



Stadtplanungsamt

28.10.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Kleinemeier /

Herr Puke

Telefon: 492-6121 /

492-6192

Kleinemeier@stadt-

muenster.de /

Puke@stadt-muenster.de

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

### Betrifft

138. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Bereich zwischen Duesbergweg, Sternbusch, Bahntrasse und Duesbergpark  
Beschluss zur Änderung
- Bebauungsplan Nr. 652: Duesbergweg 143/145  
Beschluss zur Aufstellung  
[Ersatzneubau Altenhilfeeinrichtung]

### Beratungsfolge

12.11.2024	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
21.11.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
26.11.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
11.12.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
11.12.2024	Rat	Entscheidung

## **Beschlussvorschlag:**

### I. Sachentscheidung:

- Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Mitte im Bereich Duesbergweg, Sternbusch, Bahntrasse und Duesbergpark zu ändern (138. Änderung des FNP).
- Für den Bereich südlich des Duesbergwegs, westlich der Straße Sternbusch und der angrenzenden Wohnbebauung, nördlich der Bahntrasse und östlich des Duesbergparks (Anlage 2) ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 652).

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 199,

Flurstücke 149,188, 331.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zur Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Durch vertragliche Vereinbarungen wird die Übernahme der Planungskosten durch die Grundstückseigentümerin geregelt.

## **Begründung:**

### Planungsanlass

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Entwicklung des Grundstücks am Duesbergweg 143/145. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Maria Stiftung (katholische Kirche, Bistum Münster). Im Bestand wird das Grundstück geprägt durch eine bestehende Altenhilfeeinrichtung, welche sich entlang des Duesbergwegs orientiert. Der rückwärtige Bereich ist derzeit unbebaut und durch Grünstrukturen und Baumbestand geprägt. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch den Duesbergweg, im Osten durch sich anschließende Wohnbebauung, im Süden durch die Schienentrasse und im Westen durch den Duesbergpark.

Die Grundstückseigentümerin ist auf die Stadt Münster zugekommen und hat einen Antrag auf Bauleitplanung gestellt. In Kooperation mit dem Caritasverband Münster e.V. soll ein Ersatzneubau der bestehenden Altenhilfeeinrichtung auf dem eigenen Grundstück entstehen. Das heutige Bestandsgebäude mit rund 120 Pflegeplätzen entspricht strukturell und konstruktiv nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Pflege- und Betreuungseinrichtung. Um den Standort und das Betreuungsangebot langfristig am Standort zu sichern, sollen durch einen Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich erneut rund 120 stationäre Pflegeplätze entstehen. Diese Nutzung soll u.a. ergänzt werden durch Kurzzeitpflegeangebote, eine Vollversorgerküche und Lehrräume für Pflegeberufe. Der Ersatzneubau soll nach Fertigstellung durch neue Wohnbebauung auf der Fläche des heutigen Gebäudebestands sukzessive ergänzt werden. Die Wohnbebauung soll u.a. Wohnangebote für Auszubildende und Mitarbeitende der Kirche und Caritas sowie Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt umfassen.

Die Machbarkeitsstudie in Anlage 3 zeigt in einer ersten, groben Konzeption auf, wie sich zukünftig die Baukörper auf dem Grundstück verteilen könnten und ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Die Stellplätze für den Wohnungsbau sollen nach Möglichkeit in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrtssituation zur Tiefgarage – vom Duesbergweg oder rückwärtig vom Sternbusch – muss im weiteren Verfahren geprüft und gutachterlich untersucht werden. Gleiches gilt für die angedachte Erschließung und Andienung (Müllentsorgung, Lieferungen etc.) des neuen Altenheims, welche rückwärtig über die Straße Sternbusch erfolgen soll. Das geplante Altenheim und die neue Wohnbebauung sollen um einen zentralen Grünen Anger gruppiert werden, um Aufenthalts- und Begegnungsräume zu schaffen. Neben dem Umgang mit dem Baumbestand auf dem Privatgrundstück selbst, ist in der weiteren Planung insbesondere ein sensibler Umgang mit dem unmittelbar angrenzenden Baumbestand des Duesbergparks zu berücksichtigen. Der angrenzende Waldbestand darf hinsichtlich seines Umfangs und seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend sind erforderliche Abstände einzuhalten und die Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der angrenzenden Bestandsvegetation des Duesbergparks ist gutachterlich zu prüfen und nachzuweisen. Aufgrund der Konfiguration und Lage des Grundstücks unmittelbar an der Schienentrasse ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Hierzu liegt eine erste gutachterliche Stellungnahme vor, sodass bereits jetzt hohe Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen erkennbar werden.

### Aktuelles Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim dargestellt. Für den südlichen Grundstücksbereich bedarf es entsprechend den

Planungszielen (Neubau Altenheim) keiner Anpassung des FNP. Für den nördlichen Grundstücksbereich soll hingegen in Zukunft eine Wohnnutzung das Quartier ergänzen. Hier soll der FNP entsprechend der beabsichtigten Nutzung zukünftig eine Wohnbaufläche darstellen. Die erforderliche Änderung des FNP wird im Parallelverfahren erfolgen.

Das gesamte Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der bestehende Altenheimkomplex im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang des Duesbergwegs ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, währenddessen der südliche und derzeit unbebaute Bereich dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Um die beabsichtigten Planungsziele und die Verlagerung des Altenheims in den südlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen, sind demnach die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Schaffung des notwendigen Planungsrechts zwingend erforderlich.

Die Regelungen zur sozialgerechten Bodenordnung Münster greifen hier nicht: Neue Wohnnutzungen entstehen im Gesamt-Nutzungsmix auf der Fläche des bisherigen Altenheims, wo diese auch nach aktuellem Planungsrecht (§ 34 BauGB) bereits zulässig wären; auch die Nutzungsintensität wird nicht merklich erhöht. Neues Baurecht wird lediglich für den südlichen und derzeit unbebauten Bereich begründet, der aktuell dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist: Dort entstehen aber keine Wohnungen, sondern der Neubau des Altenheims und mithin eine Gemeinbedarfseinrichtung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen freiraumplanerische und architektonische Qualitäten sowie eine Realisierungsfrist durch einen flankierenden, städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Die Ausarbeitung von Anforderungen der einzelnen Nutzungsbausteine an Raumbedarfe, die verkehrliche Abwicklung, die freiräumlichen Qualitäten sowie einwirkende Immissionen sind im Bebauungsplanverfahren weiter zu konkretisieren und gutachterlich zu untersuchen. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt, ein Umweltbericht ist zu erarbeiten.

Das Plangebiet der 138. Änderung des FNP ist der Anlage 1 dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652 ist der Anlage 2 dargestellt.

In einem nächsten Schritt sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen, um im frühen Planungsstadium weitere Erkenntnisse und Anforderungen an die Planung zu ermitteln. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit ist ergänzend zu der Bereitstellung der Informationen im Internet eine Informationsveranstaltung vorgesehen. Die frühzeitige Beteiligung wird auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie erfolgen (vgl. Anlage 3).

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

#### **Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1: Geltungsbereich der 138. Änderung des FNP
- Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 652
- Anlage 3: Machbarkeitsstudie