

Begründung

zum Vorentwurf der 138. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Bereich zwischen Düesbergweg, Sternbusch, Bahntrasse und Düesbergpark

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Änderungsbereich	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	3
5. Änderungsinhalte	5
6. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	5
7. Umweltbezogene Belange	6
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	6
7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	6
7.3 Bodenschutz	7
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7.5 Kampfmittel	7
7.6 Altlasten	8
8. Sonstige betroffene Belange / Auswirkungen der Planung	8
8.1 Verkehr / Erschließung	8
8.2 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	8
8.3 Immissionsschutz	9

1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Altenzentrum Maria-Hötte-Stift am Duesbergweg übernimmt seit Jahrzehnten eine wichtige Funktion bei der Versorgung älterer Menschen durch Angebote in der vollstationären Pflege und ergänzend in der Kurzzeitpflege. Im Bestand wird das Grundstück geprägt durch die bestehende Einrichtung, die zum Duesbergweg 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 Umbaubeziehungsweise 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 Neubau erforderlich. Die alte Bausubstanz soll nach Fertigstellung des Neubaus zurückgebaut werden. Auf diesem dann verbleibenden innerörtlichen Flächenpotenzial wird eine Nachnutzung durch Wohnbebauung angestrebt.

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 Duesbergpark eine innerstädtische Naherholungsfläche direkt an. Die Fläche weist somit grundsätzlich gute Rahmenbedingungen für die geplante standortgebundene Neuordnung und Nutzungsergänzung auf.

Um diese bestandsorientierte Planung auf dem circa 1 Hektar großen Grundstück planerisch zu steuern, wird parallel zur 138. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Bebauungsplan Nr. 652 „Duesbergweg 143/145“ aufgestellt. Der zurzeit wirksame FNP stellt in dem betroffenen Bereich insgesamt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim dar, so dass der geplante Neubau auf der rückwärtigen Grundstücksfläche von den FNP-Darstellungen bereits abgedeckt ist. Zur planerischen Absicherung der als Nachnutzung geplanten Wohnbebauung soll der FNP insofern nur in diesem rund 0,5 Hektar umfassenden Teilbereich entsprechend geändert werden. Auf die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 652 wird ergänzend verwiesen.

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. Nach den Ergebnissen einer im Auftrag der Stadt Münster im Jahr 2023 erstellten Wohnungsbedarfsprognose (InWIS Forschung & Beratung GmbH) wird ein Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2045 von ca. 40.000 Wohneinheiten prognostiziert, von denen etwa die Hälfte im Innenbereich entstehen könnte. Um diesen Wohnraumbedarf insgesamt decken zu können, müssten über den Zeitraum

2022–2045 im Durchschnitt etwa 1.700 neue Wohneinheiten pro Jahr errichtet werden, davon rund 80 Prozent in Mehrfamilienhäusern.¹

Das wesentliche Ziel der vorliegenden FNP-Änderung liegt insofern in der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, damit der angespannten Wohnungsmarktlage entgegengewirkt werden kann. Die angestrebte Nachnutzung der aktuell noch durch das bestehende Altenheim genutzten/bebauten Teilfläche ist zudem unter den Aspekten Innenentwicklung und sparsamer Flächenverbrauch sehr sinnvoll. Die Überplanung der baulich bereits vorgeprägten Fläche erfolgt demnach zur Steuerung der Nachnutzung eines innerstädtischen Flächenpotenzials.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk Münster Mitte, dort im Stadtteil Geist östlich angrenzend an den Düesbergpark. Der rund 0,5 Hektar umfassende Änderungsbereich wird im Norden durch den Düesbergweg, im Osten durch einen Kindergartenstandort sowie im Westen durch den Düesbergpark begrenzt. Im Süden schließen die Gartenflächen des Altenheims an. 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 der Änderungsbereich Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die mit der Planung angestrebte Nachnutzung 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 der Änderungsbereich 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.

¹ vgl. Berichtsvorlage V/0606/2023 (Ergebnisse der Wohnungs- und Arbeitsstättenprognosen)

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 festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete.² 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 ist der Planbereich derzeit als Teil einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim dargestellt, die sich über den Geltungsbereich in südliche Richtung bis zu den Bahnanlagen fortsetzt. Auch der östlich anschließende Bereich sowie die Flächen nördlich des Düesbergwegs werden als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und dort für weitere überwiegend kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Nutzungen/Einrichtungen gesichert. Gegenüber dem Planbereich nördlich des Düesbergwegs sieht der FNP darüber hinaus auch Wohnbauflächen vor. Der Düesbergweg übernimmt die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Der westlich angrenzend beginnende Düesbergpark ist als entsprechende Grünfläche im FNP dargestellt.

3.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich wird bislang nicht vom Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans erfasst. Der mit dem Altenhilfekomplex bebaute Planbereich entlang des Düesbergwegs ist planungsrechtlich (ebenso wie die unmittelbar nördlich und östlich anschließenden Flächen) nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die südlich an den Änderungsbereich anschließende, derzeit unbebaute Grundstücksteilfläche ist zusammen mit dem Parkbereich im Westen dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Dieser Bereich wird vom Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplans erfasst. Der FNP stellt hier bereits eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim dar.

4. Räumliche und strukturelle Situation

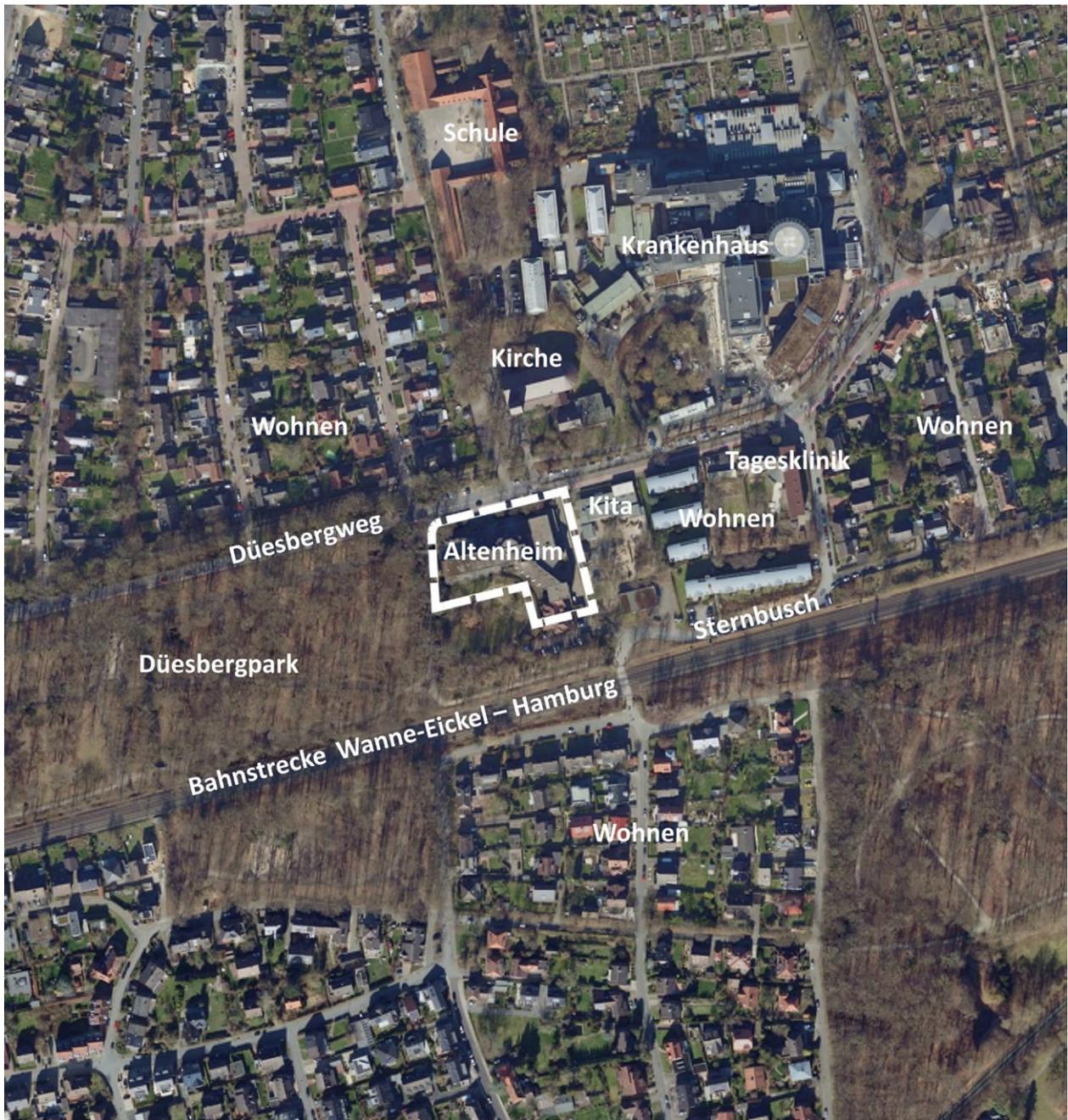
Der Änderungsbereich liegt im Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zum Düesbergpark. Das städtebauliche Umfeld wird neben der Parkanlage überwiegend durch umliegende Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen geprägt. Südlich des Düesbergwegs bildet der Gebäudekomplex des Altenheims den Abschluss der Bebauung im Übergang zur westlich anschließenden Parkanlage.

Der Änderungsbereich wird durch den großvolumigen Gebäudekomplex des Altenheims geprägt und ist weitgehend versiegelt. Aktuell verfügt die Anlage über 123 Bewohnerplätze sowie über

² <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, Abfrage Hochwasser

neun mit dem Altenzentrum verbundene barrierefreie Wohnungen; zudem sind in dem Gebäude ergänzende Nutzungen (unter anderem Großküche, Cafeteria, Hauskapelle) untergebracht.

Der Standort ist für Kfz, Lieferverkehre et cetera über die Straße Sternbusch im Südosten erschlossen. Diese ist als Sackgasse angelegt und endet in Höhe des Altenheims mit einer Wendeanlage. Nördlich des Gebäudes angeordnet sind vereinzelt Stellflächen für Krankentransporte, Ärzte et cetera, 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)

Südlich an den Änderungsbereich anschließend setzt sich der Altenheimstandort mit der Hauptstellplatzanlage sowie der zugehörigen Gartenanlage fort. Der Garten ist durch entsprechende Grünflächen mit Wegen gestaltet und auch mit größeren Bäumen bestanden. Der Standort schließt dort mit einem gehölzbestandenen Wall ab, der aufgrund seiner Ausprägung bereits als Wald einzustufen ist. Die daran anschließende mehrgleisige Bahnanlage stellt eine deutliche Trennung zu den im weiteren südlichen Umfeld entstandenen eher kleinteiliger ausgebildeten Wohngebieten dar. Südöstlich des Änderungsbereichs ist eine Querung der Gleise für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich der Standort eines Kindergartens. Südlich davon ist eine Versorgungsanlage vorhanden, im Osten schließt Wohnbebauung an. Auch das weitere östliche Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Fußläufig besteht eine Wegeverbindung zwischen Düesbergweg und Sternbusch (Paul-Hörst-Pättken), die über die Bahngleise fortgeführt wird (siehe oben).

Nördlich des Düesbergwegs schließt ein durchgrüntes Wohngebiet an. 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. Im Sinne der waldbezogenen Gesetzgebung handelt es sich in Abstimmung mit der Fachbehörde bei dieser Parkanlage ebenfalls um eine Waldfläche.

5. Änderungsinhalte

Im vorliegenden Planbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung getroffen werden. Nach Umsetzung des ersetzenden Neubaus für das Altenheim im Bereich der heutigen Gartenflächen (außerhalb des Änderungsbereichs) stehen die Flächen entlang des Düesbergwegs für eine bauliche Nachnutzung zur Verfügung. Entsprechend der planerischen Zielsetzung, die freiwerdenden Flächen für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen, ist im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung dort zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche beabsichtigt.

6. 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 Entwurfs offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

7. Umweltbezogene Belange

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich 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 Biotope et cetera sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Weitere Einzelheiten werden zum Entwurf im Umweltbericht dargelegt.

Der Änderungsbereich 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 Duesbergpark 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, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Für die vorbereitende Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu nur grundlegende Aussagen getroffen werden. Von der vorliegenden Änderungsplanung betroffen sind überwiegend bebaute beziehungsweise durch Stellflächen, Erschließungsbereiche et cetera versiegelte Flächen, die auch heute schon im Rahmen des § 34 BauGB nutzbar sind. Die Vorbereitung der baulichen Nachnutzung dieser aktuell bereits bebauten Flächen im Siedlungszusammenhang ist aus Sicht der gesamtstädtischen Entwicklung grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Planungsverfahrens unter Zugrundelegung der konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 652.

7.2 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).

Die innerörtlich gelegene Änderungsfläche wird bereits für eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung als Altenheim vorgehalten. Die mit der vorliegenden Änderungsplanung vergleichsweise kleinflächig angestrebte Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche löst auf Ebene des Flächennutzungsplans keine durchgreifenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus. Aufgrund der standortbezogenen Planung wird davonausgegangen, dass eine Vollzugsfähigkeit der

Planung aus Artenschutzgründen grundsätzlich gegeben sein wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 652 sowie im Zuge der Umsetzung sind die Artenschutzbelange weiter zu prüfen und zu beachten. Ein Fachbüro ist hierzu bereits eingebunden worden.

7.3 Bodenschutz

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist grundsätzlich ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten. Die vorliegende Planung ermöglicht im Sinne der Innenentwicklung die bauliche Nachnutzung einer innerstädtischen Fläche. Die in diesem Bereich ursprünglich anstehenden Böden sind bereits seit Jahrzehnten durch bestehende bauliche Anlagen und Erschließungsflächen versiegelt und überprägt. Die mit der Planung unterstützte Schaffung dringend benötigten Wohnraums innerhalb des vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs lässt im Vergleich hierzu eine vergleichbare bauliche Ausnutzung der Fläche erwarten. Zusätzliche Flächenversiegelungen durch neue Erschließungsanlagen et cetera werden an diesem innerstädtisch bereits erschlossenen Standort nicht vorbereitet. Die Stadt trägt hier dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines innerörtlich vorgeprägten Standorts und damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB gezielt Rechnung. Die Beibehaltung der baulichen Inanspruchnahme ist an diesem Standort somit städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich ist Teil des vor Ort bestehenden, bebauten Siedlungszusammenhangs. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung liegen nicht vor. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung des Änderungsbereichs ist bislang nicht erkennbar. Diesbezüglich übernehmen die angrenzenden Parkbereiche eine wesentliche Ausgleichsfunktion.

Die mit der Änderungsplanung unterstützte bauliche Nachnutzung einer bereits erschlossenen und bebauten Fläche trägt grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation bei. Mögliche, aber überschaubare klimatische Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis somit auf den Änderungsbereich begrenzt. Negative Auswirkungen auf die klimatischen Ausgleichsfunktionen der anschließenden Parkanlage sind auf der übergeordneten Planungsebene bislang nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund der angestrebten wohnbaulichen Nachnutzung wird im Vergleich zur Bestandssituation keine wesentliche andere Ausgangslage hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Ebenso können bestehende Anschlüsse an Verkehrsnetz, Ver-/Entsorgungseinrichtungen und sonstige Infrastrukturen weiterhin genutzt und ausgelastet werden. Die Voraussetzungen für eine fuß-/radläufige Erreichbarkeit sind in dieser zentralen Lage ebenso vorhanden wie eine gute Anbindung an den ÖPNV.

7.5 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Luftbildauswertung für den Standort des Altenheims mitgeteilt, dass eine unspezifische Kriegsbeeinflussung erkennbar ist. Im Zuge der Umsetzung sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch eine fachkundige Firma zu sondieren. 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.

7.6 Altlasten

Im Änderungsbereich 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.

8. Sonstige betroffene Belange / Auswirkungen der Planung

8.1 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 beziehungsweise an die Hammer Straße (B 54) im Osten gewährleistet.

Über die umliegenden Straßen und Wege ist der Standort auch für Fußgänger und Radfahrende grundsätzlich sehr gut zu erreichen. Der Sternbusch sowie der 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. Fußläufig ist darüber hinaus über ein unmittelbar östlich des Altenheimkomplexes geführtes Pättken eine Verbindung in Richtung Kindergarten sowie über die gesicherte Ampelquerung über den Düesbergweg weiter in Richtung der dort nördlich liegenden Gemeinbedarfsnutzungen et cetera gegeben.

Weiterhin ist auch eine gute Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV gewährleistet – in Höhe des Änderungsbereichs 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.

Angesichts des vorliegend verfolgten wesentlichen Ziels, im Bereich des heutigen Altenheims eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen, ist grundsätzlich mit zusätzlichen Verkehren zu rechnen. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ist vor diesem Hintergrund eine Verkehrsuntersuchung beauftragt worden, um insbesondere Fragen der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen und der Verkehrssicherheit zu überprüfen. 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.

8.2 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs, ist entsprechend bebaut und in dieser innerstädtischen Lage vollständig an die städtische Kanalisation ange-

geschlossen. Ebenso sind grundlegende Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation et cetera angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung geklärt. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits geregelt. Die mit der vorliegenden Änderungsplanung ermöglichte Wohnbebauung kann grundsätzlich an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Weitergehende (Detail-)Fragen der technischen Erschließung sind im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens zu klären.

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 beziehungsweise 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. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich. Die Möglichkeiten zur Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Planbereich sind im Zuge der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren abschließend zu klären.

8.3 Immissionsschutz

Standort und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- Verkehrsbezogene Immissionen:

Der Standort ist durch den von Duesbergweg und Bahnanlagen ausgehenden Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Auf den Änderungsbereich wirken entsprechende Schallimmissionen sowohl von Norden als auch von Süden ein. Zur Klärung der auf den Standort einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus abzuleitender Schutzmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der nach dem BauGB geforderten Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der geplanten schutzwürdigen Nutzungen auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 652 ein Schallgutachten beauftragt worden. Das Gutachterbüro hat diesbezüglich erste Zwischenergebnisse vorgelegt, die eine sehr hohe Lärmvorbelastung des Gesamtstandorts belegen.

Für den von der Änderungsplanung betroffenen nördlichen Teilbereich lässt sich aus diesen ersten Ergebnissen ableiten, dass im nördlichen Randbereich durch den Straßenverkehrslärm des Duesbergwegs mit Pegelwerten bis zu 65/57 dB(A) tags/nachts zu rechnen ist. Ausgehend von der Bahnstrecke im Süden sind im südöstlichen Änderungsbereich Pegel bis zu 71/68 dB(A) ermittelt worden. Insofern werden die wohn- und mischgebietstypischen Orientierungs- und Grenzwerte der im Rahmen der Bauleitplanung heranziehbaren Regelwerke³ im Änderungsbereich überschritten. Ebenso wird die Schwelle der Gesundheitsgefahr, die bei 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen werden kann, zumindest im südlichen Randbereich erreicht und überschritten.

Festzuhalten ist aber auch, dass diese Lärmbelastung bereits auf die entlang der betreffenden Verkehrsstrassen vorhandenen Wohnnutzungen (siehe Kapitel 4) einwirkt und die schutzbe-

³ 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)

dürftigen Nutzungen hier auch nicht näher an die jeweils relevanten Schallquellen heranrücken. Infolge der vorliegend ermöglichten standortgebundenen Nutzungsänderung von einem Altenheim zu Wohnnutzungen bleibt zudem eine vergleichbare Schutzbedürftigkeit bestehen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sowie der verfolgten Planungsziele kann der sehr hohen Verkehrslärmvorbelastung auf den nachgelagerten Planungsebenen aber durch passive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Grundrisslösungen, schalldämmende Außenbauteile zum Schutz der Innenräume, spezifische Fensterkonstruktionen) grundsätzlich begegnet werden. Die Umsetzbarkeit und hinreichende Wirksamkeit derartiger Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Gutachterbüro vor Einleitung der Bauleitplanverfahren auf Basis der Projektplanung vorbesprochen und vom Grundsatz her bestätigt worden.

- **Gewerbliche Immissionen, Störfallschutz:**
Gewerbliche Nutzungen, von denen gegebenenfalls relevante Emissionen ausgehen könnten sind im Umfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Ein entsprechendes Konfliktpotenzial kann insofern ausgeschlossen werden.
- **Sonstige Immissionen:**
Landwirtschaftliche oder sonstige Nutzungen, von denen jeweils gegebenenfalls beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen et cetera) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden.

Zusammenfassend sind bislang keine Hinweise erkennbar, die aus Immissionsschutzgründen bereits auf der FNP-Ebene die ermöglichte Nachnutzung/Nutzungsänderung im Bereich des Altenheim-Standorts ausschließen würden.

Münster, im Januar 2025