Stadt
Sendenhorst
Stadt, Land
und alles Gute.

STADT SENDENHORST

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“

Entwurf, Januar 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Sendenhorst, Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“

Teil I: Begründung[1]

1. **Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
2. **Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
3. **Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
   - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
   - 3.4 Bodenschutz
   - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   - 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Belange des Verkehrs
   - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
   - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
5. **Umweltprüfung**
6. **Flächenbilanz**
7. **Bodenordnung**
8. **Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Fledermauskundliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“, Soller & Schirmel GbR, Münster, Dezember 2009.

A.2 Eingriffsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“ mit Bestandsplan, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, Januar 2010.

[1] Stand: Entwurf Januar 2010

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 „St. Josef-Stift“ liegt am westlichen Rand der Kernstadt Sendenhorst südlich der Landesstraße 586 (Westtor). Der Geltungsbereich umfasst etwa 6,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Westtor (L 586),
- im Osten durch die Straße Pennigstiege und im weiteren südlichen Verlauf durch die bestehende Wohnbebauung an der Kardinal-von-Galen-Straße sowie durch das Gelände der Kardinal-von-Galen-Schule und des Kindergartens,
- im Süden durch die zum St. Josef-Stift gehörende Parkanlage und
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung und im weiteren südwestlichen Verlauf durch eine naturnah angelegte Grünfläche sowie durch eine Ackerfläche.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Sendenhorst, Flur 44, werden nach den vorliegenden Unterlagen in den Geltungsbereich einbezogen: Flurstücke 481, 646, 680, 681 teilweise, 678, 679, 729, 713, 729, 730, 731, 732, 1156, 1157, 1160, 1161, 1162, 1163, 1165, 1166, 1180 teilweise, 1181 teilweise.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Das St. Josef-Stift Sendenhorst hat sich als Fachklinik für Orthopädie, als Rheumazentrum und als Endoprothesezentrum in den letzten Jahren in umfangreichem Maße weiterentwickelt. So wurde im Jahr 2000 eine Einrichtung für betreutes Wohnen gebaut, 2001 wurden in dem Wohnhaus für ältere Menschen weitere Altenwohnheim- und Kurzzeitpflegeplätze ergänzt. Im Jahr 2004 entstand südöstlich der Krankenhausgebäude das neue Bettenhaus, 2006 wurden ein Zentrum für ambulante Operationen und ein Konferenzzentrum errichtet.

Das St. Josef-Stift plant nunmehr den **Bau eines Rehabilitationszentrums**. Dieses soll in zwei- bis dreigeschossigen, miteinander verbundenen Baukörpern im Südosten im Anschluss an das neue Bettenhaus entwickelt werden. Von der Akutbehandlung in dem sogenannten „Parkflügel“ soll der Rehabilitationstrakt direkt über einen Gang erreicht werden können. Mit dieser Weiterentwicklung des Standortes verfolgt das St. Josef-Stift das Ziel, die Anschlussheilbehandlung der Krankenhauspatienten in einer eigenen Rehabilitationseinrichtung durchzuführen. Diese soll nach dem derzeitigen Stand mit bis zu etwa 90 Betten ausgestattet sein.

Das St. Josef-Stift liegt mit seinem Bestand an der Straße Westtor im sogenannten „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB. Für den jetzt als Standort für die Reha-Klinik vorgesehenen südöstlichen Teil des Klinikgeländes sind aus Sicht des Kreisbauamtes die Voraussetzungen des § 34 BauGB aber nicht mehr erfüllt, ein hierfür ausreichender Bebauungszusammenhang wird nicht gesehen. Das Erweiterungsvorhaben wäre somit nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen, eine Zulässigkeit wäre in diesem

Rahmen nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Gelände des St. Josef-Stiftes wird auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als **Fläche für den Gemeinbedarf** festgesetzt.

Die Stadt Sendenhorst hat den Vorhabenträger gebeten, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsziele – soweit heute erkennbar – zu prüfen und im Sinne eines Gesamtkonzeptes in das Planverfahren einzubringen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit nicht nur den Standort der kurzfristig geplanten Reha-Einrichtung, sondern nahezu das gesamte engere Stiftsgelände, um die Entwicklungsabsichten in dem Gesamtgefüge städtebaulich zu steuern. Der im Flächennutzungsplan im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellte Bereich wird dagegen nicht in den Bebauungsplan einbezogen, da dieser als solcher bestehen bleiben und keinen baulichen Entwicklungen zur Verfügung stehen soll.

Die vorhandenen Gebäude werden im Wesentlichen bestandsorientiert mit einem angemessenen Spielraum überplant. Für den Bereich der Garagen, der Werkstätten und des Wohnhauses für Mitarbeiter des Stiftes im Südwesten des Areals wird großflächig eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, um hier langfristig eine Weiterentwicklung gegenüber des im Osten geplanten Rehabilitationstraktes vorzubereiten. Die Höhenentwicklung der künftig möglichen neuen Gebäude wird vor dem Hintergrund der Wohnbebauung im Umfeld sowie der im Süden angrenzenden Parkanlage und der freien Landschaft geregelt. Die vorhandenen Parkplätze werden bestandsorientiert überplant und in Teilen erweitert.

Auf dem Gelände des St. Josef-Stiftes stocken im Bereich der Parkanlagen und entlang der Straße Westtor einige standortgerechte, heimische Laubbäume sowohl als Einzelbäume als auch in Baumgruppen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden städtebaulich und landschaftspflegerisch prägende Einzelbäume und zusammenhängende Gehölzstrukturen insbesondere im Süden des Geltungsbereiches sowie im Nordwesten um die bestehenden Parkplätze planerisch gesichert. Im Nordwesten des Plangebietes sieht der Bebauungsplan entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine private Grünfläche vor. Der auf der Fläche vorhandene Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt und soll im weiteren südlichen Verlauf als gliedernde Heckenstruktur weiterentwickelt werden.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 43 sind somit zusammenfassend:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur beabsichtigten Weiterentwicklung des Krankenhausstandortes um ein Rehabilitationszentrum, eingebunden in die Überplanung des Gebäudebestandes und in eine mögliche langfristige Entwicklungsperspektive des St. Josef-Stiftes.
- Angemessene Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Nachbarschaften durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe grundlegender baulicher und gestalterischer Rahmenbedingungen.
- Berücksichtigung prägender und gliedernder Gehölzbestände im Plangebiet, hier Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen insbesondere im Süden und Westen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um das St. Josef-Stift mit der angestrebten Entwicklungsperspektive planungsrechtlich und städtebau-

lich gemäß den städtischen und betrieblichen Zielsetzungen zu ordnen. Zudem ist die besondere Bedeutung der Einrichtung für die medizinische Versorgung in der Region und für das Arbeitsplatzangebot in der Stadt zu betonen. Der Fachausschuss des Rates der Stadt Sendenhorst hat die Planung grundsätzlich befürwortet und in seiner Sitzung am 25.08.2009 beschlossen, das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „St. Josef-Stift“ einzuleiten.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die städtebauliche Situation im Bereich Westtor (L 586) ist in besonderem Maße durch das denkmalgeschützte Hauptgebäude des St. Josef-Stiftes mit Kirchturm und durch die anschließenden Baukörper geprägt. Die Entfernung vom Hauptgebäude zum Stadtkern beträgt etwa 500 m. Der Gebäudebestand ist in den letzten Jahrzehnten schrittweise nach Süden in die Parkanlage hinein weiter entwickelt worden, insbesondere seit den 1990er Jahren sind zahlreiche Erweiterungsbauten entstanden. Die Hauptgebäude sind überwiegend drei- bis viergeschossig errichtet worden, das ältere Bettenhaus im Süden aber auch fünfgeschossig.

Die Gebäude weisen eine unterschiedliche bauliche Struktur auf. Die älteste, als Denkmal eingetragene Bebauung entlang der Straße Westtor ist ein dreigeschossiger Backsteinbau mit einem anthrazitfarbenen Satteldach. Im Zuge der Entwicklung des Krankenhauses sind weitere Anbauten mit roten Klinkerfassaden und anthrazitfarbenen Sattel- und Walmdächern hinzugekommen. Das zuletzt im Jahr 2004 errichtete neue Bettenhaus ist dagegen als moderner dreigeschossiger Flachdachbau mit einer Fassade aus rotem Klinker, großen Fensteranteilen und türkisfarbenen Blechelementen gestaltet worden. Die Gebäude sind miteinander verbunden und bilden drei Innenhöfe, die Patienten als Aufenthaltsräume oder zur Bewirtschaftung dienen.

Die technischen Versorgungsanlagen befinden sich überwiegend im Osten, Werkstätten, Garagen etc. im Südwesten. Die zusammenhängenden, ebenerdigen, aber gut durchgrünten Parkplatzanlagen für Besucher, Patienten und Beschäftigte des Stiftes liegen im Westen des Geländes und werden über eine zentrale Zufahrt von der L 586 angefahren. Die umfangreichen Grün- und Freiflächen mit der zum Krankenhaus gehörenden Parkanlage binden das Gelände im Süden gut gegenüber dem Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen ein. Im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches der eigentlichen Gemeinbedarfsfläche ist vor etwa 6 Jahren vom St. Josef-Stift ein Biotopkomplex mit naturnahem Teich, Staudenfluren und Gehölzgruppen angelegt worden.

Im Norden, Osten und Westen der Hauptstraße Westtor (L 586) schließen teilweise gemischte Nutzungen, überwiegend aber Wohngebiete an. Im Südosten grenzen das Gelände der Kardinal-von-Galen-Schule sowie des Kindergartens an das Plangebiet an.

Die Bebauung entlang der Nordseite der L 586 wird durch Wohnnutzungen und einzelne gemischte Nutzungen wie Dienstleistungen in überwiegend zweigeschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit sehr unterschiedlichem Alter bestimmt. In Richtung Ortsmitte folgt an der Hauptstraße teilweise kleinteiligere ältere Bebau-

ung, teilweise aber auch eine deutlich nachverdichtete Bebauung aus den letzten Jahrzehnten. Es dominieren rote oder anthrazitfarbene Sattel- und Walmdächer. An der Straße Pennigstiege schließt im weiteren Verlauf im Südosten eine kleinteilige Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden 1- bis $1^1/_2$-geschossigen Gebäuden mit überwiegend roten Satteldächern an.

Westlich des Plangebietes grenzen einzelne freistehende 1- bis $1^1/_2$-geschossige Wohnhäuser mit ebenfalls überwiegend roten Sattel- oder Krüppelwalmdächern an. In westlicher Richtung folgt der Sportpark Westtor mit Hallenbad und Sporthalle. Im Nordwesten der Landesstraße schließen ein Sportplatz und ein Friedhof an.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster,** Teilabschnitt Münsterland, wird das Plangebiet als Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereiches* der Kernstadt Sendenhorst dargestellt. Das Stadtgebiet Sendenhorst wird zudem teilweise als *Bereich zum Schutz der Gewässer* ausgewiesen. In diesen Bereichen ist die Nutzbarkeit des Grund- und Oberflächenwassers für die Trink- bzw. Betriebswassergewinnung auf Dauer zu gewährleisten. Die L 586 ist als *regionalplanerisch bedeutsame Straße* eingestuft worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 20.11.2009 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar (Antwort auf die Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz).

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Sendenhorst stellt das Plangebiet großflächig als *Fläche für den Gemeinbedarf* dar. Als Zweckbestimmung werden neben dem Krankenhaus (*gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*) die Kapelle als *Kirche* sowie im Süden *sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt. Das historische Hauptgebäude und das alte Maschinenhaus an der L 586 sind als Einzelanlagen, die dem *Denkmalschutz* unterliegen, aufgenommen worden. Im Westen ist eine Teilfläche zwischen den Stellplatzanlagen und der anschließenden Wohnbebauung als gliedernde *Grünfläche* aufgenommen worden. Die weiteren Grün- und Freiflächen im Süden und Westen sind entsprechend als *Parkanlagen* aufgenommen worden.

Die Festsetzung des ganz überwiegenden Plangebietes als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit den Zweckbestimmungen im Rahmen der *sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen* erfolgt im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB, ebenso die Aufnahme der **privaten Grünfläche** im Westen mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün*. Die im Gesamtmaßstab - wie auch im Verhältnis zur Größe der Gemeinbedarfsfläche von etwa 6,9 ha - geringfügige Erweiterung im Südwesten um ca. 2.000 m² einschließlich Eingrünung und Grabenzug über die Grenzziehung im Flächennutzungsplan hinaus entspricht ebenfalls dem Grundkonzept des vorbereitenden Bauleitplanes und erfordert keine Flächennutzungsplan-Änderung parallel zum Bebauungsplan. Im Zuge einer späteren Änderung kann eine Anpassung erfolgen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist weitgehend durch die Krankenhausgebäude überbaut, im Westen liegen Sammelstellplätze, Werkstätten und Nebenanlagen. Der zentrale und südliche Teilbereich des Bebauungsplanes ist dagegen als Parkanlage mit umfangreichem Baumbestand entwickelt worden, die von Patienten und Bewohnern der Seniorenwohnanlage als Erholungsraum genutzt wird. Auf den Bestandsplan in Anlage A.2 wird verwiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW**[2] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**. **Naturschutzgebiete (NSG)** sowie im Biotopkataster geführte beziehungsweise nach § 30 BNatSchG oder § 41 Landschaftsgesetz **gesetzlich geschützte Biotope** sind im Umfeld nicht bekannt. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4112 in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude und Stillgewässer** etwa 9 Fledermausarten, 3 Amphibienarten sowie circa 26 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die überplanten Flächen mit einer Größe von knapp 7 ha betreffen im Norden und in der Mitte einen durch das St. Josef-Stift und seine Patienten intensiv genutzten Bereich. Dieser Teil der Ortslage unterliegt heute umfangreichen Störeinflüssen durch vorhandene Nutzungen und Verkehrsflächen. Der südliche Teil der Parkanlage wird dagegen deutlich weniger beansprucht.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Flächennutzung und der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet und hier insbesondere in den für bauliche Erweiterungen vorgesehenen Teilflächen vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Angesichts der Größe der Parkanlage mit ihrem umfangreichen Baumbestand wird für die durch die Neuplanung beanspruchten Bereiche im Geltungsbereich eine

[2] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

fledermauskundliche Stellungnahme eines Gutachters beigefügt[3]. Im Rahmen einer Geländebegehung im September 2009 wurde die potenzielle Eignung der durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten betroffenen Strukturen als Quartierstandort und nach Hinweisen auf Fledermausbesatz untersucht. Die Eignung der vorhandenen Gehölze im überplanten Parkbereich für Fledermäuse ist heute angesichts des Alters und der Artenwahl der Gehölze begrenzt, Hinweise auf Quartierstandorte von Fledermäusen wurden nicht vorgefunden. Im Ergebnis wurde die Überplanung als vertretbar und als relativ unproblematisch im Sinne des Artenschutzes gemäß BNatSchG beurteilt. Auf die in der Anlage beigefügte Untersuchung wird verwiesen.

Weitere detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Auf Grund der erläuterten Gegebenheiten werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Sendenhorst zur Verfügung zu stellen. Weitere Aspekte oder Anforderungen wurden nicht genannt.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten von sogenannten „Allerweltsarten“) werden somit nach heutigem Stand nicht erwartet. Es werden zwar Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die großräumigen Parkanlagen werden aber ansonsten beibehalten.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange aber auch im Rahmen der späteren Umsetzung zu beachten, insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Im vorliegenden Fall betrifft dieses vorrangig die Fällung von Gehölzen. In Anlehnung an § 64 (1) Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen möglichst außerhalb der Brutzeit, das heißt außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

Nach den Vorgesprächen mit dem Kreis Warendorf und dem NABU soll die erforderlich werdende Fällung von Gehölzen im Bereich der geplanten Reha-Klinik im Südosten des Plangebietes noch Ende Februar 2010 erfolgen. Das Planverfahren wird dann noch nicht ganz abgeschlossen sein. Nach den bisherigen unkritischen Ergebnissen ist aber anzunehmen, dass im März 2010 Planreife besteht, so dass auf dem Privatgelände für das drängende Projekt der Reha-Klinik (der Bauantrag liegt bereits vor) in Abwägung mit den Artenschutzbelangen eine vorzeitige gezielte Fällung von Gehölzen sinnvoll ist.

Angesichts der Planungsziele und Minderungsmaßnahmen (städtebauliche Ordnung der weiteren Entwicklung, Höhenbegrenzung, Gestaltungsvorgaben) werden keine besonderen langfristigen negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen. Die im Plangebiet vorhandenen Laubgehölze können überwiegend erhalten werden.

Das Plangebiet weist besonders im Bereich der Parkanlage eine **Erholungsfunktion** vorwiegend für die Patienten und Bewohner des Stiftes auf. Diese wird durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt, da die Parkanlage weitgehend erhalten bleibt; die prägenden Laubbäume werden planerisch gesichert. Der größte Teil der

[3] Fledermauskundliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“, Soller & Schirmel GbR, Münster, Dezember 2009.

Parkanlage südlich des Krankenhauses wird nicht durch den Bebauungsplan abgedeckt und bleibt in seiner Nutzung erhalten.

b) Belange des Gewässerschutzes

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Südlich des Geltungsbereiches liegt in der Parkanlage eine Teichanlage, die naturfern als Zierteich mit steilen Böschungskanten und Steinfassungen angelegt ist. Im Nahbereich des Teiches werden keine Baumöglichkeiten neu zugelassen. Im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches ist vor etwa 6 Jahren vom St-Josef-Stift eine naturnahe Teichanlage als Biotop angelegt worden. An der Südwestgrenze des Plangebietes verläuft zudem ein Entwässerungsgraben, der im Westen in den Helmbach mündet und für den derzeit ein wasserrechtliches Verfahren zur teilweisen Aufhebung und zur naturnahen Umgestaltung erfolgt (siehe Kapitel 4.5). Beeinträchtigungen durch die Überplanung des Krankenhausareals werden nicht gesehen.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Im Norden des Plangebietes entlang der Straße Westtor stehen gemäß **Bodenkarte NRW**[4] Braunerden und Podsol-Braunerden, zum Teil Gley-Braunerde und Pseudogley-Braunerde, an. Im Westen folgen Gley-Podsole und teilweise Plaggenesch, im Südosten Gleye und Podsol-Gleye, die stellenweise anmoorig sind. Zu den Eigenschaften dieser Böden wird auf den Umweltbericht verwiesen (siehe dort, Kapitel 3.3).

Die Braunerden im nördlichen Teil des Plangebietes sind landesweit als **Stufe 2, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[5]. Da dieser Bereich aber bereits überwiegend seit Jahrzehnten durch den Altbestand bebaut ist und intensiv genutzt wird, sind diese Böden erheblich überprägt worden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den überwiegend als Stellplatz- und Parkanlage genutzten südlichen Bereich dagegen nicht zu.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkör-

[4] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991
[5] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

per bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 43 sind die städtebauliche Ordnung des Bestandes und die Schaffung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten für das St. Josef-Stift. Der für den Rehabilitationstrakt vorgesehene Bereich wird derzeit als Parkanlage genutzt. Die neue und erweiterte Überbauung dieser Fläche stellt eine angemessene, standortbezogene Weiterentwicklung des St. Josef-Stiftes dar. Zudem ist der nördliche Teil dieser Fläche bis vor einigen Jahren durch einen eingeschossigen Gebäudekomplex überbaut gewesen. Durch die Erweiterung des vorhandenen Standortes wird keine weitere Fläche an anderer Stelle im Außenbereich in Anspruch genommen. Zudem wird die bestehende Infrastruktur wie zum Beispiel Erschließung und Parkplätze genutzt, so dass dafür keine neuen Flächen versiegelt werden. Vor diesem Hintergrund werden keine gegebenenfalls durchgreifenden negativen Auswirkungen auf Belange des Bodenschutzes gesehen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat zuletzt mit Schreiben vom 22.10.2008 an die Stadt Sendenhorst mitgeteilt, dass für das Grundstück Westtor 7 auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen **keine Kampfmittelgefährdung** bekannt ist und **keine Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen** erforderlich sind. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat jedoch mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (zum Beispiel bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) sind zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält unter E.2 einen entsprechenden Hinweis.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, Tel. 02581/53-6650) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im nahen Umfeld bisher nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden insofern soweit erkennbar nicht maßgeblich berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei auffälligen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Im Plangebiet sind die **Kapelle mit dem angrenzenden Hauptgebäude** im Zentrum der straßenbegleitenden Bebauung und das heute als Konferenzzentrum genutzte **Alte Maschinenhaus** (Eckgebäude im Nordwesten des Hauptbaukörpers) als **Baudenkmäler** eingetragen worden:

- Die **Kapelle inklusive Turm mit dem angrenzenden Flügelgebäude** ist 1887 errichtet worden. Dieser historische Teil des St. Josef-Stiftes wurde 1982 als laufende Nr. 8 in die Denkmalliste der Stadt Sendenhorst eingetragen. In dem dreigeschossigen Flügelgebäude sind heute Rheumatologie und Verwaltung untergebracht. Die Kapelle weist eine braune bis beigefarbene Backsteinfassade auf, Turm und Satteldach sind anthrazitfarben eingedeckt.
- Das eingeschossige **Alte Maschinenhaus** ist als technisches Baudenkmal als laufende Nr. 9 in die Denkmalliste der Stadt Sendenhorst aufgenommen worden. Der braun-rote Backsteinbau weist ein anthrazitfarbenes Krüppelwalmdach auf und liegt direkt an der Straße Westtor. 1979 wurde das Maschinenhaus zu einer Gymnastikhalle umgebaut, diese Nutzung wurde jedoch im Jahr 2006 zugunsten eines Konferenzzentrums wieder aufgegeben.

Beide Baudenkmale werden durch den Bebauungsplan Nr. 43 bestandsorientiert überplant und nachrichtlich dargestellt, in diesem Bereich sind keine Erweiterungsbauten vorgesehen. Denkmalpflegerische Belange werden durch die geplanten Erweiterungen im Süden des Krankenhausgeländes soweit erkennbar nicht berührt. Bei allen Baumaßnahmen im Nahbereich der eingetragenen Denkmalobjekte oder an bzw. in den Gebäuden sind die zuständigen Denkmalschutzbehörden frühzeitig zu beteiligen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „St. Josef-Stift“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die langfristige städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die Voraussetzungen für die Erweiterung des St. Josef-Stiftes geschaffen. Die Sicherung der Planungsziele erfolgt durch Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen sowie zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung sowie durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen.

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Angesichts der Größe, der vorhandenen Nutzungen und der standortgebundenen Erweiterungsplanung wird das Plangebiet als eigenständige **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB** außerhalb eines Baugebietes gemäß §§ 2 bis 11

BauNVO festgesetzt. Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche werden hier **gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** mit Krankenhaus, Reha-Klinik und Seniorenwohnhaus mit Pflegeeinrichtung sowie mit ergänzenden Einrichtungen festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Überplant werden das gesamte nördliche und mittlere, im weitesten Sinne baulich genutzte Gelände des St. Josef-Stiftes mit Hauptgebäuden, Bettenhäusern, Verwaltungseinrichtungen, Werkstätten, Seniorenwohnhaus und Stellplatzanlagen sowie die direkt angrenzenden und noch relativ intensiv genutzten Freiflächen und Parkanlagen. Nicht überplant wird der südliche Teil der Parkanlage, der im Flächennutzungsplan entsprechend als Grünfläche dargestellt worden ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt unter Beachtung des baulichen Bestandes und orientiert sich an den konkreten Erweiterungsabsichten des St. Josef-Stiftes. Flächen für den Gemeinbedarf gehören nicht zu den Baugebieten gemäß BauNVO, die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen kann mit einer gewissen planerischen Zurückhaltung betrieben werden. Gleichwohl sind mit Blick auf die Einordnung in den Siedlungsraum und auf die Randlage zum südwestlich angrenzenden Freiraum sowie mit Rücksicht auf die umgebende Nachbarschaft grundlegende Festsetzungen über Nutzungsmaße wie Gesamtversiegelung, Bauhöhen und Anordnung der Baukörper städtebaulich und zur langfristigen Konfliktvermeidung geboten.

Die vorhandenen Gebäudekörper werden bestandsorientiert überplant und erhalten einen ergänzenden Planungsspielraum. Die Festsetzungen für die südlichen Erweiterungsflächen werden mit Blick auf das Umfeld mit Wohngebieten im Osten und Westen sowie Grün- und Freiflächen im Süden und Südwesten abgestuft. Eine ausgewogene Höhenentwicklung und Baumassengliederung sowie eine grünordnerische Gliederung und Einbindung der Anlagen sollen langfristig gesichert werden. Für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB gelten folgende Grundaussagen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird angesichts des Bestandes und der umfangreichen Stellplatz- und Nebenanlagen sowie aufgrund der Überplanung des Betriebsgeländes ohne die südlich folgenden (ausgleichenden) umfangreichen Freiflächen mit 0,5 festgelegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen etc. mitzurechnen. Eine Überschreitung von bis zu 50 % der GRZ 0,5 ist zulässig, eine Gesamtgrundfläche von 0,75 ist danach möglich. Diese Nutzungsziffer wird bis auf Weiteres nicht ausgeschöpft, ein ausreichender Spielraum auf dem Betriebsgelände ist aber erforderlich.
- Auf Grund der Bedeutung für die umliegende Bebauung und das Landschaftsbild werden für die einzelnen Baufelder **maximale Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull** (NHN nach dem Höhenssystem DHHN 92) vorgegeben. Die Höhen für die vorhandenen Gebäude orientieren sich am Bestand und werden auf die eingemessenen Werte – soweit bisher vorhanden - abgestellt. Durch die Bezugnahme auf die NHN-Höhe werden diese Obergrenzen gegenüber dem Umfeld sowie entlang der Straße Westtor eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen

festgelegt. Zudem wird in den Randbereichen im Westen und Osten und in den neu zu bebauenden Teilbereichen (Teilflächen 8 bis 12) ergänzend die **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt. Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und vor dem Hintergrund der Lage am Stadtrand wird in den Randbereichen im Westen und im Osten eine maximale Zwei- bis Dreigeschossigkeit vorgegeben.

Als **Ausnahme** nach § 31 (1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch andere Baukörper oder Nebenanlagen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.

Diese Regelungen können je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf das Umfeld können zum Beispiel durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung oder Begrünung reduziert werden.

- Eine **Bauweise** wird gemäß der „Kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, diese ist im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche und angesichts der grundstücksbezogenen Planung mit eindeutig festgelegten Grenzabständen durch Baugrenzen nicht erforderlich.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Sie richten sich im nördlichen Bereich weitgehend nach den bestehenden Gebäudekörpern entlang der Straßenzüge und lassen im Innenbereich und nach Süden einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu.

  Der aktuelle Planungsstand der Reha-Einrichtung wird in Teilfläche 8 im Südosten mit einem zusätzlichen Spielraum aufgenommen. Der Bereich der Garagen und Werkstätten im Südwesten wird ebenfalls mit einem zusammenhängenden Baufeld überplant (Teilfläche 11). Hier könnten langfristig weitere Gebäudetrakte für das St. Josef-Stift entstehen, so dass in der Gesamtanlage eine nach Süden in Richtung Parkanlage leicht geöffnete Ausrichtung erfolgen würde. Bei einer späteren Erweiterung müssten die Nebengebäude und Garagen dann ersatzweise in Richtung der Stellplatzanlagen verlagert werden (Teilfläche 12).

  Diese baulichen Entwicklungen können in die Parkanlage eingebunden werden; ein gut gegliederter, verträglicher Übergang bleibt zum Landschaftsraum erhalten.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des St.-Josef-Stiftes für Besucher, Patienten, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt heute vorrangig über den bestehenden Anschluss im Nordwesten an die Straße Westtor (L 586). Die Landesstraße ist als leistungsfähige Haupterschließungsstraße mit überregionaler Funktion ausgebaut. Im Osten des Plangebietes bestehen zwei untergeordnete Zufahrten von der Straße Pennigstiege und der Kardinal-von-Galen-Straße, die zu den dortigen Versorgungs- und Infrastrukturanlagen sowie zu dem kleinen Personalparkplatz mit etwa 18 Stellplätzen am Rande der vor einigen Jahren abgerissenen eingeschossigen Gebäudegruppe führen. Letztere Zufahrt auf das Gelände ist durch ein Tor an der Kardinal-von-Galen-Straße vor unbefugten Nutzungen gesichert.

Die großflächigen **Sammelstellplatzanlagen** befinden sich im Westen des Geländes. Die ältere Hauptanlage im Nordwesten und die vor wenigen Jahren neu errichtete Anlage im Südwesten sind über private Erschließungswege verbunden. Über diese Wege erfolgt z.T. auch die Andienung des Krankenhauses.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinien auf der Straße Westtor.

Das heutige Erschließungskonzept wird im Grundsatz beibehalten und langfristig durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Alternative Zufahrten sind nicht vorgesehen. **Sammel-Stellplatzanlagen** werden nur in den überwiegend bestandsorientiert festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen und innerhalb der als langfristige Option für Nebenanlagen geplanten überbaubaren Teilfläche 12 zugelassen. **Tiefgaragen** sind im Westen in den Teilflächen 5, 10, 11 und 12 zulässig, die über die Hauptzufahrt erschlossen werden können. Ausnahmen nach § 31(1) BauGB können für einzelne Stellplatzanlagen mit bis zu 10 Stellplätzen zugelassen werden (z.B. Anlagen für nicht mobile Patientengruppen an Sonderstandorten). Neu geplant wird im Südwesten eine spätere **Erweiterung der Stellplatzanlagen** mit knapp 1.500 m² Größe. Vorgeschlagen wird außerdem im Interesse der besseren Orientierung für Besucher und der Entflechtung von Besucher- und Lieferverkehren eine direktere Anbindung der südlichen Stellplatzanlage durch den gliedernden Gehölzgürtel an die Haupterschließung.

Die Erschließung des geplanten **Rehabilitationszentrums** erfolgt ebenfalls weitestgehend über die Mitarbeiter- und Besucherstellplätze im Westen. Technische Andienung und Lieferverkehr können ergänzend über die bestehende Zufahrt im Osten des Plangebietes zufahren, ebenso kann hierüber die Abholung der zu entlassenden, noch nicht vollständig mobilen Patienten erfolgen. Hierfür wird auch die bestehende Stellplatzanlage - nach gestalterischer Aufwertung und Anbindung an den Neubau - vorgesehen. Die Schrankenanlage soll jedoch beibehalten werden.

Die Straßen Pennigstiege und Kardinal-von-Galen-Straße dienen als (Wohn-)Sammelstraßen für die angrenzenden Wohngebiete und stellen die Hauptzufahrtstraßen zur Schule und zum Kindergarten dar. Im Einmündungsbereich der Pennigstiege auf die Straße Westtor sind aus Verkehrssicherheitsgründen Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

Mit der Errichtung des Traktes zur Anschlussheilbehandlung verfolgt das St. Josef-Stift das Ziel, vornehmlich die im Krankenhaus behandelten Patienten in einer eigenen Rehabilitationseinrichtung weiter zu versorgen. Vor diesem Hintergrund ist mit einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben zu rechnen; die bestehende Erschließung wird als ausreichend eingeschätzt.

Das gesamte Gelände ist mit einem umfassenden **Fußwegenetz** durchzogen, so dass Patienten, Bewohner und Besucher alle Einrichtungen fußläufig erreichen und die weitläufige Parkanlage als Erholungsraum nutzen können.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Gelände des St. Josef-Stiftes liegt südlich der L 586 zwischen großflächigen Wohngebieten, Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) sowie Parkanlage und Außenbereich. Die Fragestellungen des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Vorfeld mit der Fachbehörde erörtert worden. Zusammenfassend ergibt sich folgende Situation:

- Nach Norden in Richtung **L 586 mit hoher Verkehrsbelastung** ist der historische Gebäudetrakt mit Rheumatologie und Verwaltung ausgerichtet, die Bettenhäuser liegen abgeschirmt nach Süden in Richtung Parkanlage.
- **Störende gewerbliche Nutzungen** sind im Umfeld nicht vorhanden, potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.
- Östlich des Plangebietes liegen das Gelände der **Kardinal-von-Galen-Schule** und ein **Kindergarten**. Die jeweilige Erschließung erfolgt im Osten abgewandt vom Krankenhausgelände. Es werden keine besonderen Probleme hinsichtlich der Geräuschimmissionen erwartet.
- **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen.
- Das **St. Josef-Stift als Fachklinik** für Orthopädie und als Rheumazentrum verursacht anders als andere Krankenhäuser der Grund- oder Akutversorgung mit häufigen Notfalleinsätzen oder Hubschrauberbetrieb nur relativ geringe Belastungen für das Umfeld. Durch die Organisation der Erschließung vorrangig über Zufahrten und Stellplatzanlagen im Westen und durch die Beibehaltung der untergeordneten Zufahrt im Osten mit der dort bereits vorhandenen Toranlage ergibt sich auch durch das geplante Reha-Zentrum keine wesentliche Änderung der Rahmenbedingungen.
  Zudem wird im Westen des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün beibehalten, anschließend werden Heckenzüge etc. zur Gliederung vorgesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist an die **örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die geplante Erweiterung sind bisher nicht bekannt.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen gesichert. Im Zuge der Erweiterung im Südosten erfolgt eine Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes mit den notwendigen Feuerwehrumfahrten. Besondere Konflikte aus Sicht des Brandschutzes, die die Planung wesentlich erschweren könnten, sind heute nicht erkennbar. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Nach Mitteilung der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf ist für das ausgewiesene Gebiet gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet.** Südlich beziehungsweise südwestlich des Plangebietes verläuft unmittelbar angrenzend ein **Entwässerungsgraben** (Verbandsgewässer Nr. 28b1), der im Westen in den **Helmbach** mündet. Eine Beeinträchtigung der Gewässer wird nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen, die geplante Erweiterung der Stellplatzanlagen im Südwesten wird durch einen 10 m breiten Randstreifen eingefasst.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die **Regenwasserentsorgung** erfolgt im Bestand je nach Lage der einzelnen Baukörper und Teilflächen in die nächstgelegenen Kanäle oder gedrosselt in die Vorflut.

Für den o.g. Graben im Südwesten wurde mit Datum vom 21.12.2009 beim Kreis Warendorf ein „Antrag zur Teilgewässeraufhebung und Umgestaltung eines namenlosen Nebengewässers ... Verbandsnr. 28b1 zum Helmbach“ gemäß § 31 WHG gestellt (Ing.Büro Gnegel, Sendenhorst). Im östlichen Abschnitt entlang der Grenze der Parkanlage des St. Josef-Stiftes erfolgt eine Aufhebung des dortigen Gewässers, der Graben wird jedoch in der heutigen Ausbauform beibehalten. Weiterhin wird Regenwasser vom Gelände des St. Josef-Stiftes eingeleitet.

Als Ausgleich wird im wasserrechtlichen Verfahren eine naturnahe Umgestaltung des Abschnittes südwestlich des Bebauungsplangebietes in Höhe der naturnah gestalteten Grünfläche des St. Josef-Stiftes vorgenommen. Die Böschungsabflachungen erfolgen im Norden auf diesem naturnahen Grundstück. Das Plangebiet wird nur in der Südwestspitze auf einer Länge von ca. 15 m berührt. Die Planungen sind in enger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf erarbeitet worden. Dieses wasserrechtliche Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt, im Bebauungsplan erfolgt lediglich eine flächenmäßige nachrichtliche Aufnahme der im Geltungsbereich betroffenen Teilflächen. Parallel hierzu wurde der ebenfalls abgestimmte Antrag auf Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser gemäß § 7 WHG gestellt.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das Gelände im Süden des St. Josef-Stiftes ist neben der Weitläufigkeit der Parkanlage geprägt von standortgerechten, heimischen Laubbäumen als Einzelstandorte und in Gehölzgruppen. Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung des Gebäudebestandes und der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für das Krankenhaus. In diesem Rahmen wird der weitgehende Erhalt des Baumbestandes angestrebt. Im Bebauungsplan werden daher folgende Planinhalte aufgenommen:

- Die **Gehölzbestände** im Norden, Westen und Süden grünen das Areal sehr gut ein und gliedern es. Im Süden stellen sie den Beginn der weitläufigen, ebenfalls noch zum St. Josef-Stift gehörenden Parkanlage dar. Auf Grund der prägenden Struktur und der ökologischen Wertigkeit werden sechs markante Gehölzgruppen, Baumhecken und Heckenzüge (Teilflächen a bis f) flächenhaft gemäß § 9 (1) Nr. 25b

BauGB planerisch gesichert. Sie sind dauerhaft zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln, abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen.

- In **Teilfläche a** ist als Sonderfall aus Gründen der Verkehrssicherheit und Verkehrsleichtigkeit eine maximal 6,5 m breite neue Hauptzufahrt zu der südlich gelegenen Stellplatzanlage zulässig (Pfeildarstellung als unverbindliche Lage, Konkretisierung in der Objektplanung, siehe auch Kapitel 4.3).
- **Teilfläche b** wird zudem als private Grünfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Sie übernimmt wie bereits erläutert auch die Funktion eines Abstandsgrüns. Südlich dieser bestehenden Baumgruppe sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen als gliedernde, mindestens vierreihige Hecke vor. Damit soll das Gebiet fortlaufend entlang der Westgrenze eingegrünt werden.
- Auf dem gesamten Gelände stocken markante **Einzelbäume**, die allerdings teilweise nicht standortheimisch sind. Die prägendsten und wertvollsten standortgerechten Laubbäume wurden mit Kronentraufe eingemessen und werden im Zuge der Planung überwiegend gesichert. Diese sind vorrangig im Süden im Bereich der Parkanlage, aber auch entlang der Parkplatzzufahrt im Westen und vor dem Haupteingang des St. Josef-Stiftes zu finden. Sie prägen den Charakter des gesamten Krankenhausareals und werden somit als besonders erhaltenswert eingestuft. Im Südosten des Plangebietes im Bereich des geplanten Rehabilitationstraktes können jedoch einige Bäume und Gehölzgruppen nicht erhalten werden.
- Die Abgrenzung der Stellplatzerweiterung im Südwesten zum Grabenzug erfolgt durch einen 10 m breiten Randstreifen, der als Hecke unter Beachtung der dort teilweise vorhandenen Obstbäume zu gestalten ist. Je nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen kommt auch eine Abflachung der Grabenböschung in Frage.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan führt im Rahmen der Bestandsüberplanung für den nördlichen Teil des Geländes des seit vielen Jahren bestehenden St. Josef-Stiftes nicht zu zusätzlichen - über die bereits hier nach § 34 BauGB zulässigen Maßnahmen hinaus – Eingriffswirkungen. Die angestrebte Weiterentwicklung des Standortes kurzfristig im Südosten und langfristig gegebenenfalls auch im Südwesten führt jedoch in der beantragten Dimension zu zusätzlichen Eingriffen in die Parkanlage, zu Bodenversiegelungen und zur Aufgabe von Gehölzen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden diese rechnerisch ermittelt.

Durch Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden und ökologisch hochwertigen Gehölzgruppen und Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sowie durch Anpflanzung einer Hecke an der westlichen Grenze wird jedoch auch der Lage des Plangebietes zwischen Siedlungsbereich und angrenzendem Landschaftsraum Rechnung getragen.

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den örtlichen Rahmenbedingungen angemessen durch die Plankonzeption zu beachten.

Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit über die Bestandsüberplanung hinaus Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Die Fragestellung **Artenschutz** ist bereits in Kapitel 3.3 und im Umweltbericht behandelt worden (siehe dort). Im Ergebnis ist die Planung vertretbar, eine Fällung von betroffenen Gehölzen außerhalb der Brutzeiten ist jedoch geboten.

Auf Grund der in Kapitel 2 genannten Ziele und der Ausgangslage ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen räumt die Stadt der Überplanung und Weiterentwicklung des St. Josef-Stiftes Vorrang vor einem planerischen Eingriffsverzicht ein. Die Standortentwicklung ist sinnvoll und wurde bereits im FNP vorbereitet. Durch Regelungen zur Lage, Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Baukörper soll der Lage des Plangebietes teilweise eingriffsmindernd Rechnung getragen werden. Hinzu kommen Regelungen zur Einbeziehung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölze. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden.

Der nördliche Abschnitt wurde bisher nach § 34 BauGB als sogenannter „Innenbereich“ bewertet, in dem Baumaßnahmen mit Erweiterungen oder Stellplatzanlagen im Regelfall im Rahmen des § 34 BauGB zulässig gewesen sind. Im südlichen Teil des Plangebietes werden dagegen in der überbaubaren Teilfläche 8 für die Reha-Klinik und im Bereich der neu geplanten Stellplatzerweiterung (Teilbereiche 1 und 3 im Bestandsplan) neue Baurechte geschaffen. Somit werden im Süden erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung vorbereitet. Zur Prüfung und Abwägung der Eingriffswirkung wird in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf eine **Eingriffsbilanzierung** nach dem sogenannten „Warendorfer Modell“ den Planunterlagen beigefügt.

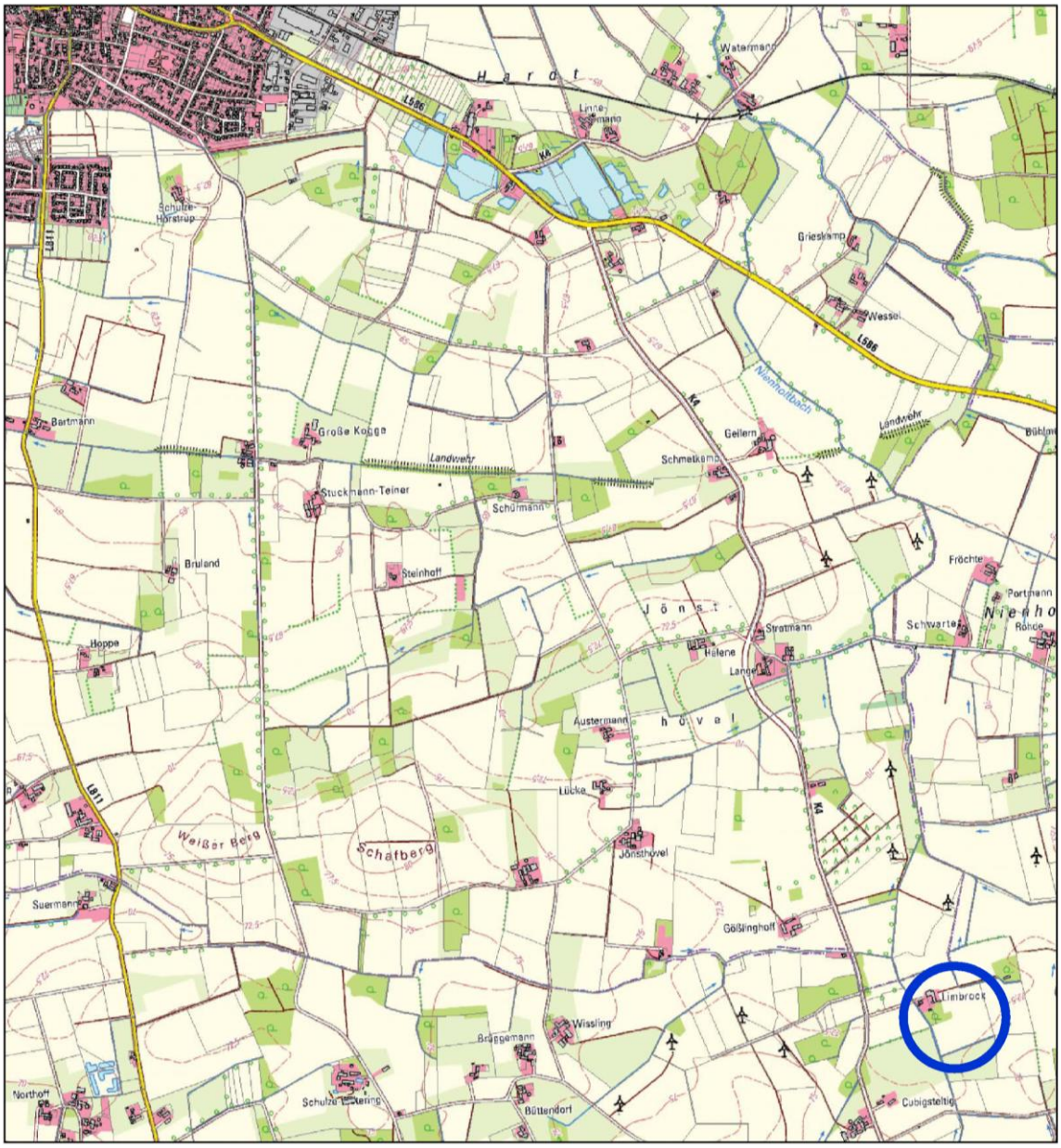
In den Teilflächen 11 und 12 (Bestandsplan: Teilbereich 2) werden ebenso zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnet, hier sind in der Vergangenheit allerdings z.B. für Erweiterungen und Neuordnung der Werkstätten zuletzt im Jahr 2004 einzelne Genehmigungen nach § 34 BauGB erteilt worden. Diese Fragen sind mit dem Kreis Warendorf erörtert worden, vereinbart wurde eine Einbeziehung in der Bilanzierung angesichts der künftig möglichen Größe einer Erweiterung.

Im Ergebnis wird ein rechnerisches Defizit für die betroffenen Teilbereiche 1, 2 und 3 (siehe Bestandskarte) von ca. 9.790 Biotopwertpunkten ermittelt. Dieses rechnerische Defizit soll auch ausgeglichen werden, planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen. In Gesprächen mit Landschaftsbehörde, Stadtverwaltung, NABU und Geschäftsführung des St. Josef-Stiftes wurden die Möglichkeiten erörtert, Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 43 entweder im Rahmen des städtischen Ökokontos oder auf privaten Flächen durchzuführen.

Dem Vorhabenträger stehen hierfür Flächen an zwei stiftseigenen Hofstellen zur Verfügung. Im Ergebnis wurde nahe der Hofstelle Limbrock am Halene Kampen 110 im Grenzbereich zwischen Sendenhorst und Ahlen (Gemarkung Ahlen, Flur 5, Flurstück 66 tlw.) eine ausreichend große Ausgleichsfläche ausgewählt. Geplant ist

im Anschluss an einen bestehenden kleineren Waldbestand eine naturnahe Neuanlage von Laubwald auf einer Fläche von ca. 1,2 ha. Die Umsetzung ist angesichts der Eigentumsverhältnisse gesichert, gegebenenfalls erfolgt ergänzend eine vertragliche Regelung. Im Rahmen der weiteren Abstimmung haben auch das Regionalforstamt Münster und die Landwirtschaftskammer der Maßnahme zugestimmt.

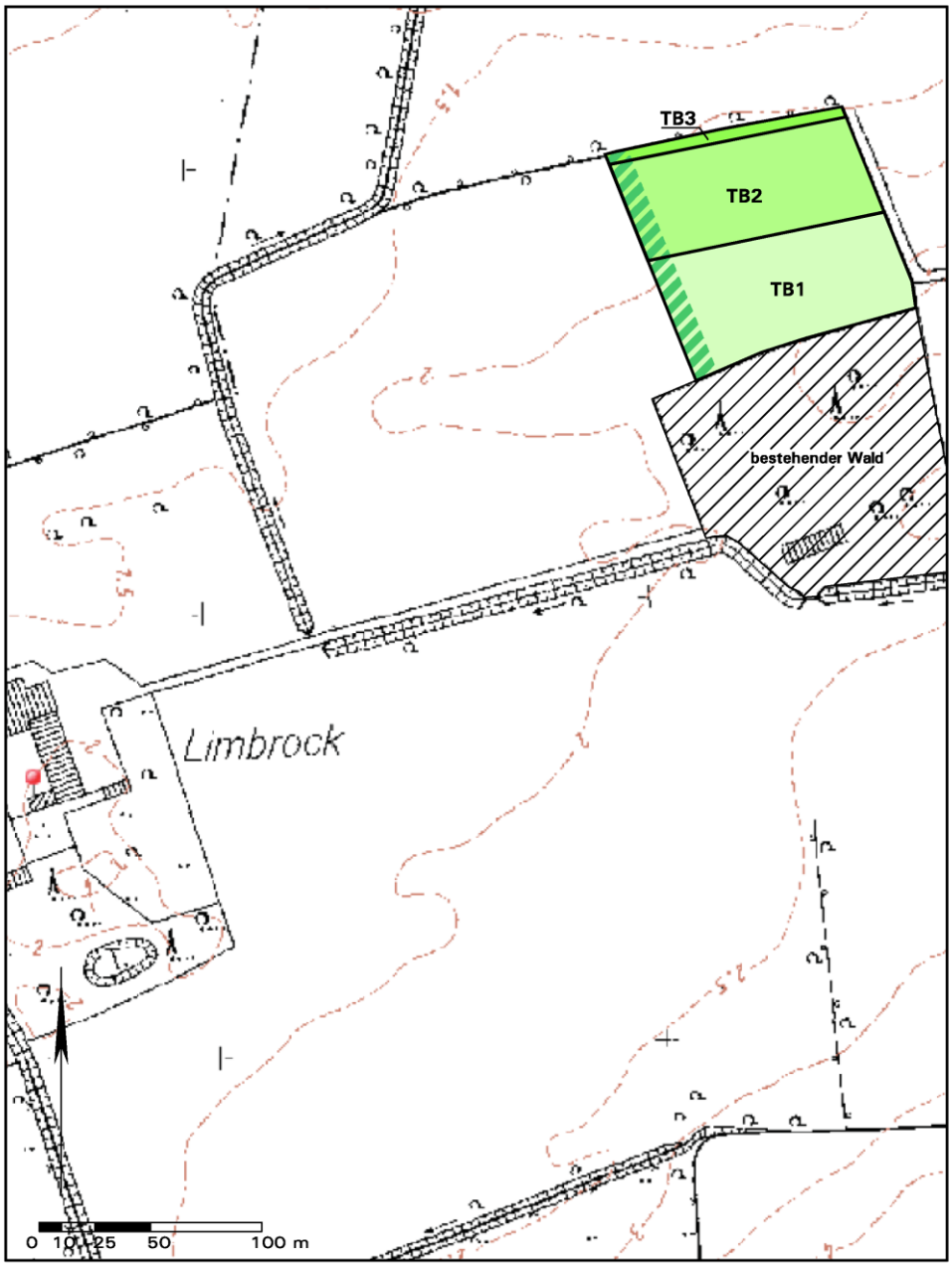
Abbildung: Lage der stiftseigenen Hofstelle Limbrock an der K 4 Halene Kampen



Die heutigen Ackerflächen haben einen Ausgangswert von 0,3 Punkten pro Quadratmeter Fläche. Nach Aufforstung ergibt sich für die Flächen ein Punktwert von 1,1 für standortheimischen Laubwald. Pro Quadratmeter Fläche kann von einer Punktwerterhöhung um 0,8 ausgegangen werden. Der gerundete Flächenbedarf für die auszugleichenden Teilbereiche 1, 2 und 3 des Bebauungsplans stellt sich gemäß Eingriffsbilanzierung zum Entwurf wie folgt dar:

Fläche	rechnerisches Defizit in Punkten	= Flächenbedarf bei Aufforstung ca.
Teilbereich 1	- 4.283,0	5.350 m²
Teilbereich 2	- 4.552,5	5.690 m²
Teilbereich 3	- 954,5	1.190 m²
Summe	- 9.790,0	12.230 m²

Abbildung: Skizzenhafte Darstellung der Ausgleichsfläche östlich der Hofstelle, ohne Maßstab



Mindernd auf den Ausgleichsbedarf wirkt sich aus, dass im westlichen Randbereich ein Waldrand auszubilden ist, der im Rechenmodell mit 1,2 Punkten bei naturnaher Anlage etwas höher bewertet wird. Einzelheiten sind zu einem späteren Zeitpunkt und im Zuge des Aufforstungsantrages konkret abzustimmen. Vorgesehen ist eine schrittweise Waldanlage je nach Beanspruchung der o.g. Teilflächen 1, 2 oder 3.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu:

- Die **Dachform** wird nur für die Bauflächen 7 und 8 vorgegeben, für die bestehenden Gebäude werden keine weitergehenden Regelungen erforderlich. Vor dem Hintergrund des vorhandenen Bettenhauses mit Flachdach in Teilfläche 7 werden in dem südlich angrenzenden Baufeld, in dem das Rehabilitationszentrum errichtet werden soll, ebenfalls Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3° zugelassen.
- Die Hauptdächer der Gebäude sind heute im Wesentlichen in der Farbe anthrazit eingedeckt, diese sind auf Grund der Höhe der Gebäude im weiteren Umfeld sichtbar. Diese einheitliche Bestandssituation soll gesichert werden. Die Regelung zur **Dachfarbe** bei geneigten Hauptdächern beschränkt sich deshalb auf die Farbe anthrazit. Bei einzeln stehenden Gebäuden im südlichen Plangebiet, untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen können nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde abweichend gegebenenfalls auch andere Farben zugelassen werden. Engobierte und/oder glasierte bzw. glänzende Dachziegel/-steine sind allgemein unzulässig. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.
  Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese - vorbehaltlich der denkmalschutzfachlichen Zustimmung im Zusammenhang mit den beiden Gebäuden im Norden - zugelassen werden können, da sie energetische Einsparungen ermöglicht und als regenerative Energien von Bund und Land gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der im Einzelfall im Bestand zur prüfenden Rahmenbedingungen und der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden nicht getroffen.

b) Zur Einbindung und Durchgrünung der **ebenerdigen Stellplatzanlagen** setzt der Bebauungsplan eine **Begrünung** fest. Für jeweils angefangene sechs Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang von mindestens 16-18 cm) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Angrenzender standortgerechter Baumbestand kann angerechnet werden.

Die Baumscheiben sind ausreichend groß anzulegen (Größe mindestens 2x2 m), die Bäume sind zudem durch Rost und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Nach Erstellung des Vorentwurfs wurden die Fachbehörden gebeten, vorliegende umweltrelevante Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Sendenhorst zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Zusammenfassend sind angesichts der Bestandsüberplanung und der im südlichen Bereich angestrebten begrenzten Weiterentwicklung des Krankenhausstandortes die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt und grundsätzlich vertretbar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen des Vorhabens. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	**Größe in ha***
Fläche für den Gemeinbedarf	6,73 ha
Private Grünfläche	0,14 ha
Wasserfläche	0,03 ha
Gesamtfläche Plangebiet circa	**6,90 ha***

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

7. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Besitz des St. Josef-Stiftes. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 43 regelt die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des St. Josef-Stiftes. Durch die Planung wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert, die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Krankenhauses werden geschaffen. Die Planung hat soweit heute erkennbar keine negativen Auswirkungen auf das weitere Umfeld. Die Haupterschließung über die Straße Westtor ist ausreichend leistungsfähig.

Auf die Beratungsunterlagen des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung vom 25.08.2009 (Vorlage-Nr. 0874/09) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2 (1) BauGB und auf die Vorlage für die Beratungen über den Entwurf am 02.02.2010.

Sendenhorst, im Januar 2010