



**Stadt
Sendenhorst**
Stadt, Land
und alles Gute.

STADT SENDENHORST

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 43.2

„St. Josef-Stift - 2. Änderung und Erweiterung“

Satzung, August 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Bebauungsplan Nr. 43 sowie Lage, Größe und Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43**
 - 1.1 Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. 43
 - 1.2 Lage, Größe und Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 43
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Europäischer Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.4 Bodenschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 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, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und 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

- A.1 Artenschutzprüfung Avifauna zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „St. Josef-Stift - 2. Änderung und Erweiterung“, Dipl.-Geogr. M. Schwartz, Warendorf, Oktober 2014 mit Artenschutzprotokollen A/B
- A.2 Artenschutzrechtliche Prüfung zur Fledermausfauna am St. Josef-Stift in Sendenhorst Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „St. Josef-Stift - 2. Änderung und Erweiterung“, Dipl.-Landschaftsökologin E. Eissing, Münster, Oktober 2014
- A.3 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „St. Josef-Stift - 2. Änderung und Erweiterung“, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, Mai 2015

Teil I: Begründung

1. Bebauungsplan Nr. 43 sowie Lage, Größe und Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43

1.1 Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. 43

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat im Mai 2010 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“ gefasst (siehe Vorlage Nr. 0126/10 für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan im Rat am 27.05.2010). Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Kernstadt Sendenhorst südlich der Landesstraße L 586 (Westtor) und umfasst auf rund 7 ha das Klinikgelände des St. Josef-Stifts mit Ausnahme der südlichen Parkanlage. Planungsanlass war der Bau eines Rehabilitationszentrums im Südosten des Geländes im Anschluss an das dortige Bettenhaus. In Abstimmung zwischen der Stadt Sendenhorst, dem Vorhabenträger und dem Kreis Warendorf wurden die zu diesem Zeitpunkt abzusehenden Entwicklungsziele im Sinne eines Gesamtkonzepts in das Planverfahren eingebracht und der Gebäudebestand insgesamt überplant.

Im Zuge der Umsetzung der Entwässerungsplanung für das Vorhaben wurden weitere Gespräche u.a. mit dem im Südwesten angrenzenden Grundstückseigentümer geführt, da die als Maßnahme für die Regenrückhaltung geplante naturnahe Umgestaltung des Grabenzugs im Südwesten auch die dortigen landwirtschaftlichen Flächen berührt und da für die Maßnahme ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich war. Im Rahmen dieser Gespräche hat sich die Möglichkeit für die Geschäftsführung des St. Josef-Stifts ergeben, eine Fläche von rund 1,5 ha zusätzlich zu erwerben. Ergänzend wurde daher eine 1. Änderung im Südwesten für zusätzliche Stellplatzanlagen, Grün- und Ausgleichsflächen durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 43.2 „1. Änderung und Erweiterung“, siehe Vorlage Nr. 0333/11 für den Satzungsbeschluss am 09.06.2011).

1.2 Lage, Größe und Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 schließt im Südosten an das bestehende Klinikgelände an und soll mit einem Geltungsbereich von etwa 1,2 ha die neu errichtete Reha-Klinik um einen zusätzlichen Gebäudetrakt erweitern. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des zuletzt erstellten Gebäudetrakts der Reha-Klinik mit jeweils westlicher und östlicher Verlängerung,
- im Osten durch die Grenze des Klinik- und Parkgeländes zur anschließenden Wohnbebauung,
- im Süden und im Westen durch die zum St. Josef-Stift gehörende Parkanlage.

In der Gemarkung Sendenhorst, Flur 44, werden nach heutigem Stand folgende Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen: Flurstücke 678, 681 und 1165, jeweils tlw.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Das St. Josef-Stift in 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. Auf Grundlage des o.g. Bebauungsplans Nr. 43 wurde zudem ein Rehabilitationszentrum im Südosten des Gebäudekomplexes im Anschluss an das dortige Bettenhaus neu errichtet, so dass die Anschlussheilbehandlung der Krankenhauspatienten nunmehr in einer eigenen Rehabilitationseinrichtung durchgeführt werden kann.

Die neu errichtete Reha-Klinik ist sehr gut gelungen und außerordentlich gut belegt. Angesichts dieses Erfolgs ergibt sich die Möglichkeit, die Einrichtung in absehbarer Zeit um einen zusätzlichen Baukörper zu erweitern. Diese Reha-Erweiterung im Südosten soll mit zwei versetzten Baukörpern gestalterisch eng an den Neubau der Reha-Klinik angelehnt werden (entsprechende Abstimmung bzgl. Baukörperfigur, Fassadengliederung, Materialität etc.) und ist mit 3 Hauptebenen zzgl. Gebäudetechnik geplant. Durch die abgesetzte Lage und einen verbindenden Glasgang zum Bestand soll die qualitätvolle großzügige und ruhige Gesamtanlage erhalten bleiben. Vorgesehen ist zusätzlich eine Erweiterung des in der Reha-Klinik betriebenen Restaurants, die allerdings im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 abgewickelt werden kann.

Für diese Maßnahme wird eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 erforderlich. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Plankarte. Ebenso wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit geringfügiger Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB eingeleitet, jedoch im Frühjahr 2015 mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vorgezogen worden ist, um angesichts des hierfür abschließend erforderlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 6 BauGB zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.

Zentrales städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 43.2 ist somit die Erweiterung der Reha-Klinik Richtung Süden und deren Einbindung in die großflächigen Parkanlagen. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend aus dem Bebauungsplan Nr. 43 für das Gesamtgelände übernommen und z.T. sinngemäß angepasst bzw. fortgeschrieben. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Erweiterung planungsrechtlich und städtebaulich gemäß den städtischen und betrieblichen Zielsetzungen anzubinden und zu ordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 43.2 überplant im nördlichen Drittel einen Teil des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“, um den Anschluss an die Reha-Klinik herzustellen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 43.2 werden die hier für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 im Plangebiet überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 43 bewirken. Sofern der Bebauungsplan Nr. 43.2 aus heute nicht absehbaren Gründen unwirksam werden sollte, „lebt das frühere Recht wieder auf“.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Die städtebauliche Situation im Westen der Ortslage Sendenhorst ist in besonderem Maße durch das denkmalgeschützte Hauptgebäude des St. Josef-Stifts 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 ist fünfgeschossig.

Die umfangreichen Grün- und Freiflächen mit der zum Krankenhaus gehörenden Parkanlage binden das Gelände im Süden sehr gut gegenüber dem Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen ein. Im Norden, Osten und Westen der Hauptstraße Westtor (L 586) schließen Gemeinbedarfs-/Sondernutzungen, gemischte Nutzungen und Wohnbauflächen an. Im Südosten grenzen das Gelände der Kardinal-von-Galen-Schule sowie des Kindergartens und eine Wohnanlage an das Krankenhaus-Gelände an, ansonsten weitere Wohnnutzungen v.a. mit Ein- und Zweifamilienhäusern und ein bis zwei Vollgeschossen. In westlicher Richtung folgt der Sportpark Westtor mit Hallenbad, Sporthalle und Tennisplätzen.

Die technischen Versorgungsanlagen befinden sich überwiegend im Osten, Werkstätten und Garagen etc. im Südwesten. Die zusammenhängenden ebenerdigen, aber gut durchgrüneten Parkplatzanlagen für Besucher, Patienten und Beschäftigte des St. Josef-Stifts liegen im Westen des Geländes und werden über eine zentrale Zufahrt von der Straße Westtor angefahren. Im Südwesten besteht ein Biotopkomplex mit naturnahem Teich, Staudenfluren und Gehölzgruppen, der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 im Süden jenseits des Grabenzugs mit einer Größenordnung von etwa 1,7 ha auch als Entwicklungsfläche für Landschaftspflege und Naturschutz gemäß §c 9(1) Nr. 20 BauGB erweitert worden ist.

Der vorliegende Planbereich ist bisher Teil der Parkanlage. Neben Gehölzgruppen besteht im Südwesten ein als Betonbecken ausgebauter Zierteich ohne besondere ökologische Wertigkeit, der jedoch als Regenwasserrückhaltung genutzt wird.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Landesentwicklungsplan LEP NRW** ist die Stadt Sendenhorst Teil eines größeren zusammenhängenden Gebiets mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zwischen Münster und Hamm und als Grundzentrum ausgewiesen. Im derzeitigen Entwurf des neuen LEP NRW ist der Änderungsbereich Teil des festgelegten Siedlungsraums.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Münster**, Teilabschnitt Münsterland, wird das Krankenhausesgelände etwa bis zur Südgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 einschließlich der bis hierhin vorhandenen Parkanlagen als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* dargestellt, ergänzt durch das Symbol *ASB für zweckgebundene Nutzungen, hier Einrichtungen des Gesundheitswesens*. Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs mit der Teichanlage liegt im Übergang zu den großräumigen

Agrarbereichen gemäß Regionalplan. Die Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz ist im Herbst 2014 erfolgt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Sendenhorst stellt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 43 als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirche und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dar. Im Südwesten und Süden sind die weiteren Grün- und Freiflächen entsprechend als *Parkanlagen* aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 43.2 erweitert die Gemeinbedarfsflächen im Süden. Somit erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit geringfügiger Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB eingeleitet worden war, aber zwischenzeitlich mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vorgezogen worden ist (siehe Kapitel 2).

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Europäischer Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Europäischer Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die südliche Erweiterung der Reha-Klinik betrifft die an den Bestand angrenzende Parkanlage mit z.T. erhaltenswerten Gehölzgruppen (heimische und nicht heimische Gehölze), die teilweise entsprechend im Bebauungsplan Nr. 43 gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt worden waren. Aufgrund der Lage und des Anschlusses an die bestehende Reha-Klinik muss dieser Bestand nunmehr überplant werden. Die als Becken ausgebaute Teichanlage (mit sehr starkem Entenbesatz) wird erhalten und gemäß zwischenzeitlich erarbeiteter Entwässerungsplanung weiterhin als Teil des Regenwasserrückhaltungssystems auf dem Gelände benötigt. Hier liegt jedoch keine besondere ökologische Wertigkeit vor, so dass diese Anlage auch nicht als Bestand mit dem Ziel *Erhalt* im Bebauungsplan aufgenommen werden soll, ggf. können künftig auch ökologisch hochwertigere Lösungen gefunden werden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW**¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet bisher nicht eingetragen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (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 BNatSchG 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

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Grundlage: Messtischblätter). Unter Zugrundlegung der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW² sind für das Messtischblatt 4112 „Sendenhorst“ / Quadrant 4 für die im Untersuchungsgebiet ggf. betroffenen Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/ Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude und Stillgewässer 4 Fledermaus- und 26 Vogelarten aufgeführt, die potenziell vorkommen können. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Artenpotenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 43 ist bereits für die durch die damalige Neuplanung beanspruchten Bereiche eine **fledermauskundliche Stellungnahme** erstellt worden. Im Rahmen einer Geländebegehung im September 2009 wurden die im Osten durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten betroffenen älteren Baumgruppen nach Hinweisen auf Fledermausbesatz untersucht. Die Eignung der vorhandenen Gehölze im überplanten Parkbereich für Fledermäuse war angesichts des Alters und der Artenwahl der Gehölze aber begrenzt. Im Ergebnis wurde die Überplanung als vertretbar und als relativ unproblematisch im Sinne des Artenschutzes gemäß BNatSchG beurteilt. Auf die damaligen Planunterlagen wird verwiesen. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Zum Bebauungsplan Nr. 43.2 wurden eine **Artenschutzprüfung Avifauna** sowie eine **Artenschutzrechtliche Prüfung zur Fledermausfauna am St. Josef-Stift** erarbeitet, die als Anlage beigefügt werden.³ Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Planung auch aus Sicht des Artenschutzes grundsätzlich vertretbar und damit umsetzbar ist (siehe Kapitel 6 *Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung (Avifauna)* bzw. Kapitel 4 *Bewertung (Fledermausfauna)* der jeweiligen Untersuchung). Detailfragen sind im Zuge der Entwässerungsplanung und der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 43.2 abzustimmen. Erhebliche negative Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nach heutigem Stand nicht erwartet.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange aber auch im Rahmen der späteren Umsetzung zu beachten. Insbesondere wird auf das **Tötungsverbot** hingewiesen. Im vorliegenden Fall betrifft dieses vorrangig die Fällung der Gehölze. Gemäß Artenschutzprüfung und in Anlehnung an § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschten außerhalb der Brutzeit, das heißt außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres vorzunehmen. Die Architekten haben mitgeteilt, dass im Bereich des Bauvorhabens Rodungen erforderlich werden. Diese Maßnahme ist mit der Landschaftsbehörde abzustimmen. Zudem sind die Fällarbeiten der Bäume

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

³ Siehe Anlage 1: Artenschutzprüfung Avifauna zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „St. Josef-Stift - 2. Änderung und Erweiterung“, Dipl.-Geogr. M. Schwartze, Warendorf, Oktober 2014
Siehe Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Fledermausfauna am St. Josef-Stift in Sendenhorst Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „St. Josef-Stift - 2. Änderung und Erweiterung“, Dipl.-Landschaftsökologe E. Eissing, Münster, Oktober 2014

mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse fachkundig zu begleiten. Hierzu erfolgt auch ein ergänzender Hinweis auf der Plankarte Bebauungsplan unter *E. Sonstige Hinweise*.

b) Belange des Gewässerschutzes

Als **Oberflächengewässer** ist im Plangebiet die o.g. naturferne Teichanlage vorhanden. An der Südgrenze des bisherigen Krankenhausgeländes verläuft das Gewässer Nr. 28b1, das im Westen in den Helmbach mündet und für das ein wasserrechtliches Verfahren zur teilweisen Aufhebung und zur naturnahen Umgestaltung durchgeführt worden ist (siehe Bebauungsplan Nr. 43 bzw. 43.1, 1. Änderung und Erweiterung).

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.

Gemäß **Bodenkarte NRW⁴** stehen im Plangebiet Gley-Podsole und teilweise Plaggenesch an, im Südosten Gleye und Podsol-Gleye, die stellenweise anmoorig sind. Zu den Eigenschaften dieser Böden erfolgen Aussagen im Umweltbericht. Die Böden im Plangebiet sind nicht als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵.

Der Bau von Gebäuden und Straßen führt in der Regel zur Versiegelung und damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper 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. Ziel des Bebauungsplans Nr. 43.2 ist die Erweiterung der Klinikanlage als standortbezogene Weiterentwicklung des St. Josef-Stifts. Gegebenenfalls durchgreifende, grundsätzliche negative Auswirkungen auf Belange des Bodenschutzes werden nicht gesehen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43.2 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hatte mit Schreiben vom 22.10.2008 an die Stadt Sendenhorst mitgeteilt, dass für das Grundstück Westtor 7 auf Basis der damals vorhandenen Unterlagen **keine Kampfmittelgefährdung** bekannt ist und **keine Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen** erforderlich sind. Die gemäß Bebauungsplan Nr. 43.2 geplante Erweiterung ist hierdurch allerdings nicht eindeutig abgedeckt. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich 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 Bebauungsplans 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).

Als Baudenkmale sind im Norden auf dem Gelände des St. Josef-Stifts 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. Der Bebauungsplan Nr. 43.2 hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf diese Gebäude. Denkmalpflegerische Belange werden durch die geplante Erweiterung im Süden des Krankenhausgeländes nicht berührt, soweit die Projektplanung den bisherigen architektonischen Qualitätsstandard der Reha-Klinik aufnimmt und entsprechend weiter entwickelt und sich in diesem Rahmen in das Gesamtkonzept einfügt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.2 „St. Josef-Stift - 2. Änderung und Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die Voraussetzungen für die Erweiterung der Reha-Klinik des St. Josef-Stifts geschaffen. Die Sicherung der Planungsziele erfolgt insbesondere durch Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen und Nutzungsmaße etc. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 werden aufgegriffen und entsprechend fortgeschrieben.

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das bisher überplante Klinikgelände ist im Bebauungsplan Nr. 43 als **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt worden (siehe Bebauungsplan Nr. 43). Als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wurden **gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** mit Krankenhaus, Reha-Klinik und Seniorenwohnhaus mit Pflegeeinrichtung sowie mit ergänzenden Einrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die vorliegende Erweiterung entsprechend aufgegriffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für die Erweiterungsplanung i.W. analog zum Bebauungsplan Nr. 43 entwickelt. Die **Grundflächenzahl** wird entsprechend mit 0,5 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Reha-Klinik mit bisher 3 **Vollgeschossen** wird aufgegriffen. Die **Bauhöhe** ist im Norden mit bisher maximal rund 13,5 m (Festsetzung = maximal 76 m ü.NHN bei einem Geländeniveau von 62,6 m in Höhe des Bestands) ebenfalls aufgenommen worden. Unter Berücksichtigung des leicht abfallenden Geländes nach Süden auf rund 62 m ü.NHN werden für die vorliegende Erweiterungsplanung nunmehr rund 14 m zugelassen. Um Spielraum für die eventuelle Anordnung von Technikaufbauten zu erhalten und um die Beanspruchung der Parkanlage zu begrenzen, kann diese Höhe optional durch Aufbau von Gebäudetechnik überschritten werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist hierfür nicht erforderlich.

Die **überbaubare Fläche** schließt an die festgesetzte Baugrenze für den Bestand der Reha-Klinik im Bebauungsplan Nr. 43 an und wird gemäß der bisher vorliegenden vorläufigen Architektenplanung etwas großzügiger als voraussichtlich benötigt gefasst, um einen entsprechenden Spielraum zu eröffnen.

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.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des St.-Josef-Stifts für Besucher, Patienten, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt im Nordwesten über den Anschluss an die Straße Westtor (L 586). Die Landesstraße ist als leistungsfähige Haupteerschließungsstraße mit über-

regionaler Funktion ausgebaut. Die **Hauptzufahrt** auf das Klinikgelände ist im Zuge der Planungen der letzten Jahre in enger Abstimmung mit der Stadt Sendenhorst und mit Straßen.NRW modifiziert und leistungsfähiger gestaltet worden. Ebenso wurden die Stellplatzanlagen im Südwesten erweitert. Im Nordosten des Klinikgeländes besteht eine **untergeordnete Zufahrt** zu den dortigen Versorgungs- und Infrastrukturanlagen und zur Andienung der Reha-Klinik mit Erschließung eines kleinen Personalparkplatzes über die Straße Pennigstiege bzw. über die im Süden anschließende Kardinal-von-Galen-Straße.

Die großflächigen **Sammelstellplatzanlagen** befinden sich im Westen des Geländes. Die ältere Hauptanlage im Nordwesten und die vor wenigen Jahren neu errichtete und zuletzt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 43.1 zwischenzeitlich nochmals erweiterte Anlage im Südwesten sind über den privaten Haupteinfahrtsweg auf dem Krankenhausgelände verbunden. Über diesen Weg erfolgt zu einem erheblichen Teil auch die Andienung des Krankenhauses. Der **bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf** des St. Josef-Stifts einschließlich der vorliegend geplanten Erweiterung der Reha-Klinik ist nach der Vorabstimmung durch die bestehenden Stellplatzanlagen im Westen und Südwesten abgedeckt.

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

Ein umfassendes **Fußwegenetz** durchzieht das gesamte Krankenhausgelände, Patienten, Bewohner, Besucher und Personal können alle Einrichtungen fußläufig erreichen und die weitläufige Parkanlage als Erholungsraum nutzen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Gelände des St. Josef-Stifts liegt südlich der L 586 zwischen großflächigen Wohngebieten, Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) sowie Parkanlage und Außenbereich. Ggf. durchgreifende **Immissionsschutzkonflikte** liegen im Bestand heute nicht vor und werden durch die geplante Erweiterung der Reha-Klinik auch weiterhin nicht erwartet.

Gewerbebetriebe mit ggf. problematischen Emissionen in Richtung Klinikgelände bestehen im engeren Umfeld des St. Josef-Stifts nicht.

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Grünlandflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist über den Bestand des St. Josef-Stifts an die **örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die geplante Erweiterung sind bisher nicht bekannt.

Nach Mitteilung der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 43.2 ist u. a. für das Krankenhausgelände gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96

m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m in der Straßenachse gemessen zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Im Zuge der Erweiterung der Reha-Klinik sind außerdem die **Feuerwehrezufahrt und die Umfahrt** entsprechend zu erweitern, die einschlägigen Vorgaben und Richtlinien sind einzuhalten. Aus diesem Grund ist im Änderungsbereich im Osten und Südosten der Baugrenze auch der Gehölzbestand entsprechend zurückzunehmen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Im Südwesten des erweiterten Plangebiets Nr. 43/Nr. 43.1 verläuft ein **Entwässerungsgraben** (Verbandsgewässer Nr. 28b1), der im Westen in den **Helmbach** mündet. Für den Graben wurde mit Datum vom 21.12.2009 beim Kreis Warendorf ein „Antrag zur Teilgewässer-aufhebung und Umgestaltung eines namenlosen Nebengewässers, Verbandsnr. 28b1 zum Helmbach“ gemäß § 31 WHG gestellt (Ing.Büro Gnegel, Sendenhorst). Parallel hierzu wurde der ebenfalls abgestimmte Antrag auf Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser gemäß § 7 WHG gestellt. Die **Umgestaltung des Gewässers Nr. 28b1** erfolgte aufgrund der wasserrechtlichen Genehmigung vom 20.04.2010, AZ.: 66.31.07-10 Nr. 24270.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die **Regenwasserentsorgung** erfolgt im Gebäudebestand des Krankenhauses je nach Lage der einzelnen Baukörper und Teilflächen in die nächstgelegenen Kanäle oder gedrosselt in die Vorflut.

Für die Erweiterung der Reha-Klinik ist parallel zum Planverfahren eine **Überarbeitung bzw. Ergänzung des Entwässerungskonzepts** erfolgt.⁶ Die im Bereich des geplanten Baufelds liegenden Stifts-eigenen SW- und RW-Kanäle werden entsprechend unter Beibehaltung der Vorflutrichtung umgelegt. Die südlich der geplanten Erweiterung der Reha-Klinik als Becken ausgebaute Teichanlage wird weiterhin auch als Teil des Regenwasserrückhaltungssystems auf dem Krankenhausgelände genutzt. Der Teich entwässert gedrosselt in die im Westen des Geländes liegenden Rückhaltemulden. Aufgrund der zusätzlich angeschlossenen versiegelten Flächen wird der Auslauf erneuert, die bestehende Entlastungsleitung DN 200 wird durch eine Leitung DN 300 ersetzt. Die o. g. Rückhaltemulden, die im Westen in das namenlose Nebengewässer entwässern (Verbandsnr. 28b1 zum Helmbach), werden etwas verlängert. Hierzu wird ein entsprechender Änderungsantrag zum Einleitungsantrag gemäß § 10 WHG parallel zum weiteren Planverfahren gestellt.

⁶ Ing.Büro Gnegel, Sendenhorst, Maßnahmenkonzept zusammengefasst gemäß Antragsentwurf, Stand April 2015 - Vorlage an die Fachbehörde parallel zum Planverfahren.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das Gelände im Süden des St. Josef-Stifts ist - abgesehen von der Reha-Klinik und von Stellplatzanlage - von der Weitläufigkeit der **Parkanlage** und von Laubbäumen als Einzelstandorte und in Gehölzgruppen geprägt. Planungsziel ist wie dargelegt die Erweiterung der Reha-Klinik nach Süden. Diese Anordnung ist auf dem Gelände ohne räumliche Alternative, so dass dieser Teil der Parkanlage überplant werden muss. Der bisher dort gruppenweise vorhandene Gehölzbestand muss gefällt werden. Neben einer solitären Blutbuche sind eine Gruppe mit Kastanien sowie eine Gruppe mit weiteren heimischen, aber auch nicht heimischen Arten wie Götterbaum und Amberbaum betroffen. Der randliche Gehölzbestand zur östlichen Nachbargrenze muss ebenfalls angesichts der erforderlichen Feuerwehrumfahrt reduziert werden, soll aber soweit möglich noch als Gliederung und Eingrünung erhalten bzw. fachgerecht ersetzt werden.

Das **Landschaftsbild** wird im Plangebiet und im Umfeld durch den Altbau des St. Josef-Stifts und durch teilweise sichtbare Ortsrandbebauung geprägt. Bestimmend sind im südlichen Umfeld jedoch die umfangreichen Gehölzbestände der Parkanlagen des Krankenhauses. Die geplante Klinikerweiterung wird hier gut eingebunden und nur wenig Außenwirkung entfalten, diese wird in diesem Rahmen als verträglich beurteilt.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

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 eine 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.

Der Bebauungsplan führt im Südosten des Klinikgeländes durch die Erweiterung der Reha-Klinik zu zusätzlichen Eingriffen in die Parkanlage, zu Bodenversiegelungen und zur Aufgabe von einigen Laubgehölzen. Zur Prüfung und Abwägung der Eingriffswirkung wird eine **rechnerische Eingriffsbilanzierung** nach dem Warendorfer Modell beigefügt.⁷ Danach ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 7.633,5 ökologischen Werteinheiten (ÖWE).

Hiervon können noch 693,5 ÖWE im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme gemäß Bebauungsplan Nr. 43.1 auf dem erweiterten Parkgelände im Westen des Plangebiets abgedeckt werden (siehe Bebauungsplan Nr. 43.1 mit Eingriffsbilanz⁸). Somit verbleibt noch ein **Defizit von 6.940 ÖWE**, das gemäß Abwägungsergebnis insgesamt

⁷ Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 43.2 „St. Josef-Stift – 2. Änderung und Erweiterung“, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rietberg, Mai 2015

⁸ Im **Bebauungsplan Nr. 43.1** hat sich in der Eingriffsbilanzierung ein rechnerischer **Überschuss von + 10.483,5 Biotopwertpunkten (WE)** ergeben. Damit verbleibt aus diesem Ausgleichsflächenkonzept gemäß Bebauungsplan Nr. 43.1 noch folgender Punktwert: 10.483,5 WE – 9.790 WE = **693,5 WE Überschuss**.

ausgeglichen werden soll. Planerisch-inhaltliche Gründe für einen ganz oder teilweise ggf. begründeten Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen werden hier nicht gesehen. Das St. Josef-Stift als Vorhabenträgerin hat vorgeschlagen, dieses Defizit auf der bereits im Planverfahren Nr. 43 zunächst vorgesehenen Fläche nahe der Hofstelle Limbrock am Halene Kampen 110 (Gemarkung Ahlen, Flur 5, Flurstück 66 tlv.) auszugleichen.⁹

Parallel zur Offenlage wurde die vom Vorhabenträger vorgeschlagene Ausgleichsfläche mit der Fachbehörde weiter abgestimmt. Geplant ist im Anschluss an einen kleineren Waldbestand eine naturnahe Neuanlage von Laubwald auf einer Fläche von 8.675 m². Die Umsetzung ist angesichts der Eigentumsverhältnisse gesichert, der Aufforstungsantrag wird gestellt. Im Rahmen der damaligen Abstimmung im Jahr 2010 hatten auch das Regionalforstamt Münster und die Landwirtschaftskammer der Maßnahme bereits zugestimmt.

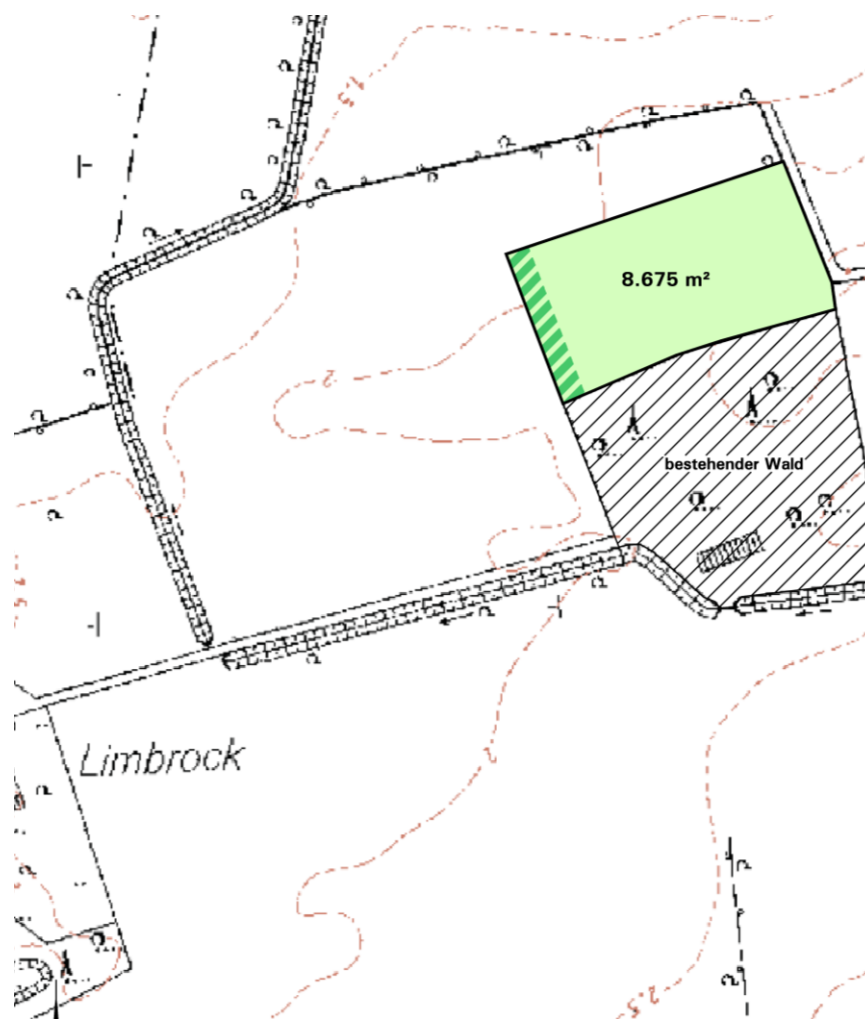


Abbildung: Lage der Ausgleichsfläche östlich der Hofstelle, ohne Maßstab

▲ Nord

⁹ Für den **Bebauungsplan Nr. 43** mit einem rechnerischen **Defizit von - 9.790 WE** war zunächst die Neuanlage von Laubwald auf einer Fläche von ca. 1,2 ha auf Flächen des St. Josef-Stifts nahe der Hofstelle Limbrock am Halene Kampen 110 im Grenzbereich zwischen Sendenhorst und Ahlen (Gemarkung Ahlen, Flur 5, Flurstück 66 tlv.) vorgesehen (siehe Planverfahren Nr. 43). Aufgrund der dann im Plangebiet Nr. 43.1 möglichen Maßnahmen mit ausreichendem Kompensationsüberschuss in unmittelbarer Nachbarschaft der Eingriffe wurde dann eine Anrechnung der externen Maßnahmen auf der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Plangebiet Nr. 43.1 vorgenommen.

Die heutigen Ackerflächen haben nach dem in diesem einfachen Planungsfall in geeigneter Weise zu Grunde gelegten Warendorfer Bewertungsmodell (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *Warendorfer Modell*, neue Fassung 2015, Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz) einen Ausgangswert von 0,3 Punkten pro m²-Fläche. Nach Aufforstung ergibt sich für die Flächen ein Punktwert von 1,1 für standortheimischen Laubwald. Je m²-Fläche ergibt sich eine Punktwerverhöhung um 0,8. Ein Abschlag für den Waldsaum erfolgt angesichts der geringen Größe nicht. Notwendig ist aufgrund der Windkraftanlagen im weiteren Umfeld eine zügige und geschlossene Umsetzung der Maßnahmen in der Pflanzperiode nach Baubeginn in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde.

Die Fragestellung **Artenschutz** ist bereits in Kapitel 3.3 behandelt worden (siehe oben), in der Umweltprüfung erfolgen weitere Aussagen hierzu. Die Planung wird grundsätzlich für vertretbar gehalten, eine Fällung der betroffenen Gehölze außerhalb der Brutzeiten ist jedoch erforderlich. Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung. Auf Grund der in Kapitel 2 genannten Ziele und der Ausgangslage ergibt sich die planerische Begründung für diese Bauleitplanung und für die Standortgebundenheit im Anschluss an den vorhandenen Bestand der Reha-Klinik. Die Stärkung und Weiterentwicklung des Krankenhausstandorts ist wünschenswert. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden.

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

Der Bebauungsplan Nr. 43.2 sieht die Erweiterung der Reha-Klinik vor. Diese Baumaßnahme soll im Interesse der qualitativollen Gesamtentwicklung als Gesamtkonzept gestalterisch mit dem Neubau der Reha-Klinik abgestimmt werden. Hierzu werden nach den dementsprechenden Vorplanungen des Vorhabenträgers keine zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan erforderlich („planerische Zurückhaltung“).

Für den Bereich der Änderung und Erweiterung wird lediglich die für die Reha-Klinik bereits festgesetzte **örtliche Bauvorschrift** gemäß § 86 BauO NRW zur grundlegenden Sicherung des Planungsziels „einheitliche Dachgestaltung“, hier mit Flachdach, übernommen. Diese Regelung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll und verhältnismäßig und entspricht der Projektplanung.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen, ggf. auch als Brauchwassererwärmung sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn eine gewisse - durch Gehölzbestand begrenzte - Fernwirkung durch Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren möglich sein kann, können diese im Plangebiet sinnvoll sein, da sie energetische Einsparungen ermöglichen. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungs-ort sind auf Grund der im Einzelfall im Bestand zur prüfenden Rahmenbedingungen und der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden nicht getroffen.

Eine Regelung zur **Durchgrünung der Stellplatzanlagen** wird nicht aufgenommen, da in dem rückwärtigen Bereich keine zusätzlichen Sammelstellplatzanlagen geplant sind.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** wurde im Planverfahren gemeinsam für die 6. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 43.2 ausgearbeitet und wird - konkretisiert für den Bebauungsplan Nr. 43.2 - als **Teil II der Begründung** beigelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend werden nach dem bisherigen Kenntnisstand - auch auf Grundlage der vorliegenden Umweltprüfungen zu den Bebauungsplänen Nr. 43 und 43.1 - Auswirkungen durch die erforderliche Fällung des Gehölzbestands erwartet, diese werden aber nicht als unverhältnismäßig oder als besonders negativ bewertet. Es ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen des Vorhabens. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 43 wird ergänzend Bezug genommen.

6. Flächenbilanz

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Planung*
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,5), Summe ca.	1,18 ha	
davon:		
- bereits überplant gemäß B-Plan Nr. 43	0,43 ha	-
- Erweiterung Gemeinbedarfsfläche gemäß B-Plan Nr. 43.2	-	0,75 ha
- Erhaltungsgebote gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB ca.	0,15 ha	-
- überbaubare Fläche gemäß Baugrenzen ca.	0,6 ha	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,18 ha	

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

7. Bodenordnung

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

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 43.2 bereitet die Erweiterung der Reha-Klinik des St. Josef-Stifts im Südosten des Krankenhaus-Standorts vor und legt die grundlegenden Anforderungen für Anordnung und Kubatur fest.

Auf die Beratungsunterlagen des Ausschusses für Stadtentwicklung und des Rats der Stadt Sendenhorst zur 6. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 43.2 wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlagen der Verwaltung für die

Beratungen im Januar/Februar 2014 zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB (Vorlage Nr. 0868/14), im Mai/Juni 2015 zur Beratung über den Beschluss zur Entwurfsoffenlage sowie im August/September 2015 für die Beratungen über den Satzungsbeschluss.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc. erfolgte im Herbst 2014. Aus der Öffentlichkeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, von den Behörden wurden - vorbehaltlich der noch vorzulegenden Umweltprüfung und der Eingriffsbilanz - i. W. Hinweise und Anregungen für fachplanerische Detailfragen vorgetragen. Gemäß Umweltprüfung mit Fachgutachten und Entwässerungskonzept sind diese Fragestellungen aus Sicht der Stadt Sendenhorst lösbar.

In der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Juni/Juli 2015 haben sich keine Informationen oder Hinweise auf besondere Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung oder eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlage zum Satzungsbeschluss, August 2015). Somit können die städtebaulichen Zielsetzungen des Planverfahrens erfüllt werden.

Parallel zur Offenlage wurde die vom Vorhabenträger St. Josef-Stift vorgeschlagene Ausgleichsfläche nahe der stiftseigenen Hofstelle Limbrock, Halene Kampen 110, im Grenzbereich zwischen Sendenhorst und Ahlen (Gemarkung Ahlen, Flur 5, Flurstück 66 tlw.) mit der Fachbehörde weiter abgestimmt (siehe auch Kapitel 4.6). Die Landschaftsbehörde hat zudem auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hingewiesen, ein entsprechender zusätzlicher *Hinweis* wurde auf der Plankarte aufgenommen.

Der BUND hat angeregt, alternativ zur externen Aufforstung die zusätzlich erworbenen Flächen am Klinikgelände naturschutzfachlich entsprechend der Parkanlage zu gestalten. Da dieses Maßnahmenpaket aber bereits im Bebauungsplan Nr. 43.1 vorbereitet worden ist und entsprechend derzeit abstimmungsgemäß umgesetzt wird, werden die sinnvollen naturschutzfachlichen Ziele bereits erfüllt, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann hier nur noch ein geringes Restkontingent für die vorliegende Planung Nr. 43.2 angerechnet werden.

Sendenhorst, im August 2015