

## **Protokoll zur Informationsveranstaltung am 30.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 138. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 652 „Düesbergweg 143/145“**

Ort: Primus Schule, Grevingstraße 24  
Beginn: 18.00 Uhr  
Ende: 19.40 Uhr

### Teilnehmende:

Herr Honderboom	Bezirksbürgermeister Münster-Mitte
Herr Kleinemeier	Stadtplanungsamt Münster
Frau Schraad	Stadtplanungsamt Münster
Herr Meyer	Maria-Stiftung
Herr Schlickum	Caritas Münster e.V.
Frau Linnemannstöns	DLK-Architekten
Frau Rosenträger	Planungsbüro Tischmann Loh & Partner

etwa 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Honderboom eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und leitet in die Veranstaltung ein. Herr Schlickum und Herr Meyer legen kurz die Vorgeschichte der heutigen Nutzungen auf dem Grundstück sowie die Entwicklungsperspektiven für den Standort dar. Mittels Beamerpräsentation erläutern Frau Schraad und Frau Linnemannstöns anschließend die örtlichen Rahmenbedingungen, die städtebauliche Idee einschließlich der daraus resultierenden Vorentwürfe der 138. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 652 sowie den bisherigen Stand der konzeptionellen Planungen. In diesem Rahmen wird auch auf bereits bekannte gutachterliche Untersuchungserfordernisse zu den Belangen Verkehr, Umwelt und Immissionen hingewiesen und ein kurzer Ausblick auf das weitere Bauleitplanverfahren gegeben. Die Präsentation wird diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

### Zu nachfolgenden Themenbereichen wurden Fragen und Anregungen vorgetragen:

#### Geplantes Altenheim, Pflegeschule

- *Eine Person möchte wissen, ob im Neubau des Altenheims auch altengerechte Wohnungen entstehen werden.*

Herr Schlickum sichert die Errichtung neuer altengerechter Wohnungen zu. Den Bewohnenden der heutigen altengerechten Wohnungen können im Neubau entsprechende Wohnungen angeboten werden. Aktuell seien 13 Wohnungen geplant.

- *Es wird festgestellt, dass der Neubau des Altenheims sehr viel weniger Fläche aufweist als das bestehende Gebäude. Daher wird befürchtet, dass den Bewohnenden künftig weniger Platz zur Verfügung steht.*

Frau Linnemannstöns weist auf die bestehende Gesetzgebung hin, die bei der Errichtung von Altenhilfeeinrichtungen zu beachten ist. Dort wird unter anderem vorgegeben, wieviel Quadratmeter pro Person umzusetzen sind – inklusive Flächen für Technik, Versorgung, Gemeinschaftsbereiche etc. liegt diese Größenordnung in Summe bei 53 m<sup>2</sup>. Sie verweist darauf, dass das heutige Gebäude zwar sehr viel Fläche aufweist, in sich aber sehr „verschachtelt“ ist und die Fläche nach oben hin immer kleiner wird. Im Neubau können die vorhandenen Angebote kompakt zusammengefasst werden.

- *Es wird um mehr Informationen zu der geplanten Pflegeschule gebeten. Es besteht der Eindruck, dass diese fast das ganze Erdgeschoss einnehmen wird.*

Herr Schlickum führt dazu aus, dass es im Regelfall drei Kurse mit je 20 Schüler/innen gibt, also in Summe von bis zu 60 Schüler/innen auszugehen ist. Hierfür sind heute einzelne Räumlichkeiten im Verwaltungsgebäude an der Josefstraße vorhanden. Zu bedenken ist darüber hinaus, dass die Schüler/innen nicht dauerhaft vor Ort sind.

Frau Schraad und Herr Honderboom weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die mit der Pflegeschule in Verbindungen stehenden Verkehre auch mit betrachtet werden.

- *Es wird bezweifelt, dass die Pflegeschule nur drei Klassenräume benötigt; die Notwendigkeit weiterer Räumlichkeiten (zum Beispiel Labor) wird angenommen.*

### Geplante Wohnbebauung

- *Erkundigt wird sich nach dem vorgesehenen Wohnraumangebot (Sozialwohnungen, bezahlbarer oder hochpreisiger Wohnraum). Es wird darauf hingewiesen, dass Bedarf vor allem auch an bezahlbaren Wohnungen für „Normalverdienende“ besteht.*

Frau Linnemannstöns und Herr Meyer weisen darauf hin, dass es noch keinen Investor für die Wohnbebauung gibt, da die Planungen erst ganz am Anfang stehen. Grundsätzlich ist es aber Vorgabe der Stadt Münster, einen bestimmten Anteil sozialgerechten Wohnraums umzusetzen. Es wird davon unbenommen auf die seitens der Caritas ergänzend geplanten altengerechten, barrierefreien Wohnungen im geplanten Altenhilfe-Neubau hingewiesen.

- *Bezug genommen wird auf die Aussage, dass Wohnraum für Auszubildende und vergleichbare Angebote geschaffen werden sollen. Hierzu wird gefragt, ob dies auch Anforderungen sind, die bei der Investorensuche eine Rolle spielen.*

Herr Meyer erklärt, dass derartige Angebote mit angestrebt werden, aber die Gespräche im Rahmen der Investorensuche offen gestaltet werden.

### Plankonzeption:

- *Es wird darum gebeten, die für die Wohnbebauung vorgestellten drei bis vier Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss im Vergleich zum heutigen Bestand näher zu erläutern.*

Frau Linnemannstöns erläutert die jeweils geplanten Geschossigkeiten: vier Vollgeschosse im Nordwesten, drei im Nordosten und fünf für die Altenhilfeeinrichtung; darüber ist jeweils ein zurückgesetztes Dachgeschoss geplant, das nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Damit wird die geplante Wohnbebauung in Richtung der östlichen Bestandswohnhäuser so abgestaffelt, dass sie sich gut einfügen kann. Anhand von Lageplan und Volumenstudie zeigt sie das Verhältnis der geplanten Baukörper zur umgebenden Bebauung auf.

- *Es wird angemerkt, dass die Planung vor allem zu den Wohngebäuden sehr vage ist. Außerdem werden zu viele Ideen zu Nutzungen auf dem Grundstück verfolgt. Hierin wird auch ein Widerspruch dazu gesehen, dass es noch keinen Investor gibt.*

Herr Honderboom weist darauf hin, dass die Planung, der das vorgestellte Konzept zugrunde liegt, erst am Anfang steht. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Verfahren. Frau Schraad ergänzt dazu, dass unter Zugrundelegung dieser Konzeptidee grundsätzlich Planungsrecht geschaffen werden soll. Hierfür bedarf es aber aufgrund der Rahmenbedingungen und offenen Fragen erst weitergehenden Untersuchungen (beispielsweise zum Verkehr), um prüfen zu können, ob das Konzept so umsetzbar ist und wo gegebenenfalls auch Anpassungen erforderlich werden.

- *Es wird auf die aktuell sehr schöne Innenhofsituation mit geschütztem Gartenbereich hingewiesen. Die Planung sieht hingegen offene Wege auch in Richtung Düesbergstraße und*

*Bahnschienen vor, so dass Gefahren vor allem für demente Personen befürchtet werden. Die Schaffung eines geschützten Bereichs sollte daher Berücksichtigung finden.*

Herr Honderboom verweist auf das frühe Planungsstadium und bekräftigt die Wichtigkeit geschützter Innenhöfe. Er verdeutlicht aber auch die Grenzen politischer Entscheidungen hinsichtlich detaillierte Vorgaben zur Gestaltung von Aufenthaltsbereichen auf privaten Grundstücken.

- *Es wird die Ansicht vertreten, dass die Planung hinsichtlich der Außenbereiche planungsrechtlich nicht zu rechtfertigen und damit planungeeignet ist (keine Balkone, unsicherer Außenbereich, zu kleine Aufenthaltsfläche, um den Bedürfnissen aller Bewohnenden gerecht zu werden). Weiterhin wird gefragt, ob die Frage der Außenbereichsgestaltung bei der Vergabe auch Berücksichtigung findet.*

Auf Nachfrage von Herrn Honderboom legt Frau Linnemannstöns dar, dass es für Altenhilfeeinrichtungen (im Gegensatz zum Beispiel zu Kindergärten) keine rechtlichen Vorgaben zur Mindestgröße von Außenbereichen gibt. Sie bestätigt die Wichtigkeit geschlossener und geschützter Bereiche für die Altenhilfeeinrichtung und weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Planungen hierzu noch nicht weiter konkretisiert sind. Diesbezüglich gibt es vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die bei der Weiterentwicklung des Konzepts auch eine wesentliche Rolle spielen werden. Dazu verweist sie auf gelungene Beispiele, die seitens des Büro begleitet wurden (Kardinal-von-Galen Altenheim in Oelde, Altenheim Sankt Lambertus in Ascheberg). Herr Schlickum bekräftigt den Willen der Caritas die Belange der Bewohnenden bestmöglich im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen. Es sei hierbei kein Ziel, maximale Rendite zu erzielen.

- *Es wird um Aussagen zu möglichen Pausen-/Aufenthaltsbereichen für die Pflegeschule gebeten.*

Herr Schlickum erläutert die bisherige Idee, im Erdgeschoss einen gemeinsamen Verknüpfungspunkt mit Empfangsbereich, Zugang Campus und dem Angebot einer Cafeteria umzusetzen. Der gemeinsame Aufenthaltsbereich ist in diesem Kontext daher auch zum Innenhof orientiert.

- *Es wird nach Möglichkeiten gefragt, das Grundstück weniger dicht zu bebauen – das neue Altenheim weiter in nordöstliche Richtung zu verschieben und die geplanten Wohngebäude zu reduzieren. So könnten auch die Bäume im Süden erhalten bleiben.*

Frau Linnemannstöns zeigt anhand der Präsentation nochmals auf, wie eng der bestehende und der neue Baukörper bereits zusammenliegen und daher keine Möglichkeit besteht, das Gebäude in diese Richtung anders zu platzieren. Ziel ist es, die Zahl der Betreuungsplätze zu erhalten und erst nach Fertigstellung des Gebäude umzuziehen.

#### Erschließung, ruhender Verkehr, Verkehrssicherheit

- *Unter Bezugnahme auf die Projektplanung wird nach der Lage der Tiefgaragenzufahrt gefragt. Eine weitere Person möchte wissen, ob eine Tiefgarage nur unter den geplanten Wohngebäuden oder auch unter dem Altenheim vorgesehen ist.*

Frau Linnemannstöns zeigt anhand der Präsentation die bislang vorgesehene Zufahrt vom Duesbergweg im Norden. Sie weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese noch genauer zu prüfen ist und diesbezügliche Untersuchungen derzeit erfolgen. Bezüglich der Dimensionierung der Tiefgarage führt sie aus, dass diese bislang unter der Wohnbebauung geplant sei. Für die Altenhilfeeinrichtung ist eine Tiefgarage momentan nicht vorgesehen, dies ist aber noch nicht abschließend geklärt und bedarf der weiteren Prüfung.

- *Es wird nach einer generellen Regelung hinsichtlich der Anzahl der Parkplätze für Altenhilfe, Schule, Pflegekräfte etc. gefragt. Zudem wird die Frage nach einer konkreten Zahl für die Planung gestellt.*

Frau Linnemannstöns nimmt Bezug auf die Stellplatzsatzung der Stadt Münster, in der für jede Nutzung vorgegeben wird, wie viele Kfz- und Fahrradstellplätze umgesetzt werden müssen. Mit Blick auf die Kfz-Stellplätze bedeutet dies für die Altenhilfe beispielsweise nach der Stellplatzsatzung ein Stellplatz je 10 bis 15 Betreuungsplätzen, mindestens aber 3 Stellplätze. Bei den Wohngebäuden ist die Zahl abhängig von der Wohnungsgröße und kann daher noch nicht benannt werden. Die beispielhaft im Lageplan dargestellte Tiefgarage umfasst 100 Stellplätze für rund 80 Wohnungen. Der konkrete Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Eine Vorbetrachtung erfolgt aber im Bebauungsplanverfahren, um zu prüfen, welche Größenordnung untergebracht werden muss. Sie verweist ergänzend darauf, dass in den Vorgesprächen mit der Verwaltung auch auf das Erfordernis eines Mobilitätskonzepts hingewiesen worden ist. Dies wird im weiteren Verfahren auf jeden Fall mit betrachtet, zum Beispiel auch mit Blick auf einen möglichen Mobilitätshub.

- *Es wird die Frage aufgeworfen, ob zu erwarten ist, dass die Tiefgarage auch mehr als zwei Ebenen umfassen könnte – in diesem Zusammenhang wird die Sorge um Eingriffe in das Grundwasser geäußert.*

Frau Linnemannstöns erklärt, dass für die Tiefgarage die heute bereits unterkellerte Fläche des Altenheims genutzt werden soll. Dass noch tiefer gegangen wird, ist sehr unwahrscheinlich ist, da dies auch wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

- *Angemerkt wird, dass analog zur Wirtschaftszufahrt im Bestand im Osten eine entsprechende Möglichkeit auch entlang des Düesbergparks möglich sein sollte.*
- *Thematisiert wird die aktuelle Verkehrssituation im Plangebietsumfeld mit Bushaltestelle, Kita, Tagesklinik und den vielen parkenden Autos (vor allem durch Mitarbeitende des Krankenhauses). Vorgeschlagen wird auf dem Düesbergweg Tempo-30 einzurichten.*

Herr Honderboom verweist darauf, dass einer Geschwindigkeitsbegrenzung eventuell rechtliche Gründe entgegenstehen könnten (zum Beispiel aufgrund des Vorrangs des Rettungswegs). Es besteht aber die Möglichkeit, einen Antrag nach § 24 Gemeindeordnung zu stellen.

- *Gefragt wird, ob in der Verkehrsuntersuchung auch Empfehlungen für Geschwindigkeitsreduzierungen auf dem Düesbergweg und dem Sternbusch enthalten sein können oder ob ausschließlich die Kapazitäten geprüft werden. Neben dem Tempo-30 Vorschlag für den Düesbergweg wird die Einrichtung einer Spielstraße für den Sternbusch angeregt.*

Frau Schraad erläutert, dass sowohl Kapazitäten als auch erforderliche Maßnahmen zu prüfen sind. Auch der Schulverkehr ist mit zu betrachten.

- *Hingewiesen wird auf die heute schon bestehende Gefahrenstelle im Bereich des Bahnübergangs – dort treffen viele Wege zusammen (Fußweg, Weg aus dem Düesbergpark und Weiterführung Sternbusch über Bahnanlagen), die stark frequentiert werden. Es sei dort schon häufiger zu Unfällen gekommen. Es wird daher bekräftigt, dass in dem Bereich keine geeignete Erschließung für Autos gegeben ist. Über die Schienen besteht auch die einzige Anbindungsmöglichkeit der Berg-Fideler.*

Herr Honderboom verweist auf die zu erstellende Verkehrsuntersuchung. Herr Kleinemeier sichert ergänzend zu, dass das Gutachterbüro entsprechende Bestandsaufnahmen/Zählungen durchführen wird. Es ist vom Grundsatz her zum jetzigen frühen Zeitpunkt auch nicht auszuschließen, dass eventuell einzelne geplante Nutzungen nicht so umgesetzt werden können. Um das beurteilen zu können, müssen aber zunächst die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vorliegen.

- *Der Sternbusch soll auch nicht als Baustellenzufahrt genutzt werden.*

### Bahnlärm

- *Gefragt wird, wie in der Planung auf den Bahnlärm reagiert wird; von einer hohen Belastung wird ausgegangen.*

Frau Linnemannstöns verweist auf das zu erstellende Schallgutachten. Sie erläutert, dass bereits Voruntersuchungen erfolgt sind, die eine sehr hohe Lärmbelastung bestätigen. In diesem Zusammenhang weist sie auch darauf hin, dass die heute in Richtung Garten/Bahn orientierten Fenster keinen Schallschutz aufweisen. Die Konzeption für die neue Altenhilfeeinrichtung sieht keine unmittelbar nach Süden orientierten Wohnräume vor. Aufgrund der Lärmsituation müssen darüber hinaus selbstverständlich passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, kontrollierte Belüftung) mit eingeplant werden. Dabei wird sowohl auf die Sicherstellung von Frischluftzufuhr bei geschlossenen Fenstern als auch auf die Möglichkeit, Fenster öffnen zu können, geachtet. Auf Nachfrage führt sie ergänzend aus, dass in dem nach Süden orientieren Zwischenbauteil Erschließungsflächen geplant sind.

### Sonstiges

- *Gefragt wird, ab wann mit Baumaßnahmen zu rechnen sei.*

Frau Schraad weist auf darauf hin, dass ein konkreter Zeitpunkt nicht benannt werden kann, da zunächst ein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erforderlich ist, der am Ende des Bauleitplanverfahrens steht. Daran schließt sich das Genehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben an. Herr Kleinemeier ergänzt, dass Bauleitplanverfahren in der Stadt Münster im Regelfall durchschnittlich rund 2 Jahre benötigen, so dass mit Blick auf den bisherigen Verfahrensstand nicht vor 2027 mit einem Baustart zu rechnen sei.

- *Eine Person möchte wissen, ob das Grundstück geteilt wird.*

Frau Linnemannstöns antwortet, dass dies vermutlich der Fall sein wird. Herr Honderboom und Herr Kleinemeier weisen ergänzend auf die im Bebauungsplan enthaltene Teilung für die Wohnnutzung und die Altenhilfe hin. Die Flächen verbleiben aber im Eigentum der Maria-Stiftung und werden im Rahmen der Erbpacht zur Verfügung gestellt.

- *Es wird die Frage gestellt, warum das Altenheim an dieser Stelle gebaut werden soll und ob wegen der beengten Verhältnisse die Möglichkeit eines alternativen Standorts in Betracht gezogen wurde.*

Herr Meyer bejaht die grundsätzlichen Überlegungen hinsichtlich eines alternativen Standorts. Allerdings steht dem das Stiftungsrecht entgegen, nach dem die Stiftung das Grundstück nicht veräußern darf. Die Maria-Stiftung ist im Sinne des Werterhalts des Stiftungsvermögens daher daran gebunden, das Grundstück zu entwickeln.

Zum Abschluss betont Herr Honderboom nochmals, dass das Planverfahren erst am Anfang steht und weist auf die bestehenden Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen hin. Nachdem keine weiteren Fragen und Anregungen mehr vorgebracht werden, beendet Herr Honderboom die Veranstaltung.

Verfasst durch Frau Rosenträger, Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmb in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Münster  
Datum: 03.02.2025

Gezeichnet Bezirksbürgermeister Martin Honderboom