Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Roxeler Straße / Waldeyerstraße / Schmeddingstraße (Großklinikum)“ in der Stadt Münster

grünplan
büro für landschaftsplanung

Hohe Straße 5
44139 Dortmund
Tel.: 0231 / 52 90 21
Fax: 0231 / 55 61 56
E-mail: info@gruenplan.org

Bearbeitung: Dipl. Ing. Alexander Quante
Dortmund, 24.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Anlass und Aufgabenstellung**	**1**
2	**Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**	**3**
2.1	**Bestandsbewertung**	**3**
2.2	**Bewertung des Planungszustands nach Durchführung der 4. B-Planänderung**	**4**
2.3	**Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**	**4**

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die UKM Infrastruktur Management GmbH strebt eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 im Zuge der baulichen Weiterentwicklung des Medizin-Campus des Universitätsklinikums in Münster (UKM) an.

Der Bebauungsplan in der geltenden Fassung der 3. Änderung setzt bisher im Wesentlichen »Sondergebiete für Klinik« (einschließlich ergänzender Nutzungen wie z.B. Wohnungen für Pflegekräfte und Bedienstete), Verkehrsflächen sowie ein kleineres Wohngebiet (im Bereich der Waldeyerstraße) fest. Im Eckbereich Schmeddingstraße / Albert-Schweitzer-Straße ist zudem eine Grünfläche festgesetzt, auf der sich ein Hubschrauberlandeplatz befindet.

Grundlage des beabsichtigten Bauvorhabens ist die Masterplanung »Universitätsmedizin 2028«, die eine Zentralisierung des Klinikstandortes mit einer räumlichen Konzentration von Fachkliniken, Operationssälen und Krankenversorgung in einem Erweiterungsbau an der Albert-Schweitzer-Straße zum Ziel hat. Perspektivisch sollen auch die Hals-Nasen-Ohren-Klinik, die Chirurgie und die Hautklinik dort angesiedelt und ein neuer Wertstoffhof errichtet werden. Der Erweiterungsbau soll im Bereich eines heutigen Parkdecks entstehen.

Darüber hinaus liegt der Planung ein städtebaulicher Wettbewerb aus dem Jahr 2016 zu Grunde. Der seinerzeitige Entwurf des Preisträgers Ingenhoven Architects wurde seitdem weiterentwickelt und bildet die wesentliche Planungsgrundlage. Neben dem bestehenden Zentralklinikum mit den prägenden Bettentürmen sieht der Entwurf den Erweiterungsbau als weitere Großform mit einer Länge von rd. 500 m und einer Höhe von rd. 32 m parallel zum Zentralklinikum vor. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2025 ein weiteres Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Die favorisierten Entwürfe wurden bei den Festsetzungen (insbesondere Baugrenzen und Höhen) berücksichtigt.

Ebenso gilt es im Zuge des nun anstehenden Änderungsverfahrens, der heutigen Bestandssituation Rechnung zu tragen, indem unter anderem eine Anpassung der Bebauungsdichten und überbaubaren Flächen an die Zielsetzung der Masterplanung (z.B. Streichung der Option eines dritten Bettenturms) erfolgt. Darüber hinaus ist eine Aktualisierung der Festsetzungen an zwischenzeitlich realisierte Bauvorhaben - wie die Kindertagesstätte auf den seinerzeit als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen im Bereich der Schmeddingstraße - erforderlich.

Da die vorgenannten Vorhabenbausteine unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Fassung der 3. Änderung 2004) nicht realisierbar wären, soll der betreffende Bebauungsplan Nr. 144 geändert werden. Der durch die Änderungen zu erwartende Kompensationsumfang wird im Rahmen der hier vorliegenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt.



Abb. 1: *Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 144 mit Luftbilddarstellung (Land NRW (2026): Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geobasis NRW)*

2 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Der Träger eines Vorhabens hat unter Berücksichtigung von § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Eingriffen durch ein Vorhaben vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren

Als Eingriffe in Natur und Landschaft werden "[…] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels" bezeichnet, "die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Bei der Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft helfen standardisierte Bewertungsverfahren. Hier das Verfahren der Stadt Münster verwendet. Neben den biotischen Faktoren werden hierbei die abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, Gefährdungsgrad sowie der Raumwert, der aus der Bedeutung im Grünsystem der Stadt Münster resultiert, bewertet.

Da im Plangebiet bereits ein Bebauungsplan rechtskräftig ist, sind Eingriffe gemäß dem bestehenden Planungsrecht bereits zulässig. Weite Teile des Plangebietes sind entsprechend dicht bebaut bzw. durch Versiegelungen geprägt. Unter Beachtung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für zulässige Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Hierzu zählen bspw. auch das zum Zeitpunkt der 3. Änderung bereits bestehende Wertstoffhof an der Albert-Schweitzer-Straße sowie der nordwestliche Hubschrauberlandeplatz.

Innerhalb der Bilanzierung werden demnach zunächst die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 als Ausgangszustand gewertet. Die darüber hinaus durch neue oder geänderte Festsetzungen möglichen Eingriffe werden im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung erhoben. Mögliche Einzelbauminanspruchnahmen werden auf nachgelagerter Ebene auf Grundlage der gelten Baumschutzsatzung bilanziert.

2.1 Bestandsbewertung

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 werden im Rahmen der Bestandserhebung grundsätzlich die Altfestsetzungen des rechtskräftigen Plans in der Fassung der 3. Änderung als Grundlage für die Ansprache und Bewertung der Biotop- bzw. Nutzungstypen herangezogen.

Für alle bislang festgesetzten Sondergebiete sowie die hierin gelegenen Versorgungsfläche wird aufgrund der dichten Bebauung allgemein eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angesetzt. Das Wohngebiet im Südostteil des Geltungsbereichs wird gesondert mit der GRZ 0,4 bilanziert. Aus der GRZ ergibt sich die maximal zulässige Versiegelung von 80% im Sonder-

gebiet und 40 % im Wohngebiet. Die verbleibenden Restflächen werden als „sonstiges Abstandgrün“ im Sondergebiet bzw. als Garten-/ bzw. Grünfläche im Wohngebiet bewertet.

Weiterhin werden die im Nordwestteil und Südostteil festgesetzten privaten Grünflächen gesondert erfasst. In der nördlichen Grünfläche werden die Bestandsgebäude, der Hubschrauber-Landeplatz sowie die übrigen Versiegelungen als Bestand gewertet. Neben den beiden Grünflächen werden zudem die Pflanzfestsetzungen als Bestand in der Bilanzierung zugrundgelegt.

Hinweis: Bestehende Dachbegrünungen werden im Bestand nicht bilanziert, da diese im bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt waren.

2.2 Bewertung des Planungszustands nach Durchführung der 4. Bebauungsplanänderung

Für die Bilanzierung des Planungszustands werden die Festsetzungen der 4. Änderung zu Grunde gelegt. Für das Wohngebiet wird somit weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angesetzt. Auch der Großteil der Sondergebiete wird weiterhin mit einer GRZ von 0,8 belegt. Für das Sondergebiet im Nordteil bzw. dem Bereich des geplanten Erweiterungsbaus wird zukünftig eine GRZ von 0,95 festgesetzt, so dass sich der zulässige Bebauungs- bzw. Versiegelungsanteil in diesem Teilbereich im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht deutlich erhöht. Durch die Baugebietserweiterung entfallen unter anderem Grünflächen (u.a. mit Pflanzfestsetzungen) im Nordteil. Hingegen werden zusätzliche Erhaltungsfestsetzungen am südwestlichen und südöstlichen Rand des Sondergebietes sowie neue Pflanzbindungsflächen (A1 und A2) im Nordteil des Sondergebietes neu festgesetzt. Weiterhin erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen im Plangebiet.

Da gem. den neuen Festsetzungen des Bebauungsplans extensive Dachbegrünungen für Neubauten verbindlich vorgeschrieben werden, werden diese in der Bilanz des Planungszustands für den beabsichtigten Neubaubereich im Nordteil berücksichtigt.

2.3 Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Dem ermittelten Biotopwert des Ausgangszustandes von 394.146 Wertpunkten steht nach Realisierung der Planung ein prognostizierter Biotopwert von 389.587 Wertpunkten gegenüber. Aus der Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungszustand ergibt sich somit eine negative Gesamtbilanz von 4.559 Wertpunkten.

Dortmund, 24. Juli 2026

Alexander Quante

Dipl.-Ing. Alexander Quante

Bilanzierung des Eingriffs					
Bestand gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr.144 (Stand i.d.F.d. 3.Änderung) sowie bereits genehmigte Anlagen – siehe Anlage Biotoptypen-Bestandskarte					
Nr.	**B-Plan-Festsetzung**	**Biotop-/Nutzungstyp**	**Fläche (m^2)**	**Wert**	**Einzelflächenwert**
1.1	Sondergebiete (215.393 m²)	Bebauung innerhalb der Bauflächen mit GRZ 0,8 (inkl. Versorgungsfl)	172.314	1,06	182.653
1.1	Sondergebiete (215.393 m²)	Sonstiges Abstandsgrün innerhalb der Bauflächen mit GRZ 0,8	43.078	3,09	133.111
1.1a	Anpflanzflächen	Pflanzgebot "Strauchpflanzung" (2 Teilfl. zwischen SO und Verkehrsfl.)	1.660	3,23	5.362
2.1	Allgemeines Wohngebiet (2.133 m²)	Bebauung innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	853	1,06	904
2.1	Allgemeines Wohngebiet (2.133 m²)	Grünflächen / Gärten innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	1.280	3,50	4.480
3.1	Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsflächen, versiegelt	38.515	1,00	38.515
4.1a	Private Grünfläche	Private Grünfläche mit Pflanzgebot "Sträucher" und Baumerhaltungsgebot im Südosten des Geltungsbereichs	728	4,00	2.912
4.1b	Private Grünfläche	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsber. mit Pflanzgebot "Sträucher"	1.111	3,42	3.800
4.1c	Private Grünfläche	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsbereich - sonstiges Grün	6.346	3,01	19.101
4.1d	Private Grünfläche	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsbereich - Bebauung	670	1,06	710
4.1e	Private Grünfläche	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsbereich - sonstige Versiegelung	2.598	1,00	2.598
	Gesamt		**269.153**		**394.146**

Planungszustand (gem. Planungskonzept der 4. Bebauungsplan-Änderung) siehe Anlage Biotoptypen-Planungszustandskarte					
Nr.	**B-Plan-Festsetzung**	**Biotop-/Nutzungstyp**	**Fläche (m^2)**	**Wert**	**Einzelflächenwert**
1.1	Sondergebiete (222.664 m²)	Bebauung innerhalb der Sonderbauflächen gem. GRZ abzgl. 17.500 m² Dachbegrünung im SO Nord (s. 1.1.c)	165.248	1,06	175.163
1.1	Sondergebiete (222.664 m²)	Sonstiges Abstandsgrün innerhalb der Sonderbauflächen abzgl. 13.100 m²; Pflanzbindungs- und Anpflanzungsflächen (s. 1.1A1, 1.1A2, 1.1a, 1.1b)	26.816	3,09	82.861
1.1c	Sondergebiete (222.664 m²)	Dachbegrünungsanteil innerhalb des geplanten Neubaubereichs; angenommener Mindestanteil (70% des Baufeldes im SO Nord)	17.500	1,86	32.550
1.1 A1	Sondergebiete (222.664 m²)	Fläche A1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.454	3,43	4.987
1.1 A2	Sondergebiete (222.664 m²)	Fläche A2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (über Tiefgarage)	3.096	2,79	8.638
1.1a	Sondergebiete (222.664 m²)	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen im Südosten	728	4,13	3.007
1.1b	Sondergebiete (222.664 m²)	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen im Südwesten	7.822	4,13	32.305
2.1	Allgemeines Wohngebiet (2.354 m²)	Bebauung innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	942	1,06	999
2.1	Allgemeines Wohngebiet (2.354 m²)	Grünflächen / Gärten innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	1.412	3,50	4.942
3.1	Verkehrsflächen	Öffentliche und private Verkehrsflächen, versiegelt	44.135	1,00	44.135
	Gesamt		**269.153**		**389.587**
	Gesamtbilanz				
	Biotopwertdifferenz (Gesamt-Biotopwert Planung - Gesamt-Biotopwert Bestand) **389.587 - 394.146**				**- 4.559**

Grundlagen für die Berechnung des Planungszustands

Sondergebiete Versiegelungsanteile gem. GRZ

Berechnung Sondergebiete Versiegelungsanteile gem. GRZ 4. Änderung

Gesamtfläche Sondergebiete: 222.664 m²

SO 1: 55.994 m² Versiegelungsanteil gem. GRZ (0,80): 44.795 m² / Freiflächenanteil: 11.199 m²

SO 2: 30.778 m² Versiegelungsanteil gem. GRZ (0,95): 29.239 m² / Freiflächenanteil: 1.539 m²

SO 3: 90.957 m² Versiegelungsanteil gem. GRZ (0,80): 72.766 m² / Freiflächenanteil: 18.191 m²

SO 4: 44.935 m² Versiegelungsanteil gem. GRZ (0,80): 35.948 m² / Freiflächenanteil: 8.987 m²

Freiflächenanteil SO gesamt: 39.916 m²

Freiflächenanteil SO abzgl. (Pflanzbindungs-, Anpflanzungsflächen mit insgesamt 13.100 m²): **26.816 m²**

Versiegelungsanteil SO gesamt: 182.748 m²

Versiegelungsanteil SO abzgl. Dachbegrünungsanteil 17.500 m² (Berechnung s.u.): **165.248 m²**

Berechnung angenommener Dachbegrünungsanteil im Neubaubereich des SO im Norden

Annahme Dachbegrünungsanteil 70 % der Baufläche im SO Nord (ca. 25.000 m²) ≈ **17.500 m²**

Anlage I – Formblatt zur Bewertung (Bestand)

Bewertungsobjekt: Biotoptypen Bestand		Bebauungsplan Nr. 144 - Roxeler Str. / Waldeyerstr. / Schmeddingstraße - 4. Änderung									
394.146 Summe Werteinheiten		Bearbeiter: A. Quante Datum: 24.07.2026 Bl.: 1 / 2									
	Biotoptypen / Wertkriterien	Bebauung innerhalb der Bauflächen mit GRZ 0,8	Pflanzgebot "Strauchpflanzung" innerhalb der Bauflächen mit GRZ 0,8	Private Grünfläche mit Pflanzgebot "Sträucher" und Baumerhaltungsgebot im Südosten	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsbereich mit Pflanzgebot "Sträucher"	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsbereich - sonstiges Grün	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsbereich - Bebauung	Private Grünfläche im nordwestl. Geltungsbereich - sonstige Versiegelung	Sonstiges Abstandsgrün innerhalb der Bauflächen mit GRZ 0,8	Bebauung innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	Grünflächen / Gärten innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4
Fläche in qm	Summe: 269.153	172.314	1.660	728	1.111	6.346	670	2.598	43.078	853	1.280
I. Abiotische Faktoren – Boden	Seltenheit des Bodentyps	1	5	5	5	5	1	1	5	1	5
	Natürlichkeit des Bodenprofiles	1	3	5	4	5	1	1	3	1	5
	Pufferfunktion des Bodens	1	5	5	5	5	1	1	5	1	5
	Natürliches ökolog. Entwicklungspotential	1	2	5	3	3	1	1	2	1	5
I. Abiotische Faktoren – Wasser	Wasserschutzfunktion	-	2	3	2	2	-	-	2	-	2
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1	7	7	7	8	1	1	7	1	8
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1	7	8	7	7	1	1	7	1	7
	Selbstreinigungskraft von Gewässern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Abhängigkeit des Biotoptyps vom Wasserhaushalt	1	3	5	3	3	1	1	3	1	3
I. Abiotische Faktoren – Klima	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1	3	5	3	7	1	1	3	1	5
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1	6	7	6	5	1	1	4	1	6
	Bedeutung für die Lufthygiene	1	5	7	5	5	1	1	4	1	5
	Summe I	10	48	62	50	55	10	10	45	10	56
	Mittelwert I x 2	**2,00**	**8,73**	**11,27**	**9,09**	**10,00**	**2,00**	**2,00**	**8,18**	**2,00**	**10,18**
II. Biotische Faktoren (30%)	Seltenheit des Biotoptyps	-	2	3	2	2	-	-	2	-	2
	Natürlichkeitsgrad	1	3	4	3	3	1	1	3	1	4
	Strukturvielfalt des Biotoptyps	2	6	7	6	5	2	1	5	2	7
	Artenvielfalt	1	2	3	2	2	1	1	2	1	2
	Artenschutzwert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vielfalt von Biotoptypen im Untersuchungsraum	-	3	3	3	3	-	-	3	-	3
	Bedeutung im Biotopverbund	1	2	3	2	2	1	1	2	1	3
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1	2	2	2	2	1	1	1	1	2
	Summe II	6	20	25	20	19	6	5	18	6	23
	Mittelwert II x 3	**3,60**	**8,57**	**10,71**	**8,57**	**8,14**	**3,60**	**3,00**	**7,71**	**3,60**	**9,86**
III. Gefährdung (30%)	Gefährdungsgrad	-	2	2	2	2	-	-	2	-	2
	Ersetzbarkeit	1	4	6	5	2	1	1	4	1	4
	Summe III	1	6	8	7	4	1	1	6	1	6
	Mittelwert III x 3	**3,00**	**9,00**	**12,00**	**10,50**	**6,00**	**3,00**	**3,00**	**9,00**	**3,00**	**9,00**
IV. Raum-wert	Bedeutung im Grünsystem	1	3	3	3	3	1	1	3	1	3
	Wert IV x 2	**2**	**6**	**6**	**6**	**6**	**2**	**2**	**6**	**2**	**6**
	Biotoptypenwertstufe = Summe der Mittelwerte I - IV ./. 10	**1,06**	**3,23**	**4,00**	**3,42**	**3,01**	**1,06**	**1,00**	**3,09**	**1,06**	**3,50**
	Werteinheiten des Biotoptyps = Biotoptypenwertstufe x Fläche	**182.653**	**5.362**	**2.912**	**3.800**	**19.101**	**710**	**2.598**	**133.111**	**904**	**4.480**
Ausschluß des Eingriffs											

Anlage I – Formblatt zur Bewertung (Bestand; Fortsetzung)

Bewertungsobjekt: Biotoptypen Bestand Summe Werteinheiten s. Bl. 1		Bebauungsplan Nr. 144 - Roxeler Str. / Waldeyerstr. / Schmeddingstraße - 4. Änderung Bearbeiter: A. Quante Datum: 24.07.2026 Bl.: 2 / 2										
	Biotoptypen / Wertkriterien	Öffentliche Straßenverkehrsflächen, versiegelt										
Fläche in qm	Summe: siehe Blatt 1	38.515										
I. Abiotische Faktoren – Boden	Seltenheit des Bodentyps	1										
	Natürlichkeit des Bodenprofiles	1										
	Pufferfunktion des Bodens	1										
	Natürliches ökolog. Entwicklungspotential	1										
I. Abiotische Faktoren – Wasser	Wasserschutzfunktion	-										
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1										
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1										
	Selbstreinigungskraft von Gewässern	-										
	Abhängigkeit des Biotoptyps vom Wasserhaushalt	1										
I. Abiotische Faktoren – Klima	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1										
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1										
	Bedeutung für die Lufthygiene	1										
	Summe I	10										
	Mittelwert I x 2	**2,00**										
II. Biotische Faktoren (30%)	Seltenheit des Biotoptyps	-										
	Natürlichkeitsgrad	1										
	Strukturvielfalt des Biotoptyps	1										
	Artenvielfalt	1										
	Artenschutzwert	-										
	Vielfalt von Biotoptypen im Untersuchungsraum	-										
	Bedeutung im Biotopverbund	1										
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1										
	Summe II	5										
	Mittelwert II x 3	**3,00**										
III. Gefährdung (30%)	Gefährdungsgrad	-										
	Ersetzbarkeit	1										
	Summe III	1										
	Mittelwert III x 3	**3,00**										
IV. Raumwert	Bedeutung im Grünsystem	1										
	Wert IV x 2	**2**										
	Biotoptypenwertstufe = Summe der Mittelwerte I - IV ./. 10	**1,00**										
	Werteinheiten des Biotoptyps = Biotoptypenwertstufe x Fläche	**38.515**										
Ausschluß des Eingriffs												

Anlage II – Formblatt zur Bewertung (Planung)

Bewertungsobjekt: Biotoptypen Planung		Bebauungsplan Nr. 144 - Roxeler Str. / Waldeyerstr. / Schmeddingstraße - 4. Änderung									
389.587 Summe Werteinheiten		Bearbeiter: A. Quante					Datum: 24.07.2026			Bl.: 1 / 1	
	Biotoptypen / Wertkriterien	Bebauung innerhalb der Sonderbauflächen gem. GRZ (abzgl. Dachbegrünungsanteil)	Sonstiges Abstandsgrün innerhalb der Sonderbauflächen gem. GRZ abzgl. Pflanzbindungs- und Erhaltungsfestsetzungen	Dachbegrünungen (Neuanlage in SO Nord, angenommener Mindestanteil)	Fläche A1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Bauflächen	Fläche A2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Bauflächen (über Tiefgarage)	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen im Südosten	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen im Südwesten	Bebauung innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	Grünflächen / Gärten innerhalb der Wohnbaufläche mit GRZ 0,4	Öffentliche und private Verkehrsflächen, versiegelt
Fläche in qm	Summe: 269.153	165.248	26.816	17.500	1.454	3.086	728	7.822	942	1.412	44.135
I. Abiotische Faktoren – Boden	Seltenheit des Bodentyps	1	5	1	5	5	5	5	1	5	1
	Natürlichkeit des Bodenprofiles	1	3	1	5	3	5	5	1	5	1
	Pufferfunktion des Bodens	1	5	1	5	5	5	5	1	5	1
	Natürliches ökolog. Entwicklungspotential	1	2	1	3	3	5	5	1	5	1
I. Abiotische Faktoren – Wasser	Wasserschutzfunktion	-	2	-	2	2	3	3	-	2	-
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1	7	1	7	2	7	7	1	8	1
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1	7	7	7	7	8	8	1	7	1
	Selbstreinigungskraft von Gewässern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Abhängigkeit des Biotoptyps vom Wasserhaushalt	1	3	1	3	3	5	5	1	3	1
I. Abiotische Faktoren – Klima	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1	3	2	3	5	5	5	1	5	1
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1	4	3	6	5	7	7	1	6	1
	Bedeutung für die Lufthygiene	1	4	2	5	5	7	7	1	5	1
	Summe I	10	45	20	51	45	62	62	10	56	10
	Mittelwert I x 2	**2,00**	**8,18**	**4,00**	**9,27**	**8,18**	**11,27**	**11,27**	**2,00**	**10,18**	**2,00**
II. Biotische Faktoren (30%)	Seltenheit des Biotoptyps	-	2	-	2	2	3	3	-	2	-
	Natürlichkeitsgrad	1	3	2	3	2	6	6	1	4	1
	Strukturvielfalt des Biotoptyps	2	5	2	6	5	7	7	2	7	1
	Artenvielfalt	1	2	4	2	2	4	4	1	2	1
	Artenschutzwert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vielfalt von Biotoptypen im Untersuchungsraum	-	3	-	3	3	3	3	-	3	-
	Bedeutung im Biotopverbund	1	2	2	2	2	3	3	1	3	1
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1	1	1	2	2	2	2	1	2	1
	Summe II	6	18	11	20	18	28	28	6	23	5
	Mittelwert II x 3	**3,60**	**7,71**	**6,60**	**8,57**	**7,71**	**12,00**	**12,00**	**3,60**	**9,86**	**3,00**
III. Gefährdung (30%)	Gefährdungsgrad	-	2	-	2	2	2	2	-	2	-
	Ersetzbarkeit	1	4	2	5	2	6	6	1	4	1
	Summe III	1	6	2	7	4	8	8	1	6	1
	Mittelwert III x 3	**3,00**	**9,00**	**6,00**	**10,50**	**6,00**	**12,00**	**12,00**	**3,00**	**9,00**	**3,00**
IV. Raumwert	Bedeutung im Grünsystem	1	3	1	3	3	3	3	1	3	1
	Wert IV x 2	**2**	**6**	**2**	**6**	**6**	**6**	**6**	**2**	**6**	**2**
	Biotoptypenwertstufe = Summe der Mittelwerte I - IV ./. 10	**1,06**	**3,09**	**1,86**	**3,43**	**2,79**	**4,13**	**4,13**	**1,06**	**3,50**	**1,00**
	Werteinheiten des Biotoptyps = Biotoptypenwertstufe x Fläche	**175.163**	**82.861**	**32.550**	**4.987**	**8.638**	**3.007**	**32.305**	**999**	**4.942**	**44.135**
Ausschluß des Eingriffs											

Biotoptypen Bestandskarte

Angenommener Ausgangszustand gem. rechtkräftigem B-Plan (i.d.F.d. 3. Änderung)

- Grünfläche
- Versiegelung/Bebauung in Grünfläche
- Sondergebiet (angenommene GRZ 0,8)
- Wohngebiet (GRZ 0,4)
- Verkehrsfläche
- Pflanzgebot (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Biotoptypen-Bestand gem. rechtkräftigem B-Plan und der bestehenden Bebauung im Nordteil (Grünfläche)

1.1a
4.1b
4.1d
3.1
4.1c
4.1e
4.1d
4.1e
4.1e
1.1
1.1a
2.1
4.1a
3.1

N

Geobasisdaten: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de-zero-2.0)

Biotoptypen-Bestandsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Roxeler Straße / Waldeyerstraße / Schmeddingstraße (Großklinikum)“

grünplan
büro für landschaftsplanung

Steppan / Quante
Landschaftsarchitekten PartGmbB
Hohe Straße 5 44139 Dortmund
Tel. 0231 / 52 90 21
e-mail: info@gruenplan.org
web: www.gruenplan.org

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Alexander Quante
Datum: 06/2026 Maßstab: 1:2.500 (DIN A3)

Planungszustandskarte

Angenommener Planungszustand gem. 4. Änderung Bebauungsplan Nr.144

- Dachbegrünung (Pot. Neuanlage im Norden)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen etc.
- Sondergebiete
- Wohngebiet (GRZ 0,4)
- Verkehrsflächen
- Pflanzgebot (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

3.1
1.1-A1
1.1-A2
1.1c
1.1
1.1b
2.1
1.1a
3.1

N

Geobasisdaten: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de-zero-2.0)

Biotoptypen-Planungszustandskarte zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Roxeler Straße / Waldeyerstraße / Schmeddingstraße (Großklinikum)“

grünplan
büro für landschaftsplanung

Steppan / Quante
Landschaftsarchitekten PartGmbB
Hohe Straße 5 44139 Dortmund
Tel. 0231 / 52 90 21
e-mail: info@gruenplan.org
web: www.gruenplan.org

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Alexander Quante
Datum: 06/2026 Maßstab: 1:2.500 (DIN A3)