbedingungen für die geplante standortgebundene Neuordnung auf.

Die angestrebte Planung trägt dazu bei, das im Stadtteil bestehende Angebot an vollstationären Pflegeplätzen und Angeboten der Kurzzeitpflege aufrechtzuerhalten und pflegende Angehörige zu entlasten. Sie leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Aus- und Weiterbildung von Menschen in Pflegeberufen. Zudem werden auch weitergehende allgemeine wohnbauliche Maßnahmen unterstützt, so dass der angespannten Wohnungsmarktlage entgegengewirkt werden kann. In dieser gut erschlossenen innerstädtischen Lage ist die geplante Neustrukturierung auf dem eigenen Grundstück auch unter den Aspekten Innenentwicklung und sparsamer Flächenverbrauch sehr sinnvoll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Standorts zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Planungserfordernis im

---

Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Das Aufstellungsverfahren soll in einem sog. regulären Planverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB erfolgen.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Münster Mitte, dort im Stadtteil Geist östlich angrenzend an den Düesbergpark. Das knapp 1,1 Hektar große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 149,188, 331 der Flur 199 in der Gemarkung Münster und bezieht über das Altenheim-Grundstück hinaus angrenzende Verkehrsflächen mit ein. Es wird im Norden durch den Düesbergweg, im Osten durch mit einer Kita und einer Versorgungsanlage bebaute Grundstücke und die Straße Sternbusch, im Süden durch die Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg sowie im Westen durch den Düesbergpark begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Planzeichnung.

## **3. Raumordnungsrechtliche und planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf der Landesebene im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) zum anderen auf der Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert. Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen.

Der Planbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Im seit 2014 wirksamen Regionalplan ist das Plangebiet Teil des festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die mit der Planung angestrebte Neuordnung und Nachverdichtung der innerstädtischen, bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und hier insbesondere dem angestrebten Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung.

Die Bezirksregierung Münster führt zurzeit ein Planverfahren zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland durch; die Beteiligung zum überarbeiteten Regionalplan-Entwurf (09/2024) wurde im Dezember 2024 abgeschlossen. Nach dem Entwurf des Regionalplans Münsterland (09/2024) wird das Plangebiet auch weiterhin im Bereich einer ASB-Fläche liegen. Geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die für die vorliegend geplante innerstädtische Nachverdichtung eine Relevanz besitzen könnten, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

### **Hinweis zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Hochwasser- und Starkregenschutzklausel):**

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH, 2021) – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich erfasst keine festge-

---

setzen bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete.<sup>1</sup> Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben mit anfallendem Niederschlagswasser ist auf den nachgelagerten Planungs- beziehungsweise Genehmigungsebenen nachzuweisen.

Im weiteren Planverfahren wird zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf die Aussagen der Fachböden Bezug genommen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet derzeit insgesamt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim dargestellt. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für weitere überwiegend kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Nutzungen/Einrichtungen setzt sich in östliche Richtung sowie nördlich des Düesbergwegs weiter fort. Gegenüber dem Plangebiet nördlich des Düesbergwegs sowie südlich der Bahnanlagen sieht der FNP zudem Wohnbauflächen vor. Der Düesbergweg übernimmt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Der westlich angrenzende Düesbergpark ist als entsprechende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im FNP dargestellt.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgebundene Verlagerung der bestehenden Altenhilfeeinrichtung in den südlichen Teilbereich und die Nachverdichtung durch ergänzenden Wohnungsbau im freiwerdenden nördlichen Teilbereich geschaffen werden. Entsprechend den Planungszielen ist die Verlagerung der Altenhilfeeinrichtung von den FNP-Darstellungen bereits abgedeckt. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung soll der FNP entsprechend geändert werden – beabsichtigt ist dort zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die erforderliche Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren (siehe 138. FNP-Änderung).

### **3.3 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der mit dem Altenhilfekomplex bebaute nördlichen Bereich des Plangebiets entlang des Düesbergwegs ist planungsrechtlich (ebenso wie die unmittelbar nördlich und östlich anschließenden Bereiche) nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der südliche, derzeit unbebaute Bereich ist zusammen mit dem westlich anschließenden Parkbereich bereits dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die südlich der Bahnanlagen bestehende Wohnbebauung wird vom 2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 539 erfasst. Dieser einfache Bebauungsplan wurde zur Steuerung von Nachverdichtungsmaßnahmen innerhalb der gewachsenen Wohnsiedlung aufgestellt.

---

<sup>1</sup> <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, Abfrage Hochwasser

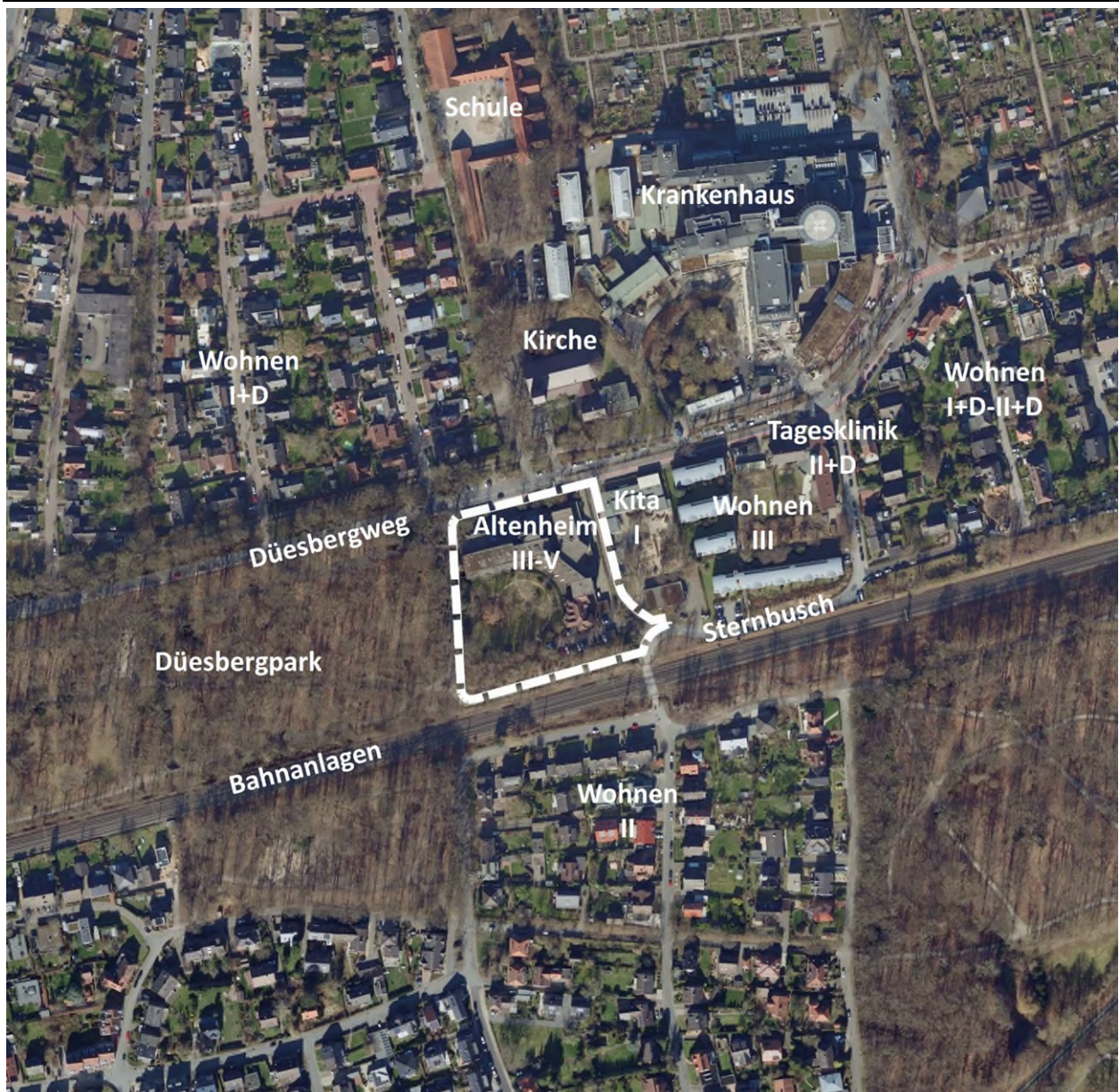
#### **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Das Plangebiet liegt im Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zum Düesbergpark. Das städtebauliche Umfeld wird neben der Parkanlage überwiegend durch umliegende Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen geprägt. Dabei stellt sich die Bebauung in Kubatur und Höhenentwicklung eher heterogen dar. Südlich des Düesbergwegs bildet der Gebäudekomplex des Altenheims den Abschluss der Bebauung im Übergang zur westlich anschließenden Parkanlage.

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut bzw. versiegelt. Der Gebäudekomplex des Altenheims erstreckt sich sowohl entlang des Düesbergwegs im Norden als auch entlang des östlich verlaufenden Paul-Hörst-Pättken jeweils auf eine Länge von knapp 80 Meter. Der Baukörper ist im Wesentlichen vier- bis fünfgeschossig mit Flachdach errichtet worden und wurde bereits mehrfach um- und angebaut. Aktuell verfügt die Anlage über 123 Bewohnerplätze sowie über neun mit dem Altenzentrum verbundene barrierefreie Wohnungen; zudem sind in dem Gebäude ergänzende Nutzungen (unter anderem Großküche, Cafeteria, Hauskapelle) untergebracht. Südlich/südwestlich des Gebäudekomplexes schließt die zugehörige Gartenanlage an, die durch entsprechende Grünflächen mit Wegen gestaltet und auch mit größeren Bäumen bestanden ist. Weitere Einzelbäume stocken im Norden entlang des Düesbergwegs sowie im Randbereich zum Düesbergpark. Im Süden schließt der Standort mit einer gehölzbestandenen Verwallung sowie im Osten entlang des Fußwegs mit einer Schnitthecke ab. Der südliche Gehölzbestand ist aufgrund seiner Ausprägung im Sinne des Landesforstgesetzes als Wald einzustufen.

Der Standort ist für Kfz, Lieferverkehre etc. über den Sternbusch erschlossen. Dieser ist als Sackgasse angelegt und endet in Höhe des Altenheims mit einer Wendemöglichkeit. Die Hauptstellplatzanlage der Einrichtung befindet sich südlich des Altenheims. Nördlich des Gebäudes angeordnet sind zudem vereinzelt Stellflächen für Krankentransporte, Ärzte etc., die den Standort über eine separate Zufahrt vom Düesbergweg anfahren können. Für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge besteht darüber hinaus eine Ausfahrt in Richtung Norden zum Düesbergweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze.





**Luftbild und Geltungsbereich** (ohne Maßstab)

Quellenvermerk: Land NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Östlich an das Plangebiet anschließend befindet sich der Standort eines Kindergartens. Das eingeschossige Flachdachgebäude ist zum Düesbergweg orientiert und hierüber erschlossen. Südlich davon befindet sich eine Versorgungsanlage. Im Osten schließt Wohnbebauung an, die je nach Lage über den Düesbergweg oder die Straße Sternbusch erschlossen wird. Diese dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser weisen unterschiedliche Baukörperlängen und leicht gewölbte Dächer auf. Auch das weitere östliche Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die Bebauung ist dort aber kleinteiliger und weniger dicht. Fußläufig besteht eine Wegeverbindung zwischen Düesbergweg und Sternbusch (Paul-Hörst-Pättken), die über die Bahngleise fortgeführt wird (siehe nachfolgend).

Nördlich des Düesbergwegs schließt ein durchgrüntes Wohngebiet mit 1½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern an. Die Bebauung ist dort jeweils zu den Erschließungsstraßen orientiert und ganz überwiegend traufständig ausgerichtet. Teilweise ist eine Nachverdichtung in den

---

jeweils rückwärtigen Bereichen erfolgt. Darüber hinaus wird das städtebauliche Umfeld dort durch die St.-Gottfried-Kirche, eine Grundschule sowie das weiträumige Krankenhausgelände des Clemenshospitals mit ergänzend angeschlossenen medizinischen Angeboten (Ärztehaus mit Facharztpraxen, Apotheke, Sanitätshaus et cetera) geprägt.

Westlich anschließend erstreckt sich der Düesbergpark, der Teil des innerstädtisch vernetzten Grünsystems ist und in diesem Rahmen eine bedeutende Funktion für die stadtteilbezogene Freizeit- und Erholungsnutzung übernimmt. Die Parkanlage ist durch einen dichten Baumbestand ausgeprägt, wird durch einen kleinen Bachlauf gequert und mit Wegen durchzogen. Darüber hinaus ist ein Spielplatz in die Parkanlage integriert. Westlich und südlich des Plangebiets führen Wege unmittelbar in die Parkanlage. Im Sinne der waldbezogenen Gesetzgebung handelt es sich hierbei in Abstimmung mit der Fachbehörde um eine Waldfläche.

Südlich stellt die mehrgleisige Bahnanlage eine deutliche Trennung zu den im weiteren südlichen Umfeld entstandenen auch eher kleinteiliger ausgebildeten Wohngebieten dar. Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereichs ist eine Querung der Gleise für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

## **5. Planungsziele und Konzept**

### **5.1 Planungsziele**

Angesichts der bestehenden und absehbar weiter zunehmenden Bedarfe bei Unterbringung, Pflege und Betreuung insbesondere älterer bzw. pflegebedürftiger Menschen, stellen Sicherung und bedarfsgerechte Ergänzung der Pflegeinfrastruktur für die Stadt Münster ein wichtiges städtebauliches Ziel dar. Die vorliegende Planung dient vor diesem Hintergrund ganz wesentlich der Aufrechterhaltung bestehender Altenpflege- und Betreuungsangebote sowie hiermit verbundener seniorengerechter Wohnraumangebote. Neben den Belangen von älteren und/oder pflegebedürftigen Menschen sollen im Zusammenhang mit der Errichtung des Neubaus darüber hinaus auch die Belange der Bildung und hier speziell das Unterrichten bzw. die Aus- und Weiterbildung von Menschen in Pflegeberufen unterstützt werden. Ergänzend trägt die zukunftsfähig ausgerichtete Entwicklung der Altenhilfeeinrichtung auch zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze bei.

Der Wohnungsmarkt in Münster ist deutlich angespannt. Als weiterhin wachsendes Oberzentrum verzeichnet die Stadt seit mehreren Jahren eine anhaltend sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in vielen Marktsegmenten. Mit einer Abschwächung der Wohnraumnachfrage ist angesichts eines aktuell eher rückläufigen Neubaugeschehens absehbar nicht zu rechnen, gleichzeitig ist eine zunehmende Konkurrenzsituation um bezahlbaren Mietwohnraum festzustellen. Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung liegt daher in der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, um einen Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs im Stadtgebiet zu leisten.

Der bereits bebaute, innerstädtisch gelegene Standort ist mit Blick auf den städtebaulich gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für die geplante standortgebundene Neuordnung grundsätzlich gut eignet. Die Überplanung der bereits vorgeprägten Fläche dient vor diesem Hintergrund auch der Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand. Angesichts der gewachsenen Nachbarschaften und Vorprägungen ist im Sinne einer städtebaulich verträglichen Entwicklung aber auch angemessen auf die örtlichen Gegebenheiten zu reagieren. Diesbezüglich werden vorliegend insbesondere folgende Punkte gesehen:

- Aufgrund des planungsrechtlich ermöglichten Verlusts auch größerer Gehölze im Plangebiet kommt der Berücksichtigung der Lage benachbart zum Düesbergpark und einem sensiblen Umgang mit dem unmittelbar angrenzenden Baumbestand eine besondere Bedeutung zu. Der angrenzende Gehölzbestand darf hinsichtlich seines Umfangs und seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Die in der Örtlichkeit verfügbaren Verkehrsflächen/Erschließungsanlagen sind insbesondere aufgrund ihrer Funktion als wesentlicher Rettungsweg/Zufahrt zum Krankenhaus (Düesbergweg) und als bedeutende Wegeverbindung für Radfahrende/Fußgänger (Sternbusch) hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu betrachten. In der Plankonzeption ist eine möglichst konfliktarme verkehrliche Anbindung im Sinne einer verkehrssicheren Erschließung aufzugreifen.
- Die Lage im Einwirkungsbereich zweier emittierender Verkehrsstrassen (vielfahrener Düesbergweg im Norden und Bahnstrecke mit regelmäßigem Zugverkehr im Süden) erfordert eine vertiefende Prüfung und angemessene Einbeziehung der Belange des Lärmschutzes in die Planung, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner/Nutzer zu gewährleisten.

## **5.2 Plankonzeption**

Die Plankonzeption basiert auf dem grundlegenden Ziel, eine zeitlich gestaffelte Umsetzung zu ermöglichen. Im Zuge der Neuorganisation auf dem Grundstück ist insofern zunächst die Errichtung der Altenhilfeeinrichtung im südlichen Planbereich und anschließend eine ergänzende Wohnbebauung im nördlichen und östlichen Bereich vorgesehen. Die Baukörper sollen dabei möglichst so zueinander angeordnet werden, dass im Innenbereich geschützte Aufenthalts- und Begegnungsräume entstehen und gegebenenfalls in Teilen auch miteinander verknüpft werden können (zentraler grüner Anger).





### Projektidee Vorentwurf

Stand: Beschlussvorlage V/0611/2024 zum Aufstellungsbeschluss (Auszug Anlage 3/Machbarkeitsstudie, ohne Maßstab)

Der ersetzende Neubau der Altenhilfeeinrichtung wird im Bereich der heutigen Gartenanlage im südlichen/südwestlichen Grundstücksbereich platziert. Das Gebäude ist flächensparend mit fünf Vollgeschossen und einer ergänzenden Nutzung in der Dachgeschossebene geplant. Mit bisheriger Kenntnis ist dabei von einer Gebäudehöhe von circa 20 Metern und einem Flachdach auszugehen. Die Projektplanung sieht vor, in der Erdgeschossebene neben Großküche, Cafeteria, Hauskapelle und weiteren ergänzenden Nutzungen einen Bildungscampus für Pflegeberufe zu integrieren. Alle weiteren Geschossebenen sind den betreuten Wohnnutzungen (120 Bewohner-Appartements, aufgeteilt in vier Wohnbereiche mit je 30 Personen sowie im Dachgeschoss circa 13 barrierefreie Wohnungen) vorbehalten. Unter Berücksichtigung des von Süden her einwirkenden Bahn lärms ist das Gebäude so ausgerichtet, dass alle Wohnappartements ausschließlich nach Osten und Westen ausgerichtet werden können. Die für den Baukörper erforderliche Grundfläche leitet sich aus den für derartige Einrichtungen geltenden landesrechtlichen Regelungen und Zielvorgaben ab (betrifft insbesondere das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG), das Alten- und Pflegegesetz (APG NRW) sowie die jeweils zugehörigen Durchführungsverordnungen). Sie ist in der im Konzept dargestellten Größenordnung unter Zugrundelegung der Zielstellung, die aktuellen Betreuungskapazitäten auch zukünftig aufrechtzuerhalten, erforderlich.

Auf dem nach Abriss des Bestandsgebäudes freiwerdenden nördlichen und östlichen Grundstücksbereich ist der Neubau von zwei bis drei Wohngebäuden mit Flachdach vorgesehen. Dabei soll eine leichte Abstufung bei der Höhenentwicklung in östliche Richtung erfolgen. Die bisherige Konzeption sieht vor, dass der Baukörper im Norden als Eckgebäude den Standort einfasst,

---

den bebauten Bereich so eindeutig vom westlich beginnenden Park abgrenzt und die Ausbildung einer Raumkante entlang des Düesbergwegs ermöglicht. Das Gebäude ist mit vier Vollgeschossen und einer zurückgesetzten fünften Geschossebene (kein Vollgeschoss) sowie einer Gebäudehöhe von etwa 16 Metern geplant. Der östliche Bereich bietet die Möglichkeit, ein oder zwei Baukörper mit einer Nord-Süd-Ausrichtung entlang des Fußwegs anzuordnen. Bei bis zu drei Vollgeschossen und einer weiteren Nicht-Vollgeschossebene sieht das Konzept eine Gebäudehöhe von rund 13 Metern vor. In den Wohngebäuden sollen nach bisheriger Kenntnis im Summe ca. 80 bis 90 Wohnungen unterbracht werden. Detailplanungen für die Wohnbebauung liegen noch nicht vor. Insofern besteht in Abhängigkeit der Ergebnisse des Planverfahrens Spielraum mit Blick auf die Anordnung und Höhenentwicklung der Wohngebäude auf dem Grundstück. Ebenso können sich die ohnehin nur grob abschätzbaren Wohnungszahlen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung noch ändern.

Das Plangebiet schließt an zwei öffentliche Straßen an, die heute der Gebietserschließung dienen. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen werden die Möglichkeiten der künftigen Anbindung sowie die davon abhängige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (ober- und unterirdisch) im weiteren Verfahren geprüft (siehe Kapitel 6.2).

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

Aufgestellt wird ein Angebotsbebauungsplan, dem eine konkrete Projektplanung zugrunde liegt. Diese Vorhabenplanung soll auf Grundlage der zum Entwurf noch weiter auszuarbeitenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen grundsätzlich umsetzbar sein. Im gegebenen städtebaulichen Rahmen ist eine hiervon abweichende Umsetzung aber ebenfalls denkbar.

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Nutzungsarten**

In Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen soll die Entwicklung im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Für den Bereich der geplanten Altenhilfeeinrichtung wird die Regelung außerhalb einer Baugebietskategorie gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO als eigenständige Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für sozialen Zwecken dienende Anlagen festgesetzt. Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird hier der Bezug zu den konkret angestrebten Gemeinbedarfseinrichtungen Altenwohn- und Pflegeheim gewählt, um diese langfristig am Standort zu sichern.

Weitergehende Einzelheiten und eine mögliche Feinsteuerung zulässiger Nutzungen werden im Zuge des Verfahrens erarbeitet.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten und sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte im Planverfahren zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Zum gegenwärtigen frühen Planungsstand bestehen dazu nachfolgende städtebauliche Überlegungen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) werden sich im WA voraussichtlich oberhalb der Orientierungswerte der BauNVO für WA-Gebiete bewegen. Überschlägig

---

werden diese im Vorentwurf mit einer GRZ von 0,5 beziehungsweise einer GFZ von 1,6 geregelt. Die für die geplante Nutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist in dieser innerstädtischen Lage durch die umliegenden Nutzungen deutlich begrenzt. Um die geplante Neuordnung und Nachverdichtung gemäß den Planungszielen der Stadt umsetzen zu können und für den Standort auch langfristig eine gewisse Flexibilität zu berücksichtigen, ist eine entsprechend gute bauliche Ausnutzbarkeit erforderlich, die durch die gewählten Nutzungsmaße gewährleistet werden soll. Im Sinne einer flächensparenden Umsetzung der geplanten Bebauung werden insofern die vorliegend etwas oberhalb der WA-Orientierungswerte aufgenommenen Nutzungsmaße für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können – soweit zum bisherigen frühen Planungsstand erkennbar – trotz höherer Dichte im Zusammenspiel mit den nachfolgend erläuterten Regelungen zu Höhen, Geschossigkeiten und überbaubaren Flächen gewahrt werden.

Für Gemeinbedarfsflächen sind in der BauNVO keine Orientierungs- oder Obergrenzen geregelt. In Anlehnung an die Regelungen im WA wird daher hinsichtlich der GRZ eine vergleichbare Größenordnung aufgenommen.

### **Zahl der Vollgeschosse / Höhen baulicher Anlagen**

Die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen greifen die im bisherigen Plankonzept im Sinne von gestaffelten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen vorgeschlagenen Maße baufensterbezogen auf (siehe Kapitel 5.2). Eine mögliche Nutzung der jeweils obersten Geschossebene als Nicht-Vollgeschoss wird in diesem Rahmen bereits mit abgedeckt.

Für das Plangebiet liegen Einmessungen zu den Geländehöhen vor, die sich auf Normalhöhen-null (NHN, Höhensystem DHHN 2016) beziehen. Auf dieser Grundlage wird zum Entwurf voraussichtlich eine Umstellung der Regelung zu den maximalen Gesamthöhen auf NHN erfolgen. Durch die Bezugnahme auf die NHN-Höhen werden die für die Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzten Obergrenzen dann gegenüber dem Umfeld beziehungsweise den Nachbarschaften eindeutig und unabhängig von gegebenenfalls erforderlichen Geländebewegungen geregelt. In Bezug auf die bislang vorgeschlagene Höhenentwicklung würden sich die möglichen NHN-Höhen so zum Beispiel bei drei Vollgeschossen bei circa 76,5 Metern über NHN, bei vier Vollgeschossen bei circa 79,5 Meter über NHN beziehungsweise bei fünf Vollgeschossen bei rund 83 Metern über NHN bewegen. Damit unterscheiden sich die festgesetzten Höhen im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht wesentlich von den eingemessenen maximalen Höhen des aktuellen Altenheims (knapp 79 Meter über NHN im Norden, zwischen rund 76 und 77 Meter über NHN im Osten). Die etwas höhere Gebäudeentwicklung im rückwärtigen südlichen Bereich bewegt sich dazu in einem noch verträglichen Rahmen, da diese weder straßenraumwirksam ist noch unmittelbare bauliche Nachbarschaften besitzt. Auch eine Einbindung zum Park im Westen und zur Bahn im Süden ist im ermöglichten Rahmen städtebaulich vertretbar.

### **Bauweise und überbaubare Grundstückfläche**

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Die im Vorentwurf gewählte Ausweisung von im Wesentlichen baukörperbezogenen Baufenstern greift die im bisherigen städtebaulichen Konzept vorgesehene Anordnung der Gebäude zueinander auf und soll im Sinne der Angebotsplanung insbesondere nach innen Spielräume bei der Platzierung der Gebäude belassen. Darüber hinaus werden entsprechende Mindestabstände zu den Grenzen benachbarter

---

Flurstücke definiert. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind hiervon unbenommen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Erfordernis zur ergänzenden Festsetzung einer Bauweise wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **6.2 Verkehr / Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Standorts ist durch die umliegenden Straßen Düesbergweg und Sternbusch als Bestandteile des örtlichen Erschließungsnetzes vorgegeben und gesichert. Ein leistungsfähiger Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist über den Düesbergweg durch Anbindung an den Kappenberger Damm (L 884) im Westen bzw. an die Hammer Straße (B 54) im Osten gewährleistet.

Auch für Fußgänger und Radfahrende ist das Plangebiet über die umliegenden Straßen und Wege grundsätzlich sehr gut zu erreichen. Der Sternbusch sowie der unmittelbar südlich des Plangebiets von dort weiter nach Westen führende Fuß-/Radweg ermöglichen die Anbindung in Richtung Innenstadt sowie an das weiterführende Wegenetz durch den Düesbergpark; in Richtung der südlichen Wohngebiete besteht zudem die unmittelbare Anbindung über die Bahnanlagen. Für Fußgänger ist darüber hinaus über das vom Geltungsbereich erfasste Paul-Hörst-Pättchen eine Verbindung in Richtung Kindergarten sowie über die gesicherte Ampelquerung über den Düesbergweg weiter in Richtung der dort nördlich liegenden Gemeinbedarfsnutzungen etc. gegeben. Weiterhin ist auch eine gute Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV gewährleistet – in Höhe des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „St.-Gottfried-Kirche“, die über die im Umfeld vorhandenen Wegebeziehungen sehr gut zu erreichen ist. Die dort regelmäßig verkehrende Stadtbus-Linie sichert unter anderem die Anbindung in Richtung Stadtzentrum und Hauptbahnhof.

Die verkehrlichen Belange betreffen mit Blick auf die vorliegend geplante standortgebundene Neuorganisation und Nachverdichtung und die hierdurch zu erwartenden zusätzlichen Verkehre insbesondere Fragen der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen und der Verkehrssicherheit. Diesbezüglich ist zunächst folgende Ausgangslage festzustellen:

- Der Düesbergweg ist in Höhe des Plangebiets zweispurig ausgebaut, plangebietsseitig wird straßenbegleitend ein schmaler Radweg geführt. Stadteinwärts wird die Straße ab Höhe der Kirche durch einen baumbestandenen Mittelstreifen geteilt. Eine sichere Quermöglichkeit wird dort durch eine Ampelanlage ermöglicht.  
Der Düesbergweg ist eine vielbefahrene Straße – nach dem städtischen Verkehrsbelastungsplan werden für den Straßenabschnitt im Bereich des Plangebiets 8.400 Kfz/24 h angegeben. Unter Berücksichtigung des Ausbauszustands liegt ein ganz wesentlicher Aspekt in der Erreichbarkeit des nahegelegenen Krankenhauses, in den Blick zu nehmen ist aber die grundlegende Funktion als Rettungsweg. Bei der Erschließung des Plangebiets ist dies besonders zu berücksichtigen – Rückstaus durch Zu-/Abfahrverkehre sind zwingend zu vermeiden.
- Die Straße Sternbusch ist als Sackgasse ausgebildet und dient bereits heute im Wesentlichen der Erschließung des Altenheims. Der Straße kommt darüber hinaus eine wichtige Funktion für den Radverkehr zu, sie ist Teil des städtischen Radverkehrsnetzes und soll nach dem Konzept der stadtreionalen Velorouten künftig eine noch stärkere Bedeutung erhalten.  
Entlang dieser Straße ist ein hoher Parkdruck festzustellen, der insbesondere durch das angrenzende Krankenhaus ausgelöst wird. Hierdurch wird die vom Grundsatz her verfügbare



---

Fahrbahnbreite von circa 4,5 Meter eingeschränkt, was für Begegnungsverkehre insgesamt problematisch ist. Ausbaupotenziale sind nicht vorhanden.

Angesichts der im Bestand erkennbaren Konflikte (verfügbare Verkehrsfläche, Parkdruck, Bedeutung für Fuß-/Radverkehre) sind Fragen der Leistungsfähigkeit für gegebenenfalls zusätzliche Erschließungsverkehre und der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden von wesentlicher Bedeutung.

Um die verkehrliche Situation unter den gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen besser einordnen zu können sowie Lösungsansätze für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu prüfen, ist ein Fachbüro in die Planungen eingebunden worden. In einem Verkehrsgutachten sollen zunächst losgelöst von der konkreten grundstücksbezogenen Anbindung zwei Varianten geprüft werden – vollständige Anbindung an den Düesbergweg sowie Aufteilung der Erschließungsverkehre auf Sternbusch und Düesbergweg unter Berücksichtigung der bislang vorgesehenen Nutzungsaufteilung. Die Möglichkeit einer ausschließlichen Anbindung über den Sternbusch wird angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen. Prüfpunkte im Rahmen der gutachterlichen Ausarbeitungen umfassen dabei insbesondere nachfolgende Aspekte:

- Ermittlung der erzeugten Neuverkehre durch Wohnnutzung und Pflegeschule inklusive Ver-/Entsorgungs-, Lieferverkehre et cetera.
- Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Anbindungspunkte des Düesbergwegs an die übergeordneten Straßen Kappenberger Damm und Hammer Straße
- Prüfung der konfliktfreien Ausgestaltung einer Tiefgaragenausfahrt auf den Düesbergweg
- Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Sternbuschs (unter anderem Anschluss an den Düesbergweg, maßgebliche Begegnungsverkehre unter Berücksichtigung vorhandener Straßenbreiten, Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge, Gestaltung des Wendebereichs am Sternbusch)
- Prüfung der verkehrssicheren Abwicklung der Gesamtverkehre mit Blick auf Fuß- und Radverkehre, Schulwegsicherheit.

Die gutachterlichen Untersuchungen befinden sich noch in einem frühen Stadium. Bis zum Entwurf sind die verkehrlichen Belange im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung noch weitergehend und vertiefend zu prüfen und abzustimmen. Sich hieraus ergebende Einzelheiten der Erschließungsplanung et cetera werden parallel zum vorliegenden Planverfahren bearbeitet und abgestimmt.

Ebenso sind die Fragen bezüglich der Stellplätze für den ruhenden Verkehr im Zuge des Planverfahrens noch vertiefend zu erörtern. Grundlegend anzuwenden sind die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung.

### **6.3 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung et cetera werden im Zuge beziehungsweise parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet.

Das Plangebiet ist in dieser innerörtlichen Lage an die städtischen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand vom Grundsatz her geregelt. Es wird mit bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass die im Plangebiet hinzukommende Bebauung ebenfalls an die bestehenden Netze angeschlossen werden kann.



---

Darüber hinaus sind die Vorgaben von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Diesbezüglich liegen erste Erkenntnisse einer Baugrunduntersuchung vor. Demnach ist bei den anstehenden Böden *mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen, das sich im Nachgang zu ergiebigen oder langanhaltenden Regenereignissen temporär zur Geländeoberkante aufstauen kann*. Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird seitens des Fachbüros nicht als möglich bewertet. Insofern bedarf es der Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation. Weitergehende Einzelheiten/Anforderungen sind im Zuge des Planverfahrens zu klären.

#### **6.4 Grünflächen / Begrünung**

Bei Umsetzung der Planung ist die Fällung der vorhandenen auch größeren Bäume im Plangebiet nicht zu vermeiden. Hier sind angesichts der nur begrenzt verfügbaren Fläche und der Erfordernisse an die geplante Altenhilfeeinrichtung im weiteren Planverfahren Lösungsmöglichkeiten zu diskutieren, um einen Kompromiss zwischen Gehölzerhalt und der sinnvollen baulichen Ausnutzung zu finden.

Grundsätzlich besteht neben der Schaffung von Wohnraum ein besonderes öffentliches Interesse am Erhalt der bestehenden Betreuungs- und Pflegeangebote durch den ersetzenden Neubau für das bestehende Altenheim. Um diesen vor dem Rückbau der bestehenden Einrichtung innerhalb des Plangebiets verwirklichen zu können, ist unter Berücksichtigung der hierfür insgesamt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche eine bauliche Beanspruchung der aktuell baumbestanden Teilflächen innerhalb des Plangebiets ohne Alternative. Die Planung verursacht somit einen Eingriff in die vorhandenen Gehölz-/Grünstrukturen auf dem Grundstück. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden insofern geeignete Maßnahmen geprüft, die eingriffsmindernd als Festsetzungen im späteren Bebauungsplan zum Beispiel die Schaffung neuer Grünstrukturen regeln sollen. Einzelheiten entsprechender Regelungen sind noch abzustimmen und werden zum Entwurf konkretisiert. Dies ist unter anderem von der Konkretisierung der Planungen im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung abhängig.

Auch über die konkreten Regelungsmöglichkeiten hinaus ist im Zuge des Verfahrens zu prüfen, welche Auswirkungen die Planung bzw. deren Umsetzung auf weiteren Gehölzbestand (insbesondere in den Randbereichen außerhalb der überbaubaren Flächen) haben könnte und welche Maßnahmen geeignet sind, um Beeinträchtigungen bestmöglich vermeiden zu können.

Als Grundlage für die hierzu zwingend erforderlichen weiteren Abstimmungsgespräche sind die vorhandenen Bäume im Vorfeld der Planung bereits eingemessen worden.

#### **6.5 Immissionsschutz**

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Vorliegend betrifft dies insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der angrenzend stärker frequentierten Verkehrsstrassen, von denen sowohl von Norden als auch von Süden entsprechende Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) ausgehen.

---

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Verhältnisse bisher definiert worden sind. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können in diesem Zusammenhang für die städtebauliche Beurteilung des Lärms lärmtechnische Regelwerke als Orientierungshilfe herangezogen werden, wobei die jeweils gebietsbezogenen Werte in den Regelwerken unterschiedlich definiert werden. Vorliegend wird im Rahmen der Abwägung auf die rechtlich nicht bindenden idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen.<sup>2</sup> In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Zur Klärung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus abzuleitender Schutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist frühzeitig ein Gutachterbüro eingebunden worden. Erste (Zwischen-)Ergebnisse belegen die sehr hohen Lärmeinwirkungen insbesondere von Süden ausgehend von der Bahnstrecke, so dass bereits jetzt hohe Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen erkennbar werden.

Für die gutachterlichen Berechnungen sind die vorliegenden städtischen Verkehrsdaten (s. Kapitel 6.2) pauschal um 10 Prozent erhöht worden; zudem sind die Zugbelastungszahlen der Deutschen Bahn für den Prognosefall 2030 zugrunde gelegt worden. Auf dieser Grundlage haben die schalltechnische Berechnungen für die Plangebietsflächen ergeben, dass sich die Schalleinwirkungen im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich verändern werden. An den nördlichen Fassaden ist durch den Straßenverkehrslärm des Düesbergwegs demnach mit bis zu 65/57 dB(A) tags/nachts zu rechnen. Ausgehend von der Bahnstrecke im Süden sind Pegelwerte an der Südfassade der geplanten Altenhilfeeinrichtung von bis zu 71/68 dB(A) sowie im Bereich der geplanten Wohnbebauung von bis zu 67/64 dB(A) ermittelt worden. Die Ergebnisse zeigen, dass die wohn- und mischgebietstypischen Orientierungs- und Grenzwerte der oben genannte Regelwerke im Plangebiet überschritten werden. Ebenso wird die Schwelle der Gesundheitsgefahr tags/nachts zumindest in den Randbereichen erreicht und überschritten.

Festzuhalten ist aber auch, dass diese Lärmbelastung bereits auf die entlang der betreffenden Verkehrsstrassen vorhandenen Wohnnutzungen (siehe Kapitel 4) einwirkt – die vorliegend geplanten Nutzungen weisen eine vergleichbare Schutzbedürftigkeit und Entfernung zu den jeweils relevanten Schallquellen auf. Die vorgesehene Neuordnung auf dem bereits baulich vorgeprägten Grundstück durch Verlagerung des Altenheims einschließlich der Bündelung von Bildungsangeboten in der Pflege sowie die ergänzende Nachverdichtung durch Wohnbebauung innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs wird an diesem Standort grundsätzlich für städtebaulich sinnvoll angesehen. Eine größere Abstandshaltung zu den relevanten Schallquellen sowie aktiver Lärmschutz zum Beispiel in Form einer Lärmschutzwand scheiden insbesondere unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielstellungen und der hierfür nur begrenzt verfügbaren Grundstücksfläche, den sowohl von Norden als auch von Süden her einwirkenden Immissionen

---

<sup>2</sup> Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A)

---

sowie der zum Schutz von bis zu sechs Geschossebenen notwendigen Wandhöhen an diesem Standort aus. Insofern kann der sehr hohen Verkehrslärmvorbelastung nur durch ein Bündel von aufeinander abgestimmten passiven Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrisslösungen, schalldämmende Außenbauteile zum Schutz der Innenräume, spezifische Fensterkonstruktionen et cetera, begegnet werden. Die Umsetzbarkeit und hinreichende Wirksamkeit derartiger Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Gutachterbüro vor Einleitung des Planverfahrens auf Basis der Projektplanung vorbesprochen und vom Grundsatz her bestätigt worden. Im Sinne der Konfliktminimierung ist die Plankonzeption für die Altenhilfeeinrichtung bereits dahingehend angepasst worden, dass alle Wohnappartements und Aufenthaltsbereiche in östliche und westliche Richtung orientiert und in Richtung Süden vermieden werden. Weitere Aufenthaltsbereiche können im Norden, schallabgeschirmt durch das Gebäude angeordnet werden.

Die bisherige schalltechnische Prüfung ist im Zuge des Planverfahrens entsprechend weiter auszuarbeiten. Auf dieser Grundlage werden zum Entwurf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Darüber hinaus ist angesichts der Vorbelastungen im gesundheitsgefährdenden Bereich in Abhängigkeit des Erschließungskonzepts für den Bereich des Sternbuschs die Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen mit Blick auf planbedingt gegebenenfalls mögliche Verkehrslärmauswirkungen abzustimmen.

## **7. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

## **8. Umweltbezogene Belange**

### **8.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Das Plangebiet wird aufgrund seiner innerörtlichen, bebauten Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Münster erfasst. Auch Schutzgebiete und Ähnliches im Sinne der Regelungen von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) wie FFH-, Vogelschutz-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotopie et cetera sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weitere Einzelheiten werden zum Entwurf im Umweltbericht dargelegt.

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich, der nach dem gesamtstädtischen Grünflächensystem der Grünordnung innerhalb des zweiten Grünrings liegt und in diesem Rahmen sowohl für die innerstädtische Naherholung als auch für das Stadtklima eine wichtige Rolle spielt. Hierbei kommt insbesondere dem westlich angrenzenden Düesbergpark als innenstadtbezogene ökologische Ausgleichsfläche eine große Bedeutung für die Stadtgliederung und für die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahem Erholungsgrün zu. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht

---

besitzt die Parkanlage zusammen mit den daran anschließenden Gehölzstrukturen eine besondere Bedeutung. Sie ist Teil der Biotopverbundfläche „Bahnböschungen und Bahnbrachen im Innenstadtbereich“ (VB-MS-4011-007), der innerhalb des landesweiten Biotopverbunds eine besondere Bedeutung als Verbindungs-, Ergänzungs- und Entwicklungsbereich zukommt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan wird insbesondere Eingriffe durch die erstmalige Bebauung und Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie durch die hiermit verbundene Beseitigung von Gehölzen vorbereiten. Diese Eingriffe sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Im weiteren Planverfahren erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Bewertungsmethode der Stadt Münster, in der der Ausgleichsbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wird.

Abstimmungen mit den Fachbehörden über geeignete Ausgleichsmaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in die Planunterlagen eingearbeitet.

## **8.2 Wald**

Darüber hinaus ist die Betroffenheit einer als Wald einzustufenden Teilfläche im Süden des Plangebiets gegeben (siehe auch Kapitel 4). Das Regionalforstamt hat hierzu bereits im Vorfeld mitgeteilt, dass bei einer Inanspruchnahme des mit Forstpflanzen bestockten Walls ein Ausgleich in Form eines Flächenersatzes zu erbringen ist.

Ob im westlichen Randbereich des Plangebiets eine Betroffenheit von einzelnen außerhalb des Plangebiets stockenden, aber mit dem Kronen- und Wurzelbereich bis in das Plangebiet ragenden Bäumen, die nach Mitteilung des Regionalforstamts zur Waldfläche des Düesbergparks gehören, gegeben sein kann, ist Gegenstand der weiteren Prüfungen im Planverfahren (siehe auch Kapitel 6.4). Ziel der Stadt ist es, eine Beeinträchtigung des Waldes im Bereich Düesbergpark durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Sich aus der Betroffenheit von Waldflächen ableitende Anforderungen an einen Waldausgleich sind im Verfahren ebenfalls zu prüfen und abzustimmen.

## **8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist unter anderem zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sogenannte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Bei Umsetzung der Planung ist von einem weitgehenden Verlust des vorhandenen Baumbestands innerhalb des Plangebiets sowie vom Abriss vorhandener alter Bausubstanz auszugehen, so dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen eine Betroffenheit von Avifauna und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann. Um die hiermit gegebenenfalls.

---

verbundenen artenschutzrelevanten Auswirkungen beurteilen zu können, ist ein Fachbüro bereits hinzugezogen worden. Untersuchungsrahmen und -umfang sind von der Stadt Münster vorgegeben worden. Mit den an die Jahreszeiten gebundenen Kartierungen ist bereits im Juni 2024 begonnen worden, die fachgutachterlichen Untersuchungen werden voraussichtlich bis in die erste Jahreshälfte 2025 andauern. Die ersten Zwischenergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Fledermäuse:  
Quartiere des Kleinabendseglers konnten am Bestandsgebäude nachgewiesen werden. Zwergfledermäuse wurden bislang auf Nahrungssuche angetroffen, die Überprüfung hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener Winterquartiere ist noch nicht abgeschlossen.
- Avifauna: Brutvogelkartierungen stehen noch aus.
- Anhaltspunkte, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aufgrund unüberwindbarer artenschutzrechtlicher Belange infrage stellen könnten, sind unter Berücksichtigung der bisherigen Zwischenergebnisse nicht erkennbar.
- Bereits absehbar ist, dass artenschutzbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich werden – neben Bauzeitenregelungen sind CEF-Maßnahmen in Form von Ersatzquartieren mindestens für den Kleinabendsegler erforderlich.

Die Gesamtergebnisse der Artenschutzprüfung werden im Planverfahren ausgewertet und mit den Fachbehörden abgestimmt. Weitere sich hieraus für den Bebauungsplan gegebenenfalls ableitende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden auf dieser Grundlage zum Entwurf aufgegriffen.

#### **8.4 Bodenschutz**

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist grundsätzlich ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Die vorliegende Planung dient der Neuordnung und Nachverdichtung auf einem innerstädtischen, in Teilen bereits bebauten Grundstück. Durch bestehende bauliche Anlagen und Erschließungsflächen sind die anstehenden Böden mindestens in Teilen entsprechend beeinflusst beziehungsweise überprägt. Die mit der Planung unterstützte Aufrechterhaltung bestehender Altenpflege- und Betreuungsangebote sowie die Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum innerhalb des vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs ist im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs sinnvoll und folgerichtig.

#### **8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitplanung hat die Belange des Klimas zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang spielen sowohl der Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen und vieles mehr als auch die sich aufgrund sich ändernder klimatischer Rahmenbedingungen ergebenden Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel eine Rolle. Die mit der Planung verfolgte Innenentwicklung, die durch Flächen- und Ressourcenschonung unter anderem dem Klimaschutz dient, steht dabei sehr häufig im Konflikt mit anderen im Rahmen der Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, über die in jedem planerischen Einzelfall abwägend zu entscheiden ist. Ebenso ist es bei innerstädtische Nahverdichtungsplanungen häufig nicht zu vermeiden, dass auch die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung im Widerspruch zueinander stehen.



Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen im Umweltbericht Bezug genommen. Auf dieser Grundlage wird dann auch auf entsprechende Regelungen im Bebauungsplan zu Maßnahmen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützen, näher eingegangen.

### **8.6 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Luftbildauswertung für das vom Geltungsbereich erfasste Baugrundstück mitgeteilt, dass eine Kriegsbeeinflussung erkennbar ist, aber keine spezifischen Hinweise auf Bombenblindgänger-Einschlagstellen vorliegen. Eine unspezifische Kampfmittelbelastung kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass die zu bebauenden Flächen und Baugruben vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch eine fachkundige Firma zu sondieren sind. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **8.7 Altlasten**

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen et cetera auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Münster, im Januar 2025