

# **STADT SENDENHORST**

## **Begründung mit Umweltbericht**

### **zum Bebauungsplan Nr. 43**

### **„St. Josef-Stift – 5. Änderung und Erweiterung“**

**Juli 2021**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bisheriges Planungsrecht
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer und Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht, Auswirkungen auf die Umweltbelange
  - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sendenhorst und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung „St. Josef-Stift“, Büro Stelzig, Soest, Dezember 2020 (Nachtrag Februar 2021)

## **Teil III: Anlagen**

10. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung „St. Josef-Stift“, Artenschutzgutachten – Avifauna und Amphibien, Faunistische Gutachten Dipl. Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2020

## 1. Einleitung

Das am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Sendenhorst bestehende St. Josef-Stift hat sich als überörtlich bedeutsame Fachklinik für Orthopädie und Rheumatologie mit angegliedertem Rehabilitationszentrum entwickelt. Darüber hinaus werden am Klinikstandort auch Angebote der ambulanten und stationären Altenpflege wahrgenommen. Die baulichen Entwicklungen erfolgten zunächst noch im Bestand auf Grundlage des § 34 BauGB. Ab dem Jahr 2010 wurden die Erweiterungen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 43 und seiner bisherigen Änderungen geregelt. Der Rat der Stadt Sendenhorst hat im Mai 2010 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef Stift“ mit einem Geltungsbereich von ca. 6,9 ha gefasst. Planungsanlass war der Bau eines Rehabilitationszentrums im Südosten des Geländes im Anschluss an das dortige Bettenhaus, damit die Anschlussheilbehandlung der Krankenhauspatienten in einer eigenen Rehabilitationseinrichtung durchgeführt werden kann. 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. Angesichts der dynamischen Entwicklung der Klinik und der begleitenden Einrichtungen erfolgten jedoch schrittweise weitere Neuentwicklungen:

- Im Zuge der Umsetzung der Entwässerungsplanung für das Vorhaben und der Abstimmungen mit den Anliegern ergab sich die Möglichkeit, die Parkanlagen und den Stellplatzbereich im Südwesten neu zu gestalten und zu erweitern. Hierfür wurde im Jahr 2011 die 1. Änderung zur Erweiterung der Stellplatz- und Grünanlagen durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 43.1).
- Aufgrund der sehr positiven Entwicklung des St. Josef-Stifts und insbesondere der Reha-Klinik wurden im Januar 2014 weitere Entwicklungsschritte u. a. mit der kurzfristigen Erweiterung der Reha-Klinik vorgestellt. Die 2. Änderung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Reha-Klinik im Südosten des Klinikstandorts wurde im Jahr 2015 abgeschlossen (Bebauungsplan Nr. 43.2). Im Jahr 2017 wurde der Erweiterungsbau in Betrieb genommen.
- Darüber hinaus erfolgte 2017/2018 aufgrund der Bedarfslage und der Rahmenbedingungen im Kreis Warendorf der Neubau einer Tagespflege-Einrichtung im Nordwesten des Klinikgeländes, für die eine 4. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt worden war (Bebauungsplan 43.4).

Angesichts der positiven Entwicklungen des St. Josef-Stifts besteht das Erfordernis, für die Deckung des Stellplatzbedarfs ausreichende Stellplätze vorzuhalten. Eine Belastung im umgebenden Siedlungsbereich durch Parkdruck ist aus Sicht der Stadt Sendenhorst und aus Sicht des St. Josef-Stifts zu vermeiden. Die Stellplätze sollten nach der langfristigen Zielplanung für das St. Josef-Stift auch teilweise in einem neu zu errichtenden Parkhaus untergebracht werden. In diese Überlegungen eingebunden war zudem die Überplanung des heutigen Schwesternwohnheims. Im Januar 2014 wurden diese langfristig angelegten und inhaltlich komplexen Maßnahmen von den bereits konkreten Erweiterungsplanungen der Reha-Klinik (s. 2. Änderung) abgekoppelt, hierfür wurde das Planverfahren für eine 3. Änderung des Bebauungsplans eingeleitet (s. Vorlage Nr. 0868/14). Diese Änderung wurde jedoch aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen nicht fortgesetzt, das Verfahren wird eingestellt, um hier Missverständnisse zu vermeiden.

Inzwischen wurde die Reha-Erweiterung vollständig in Betrieb genommen. Der hierfür zunächst angelegte Interimparkplatz mit 272 Pkw-Stellplätzen wird in der Größenordnung auch künftig benötigt, da angesichts der Lage im ländlich geprägten Raum mit einer nur eingeschränkt vorhandenen ÖPNV-Anbindung eine Anreise mit Pkw für Patienten und Besucher, aber auch für viele Mitarbeiter häufig ohne Alternative ist. Die als Zwischenlösung in Anspruch genommene Fläche südlich des Grabzugs soll jedoch wieder – wie im Gesamtkonzept vorgesehen – zur Erweiterung des naturnahen

Krankenhausparks und als Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, um die mit dem Bau der Reha-Klinik verbundenen Parkverkleinerungen sinnvoll zu kompensieren. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von entsprechenden Stellplätzen als direkte Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlagen zwingend erforderlich. Aus diesen Gründen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung am 26.11.2019 die Einleitung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 beschlossen.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Sendenhorst südlich der Landesstraße L 586 (Westtor). Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 4,5 ha überwiegend Teilflächen des Klinikgeländes, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 43 sowie durch seine 1. Änderung und Erweiterung Nr. 43.1 überplant worden sind. Ergänzend wird eine langfristig als Option denkbare Anbindung an die Straße Im Holt im Westen berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den HAUPTERSCHLIEßUNGSWEG innerhalb des Geländes, durch das Schwesternwohnheim, durch einen nicht befestigten Wirtschaftsweg sowie durch Wohn-/Gartengrundstücke und Tennisplätze im Nordwesten,
- im Osten durch die vorhandenen Garagen- und Werkstattgebäude etc. sowie durch die zum St. Josef-Stift gehörende Parkanlage bis zum Wirtschaftsweg,
- im Süden und im Westen durch großflächige Ackernutzung und im Westen darüber hinaus durch die Straße Im Holt.

In der Gemarkung Sendenhorst, Flur 44, werden nach heutigem Stand folgende Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen: Flurstücke 679, 1180, 1181, 1299 sowie Flurstücke 612, 680, 729, 1198, 1300 (jew. teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte.

## 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

### 3.1 Bisheriges Planungsrecht

Erfasst werden ganz überwiegend Teilflächen des Klinikgeländes, die bereits im Rahmen der **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43** durch eine *Gemeinbedarfsfläche* für das Krankenhaus und seine begleitenden Einrichtungen etc. sowie hieran anschließend durch diverse *Grünflächen* überplant worden sind. Im nordöstlichen Randbereich gelten die Regelungen des Ursprungsplans Nr. 43. Zulässig sind im erfassten Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche überwiegend Sammelstellplatzanlagen, darüber hinaus ist hier im Osten eine überbaubare Fläche festgesetzt. Diese war als Option für Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen u. Ä. berücksichtigt worden, falls zu einem späteren Zeitpunkt die weiter östlich vorhandenen Betriebsgebäude, Garagen etc. aufgrund der baulichen Weiterentwicklung ersetzt werden müssten. Die südlich und westlich an die Gemeinbedarfsfläche mit Stellplätzen angrenzenden Grünflächen mit Gehölzen sind als naturnahe Parkanlage festgesetzt. Eine naturnahe Teichanlage sowie die mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 angestrebte naturnahe Umgestaltung eines Gewässers i. V. m. der Niederschlagswasserableitung bilden den Übergang zu einer weiteren festgesetzten Grünfläche, die als strukturreiche Parkanlage mit Extensivgrünland, Obstwiese und Hecken und Gehölzgruppen entwickelt werden soll.

Im nordwestlichen Randbereich wird eine kleine Teilfläche des **Bebauungsplans Nr. 36** (Rechtskraft 2002) überlagert. Dieser setzt u. a. eine öffentliche *Grünfläche für Sport-/Spielanlagen* fest, die von einer Feldgehölzhecke umgrenzt wird. Vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird eine Teilfläche der bestehenden Eingrünung im Osten des Plangebiets Nr. 36 erfasst.

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

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 weiterentwickelt 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 folgen nach Grünflächen und Gehölzbeständen fünf Wohnbaugrundstücke am Stichweg Westtor und der Sportpark Westtor mit Hallenbad, Sporthalle und Tennisplätzen.

In dem nachfolgend beigefügten Luftbild sind der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung, und die umgebenden Nutzungen gut erkennbar. Ebenso sind die Entwicklungsschritte der angeschlossenen Reha-Klinik im Osten erkennbar, die in besonderem Maße in den letzten Jahren zu dem schrittweise erhöhten Stellplatzbedarf geführt haben. Nicht im Luftbild aufgenommen sind die Tagesklinik im Norden, die dort zu einem (begrenzten) Stellplatzverlust geführt hat, und die 2017 errichtete temporäre Stellplatzanlage südlich des Grabenzugs (siehe Ergänzung im Luftbild), die aufgrund der Erweiterungen und zur Vermeidung des Parkdrucks im Umfeld erforderlich geworden war.

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 einer von dem Vorhabenträger angelegten Teichanlage, mit Staudenfluren und Gehölzgruppen. In den letzten Jahren wurden im Süden jenseits des Grabenzugs erste Maßnahmen auf der Entwicklungsfläche für Landschaftspflege und Naturschutz gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB durchgeführt (zuvor Ackernutzung). Aktuell ist dort auf einer Teilfläche noch der o. g. provisorische Interimparkplatz mit rund 270 Stellplätzen angelegt.

Auf die vorlaufenden Bebauungspläne Nr. 43 mit den bisher abgeschlossenen Änderungen und auf die Planunterlagen mit Bestandsaufnahmen und Umweltprüfung etc. wird Bezug genommen.





Abb. Luftbild als Übersicht: Bestand

Schematische Ergänzung: Stellplatzanlage im Süden und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43-5

Quelle: Land NRW (2018), Datenlizenz Deutschland -Digitale Orthophotos - Vers. 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



### 3.3 Landes- und Regionalplanung, 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. Der Änderungsbereich liegt als Teil des zusammenhängenden Orts- teils Sendenhorst innerhalb des festgelegten Siedlungsraums.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Münster**, Teilabschnitt Münsterland, wird das Krankenhausgelände etwa bis zur Südgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 einschließlich der hier vorhandenen Parkanlagen als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* dargestellt, ergänzt durch das Symbol *ASB für zweckgebundene Nutzungen, hier Einrichtungen des Gesundheitswesens*. Hiermit verbundene wesentliche regionalplanerische Zielstellungen liegen in der vorrangigen zweckgebundenen Nutzung in diesem Bereich sowie in der Freihaltung des Umfelds von konkurrierenden Nutzungen, die diese Funktion und Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten (Ziel 5). Die konkretisierte Zielstellung stellt vorliegend gemäß Ziel 9 die Sicherung der Gesundheitseinrichtungen dar. Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs mit der Teichanlage bildet den Übergang zu den großräumigen Agrarbereichen. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Die angestrebte vergleichsweise geringfügige Erweiterung des bestehenden Klinikstandorts zur Neuordnung des vorhandenen Stellplatzangebots mit Einbindung in den weiteren Landschaftsraum entspricht nach Einschätzung der Stadt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Die Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz erfolgt parallel zum Planverfahren.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Sendenhorst stellt den baulich entwickelten Klinikstandort als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirche und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dar. Im Westen und Süden sind die weiteren Grün- und Freiflächen entsprechend als *Parkanlage bzw. Sportplatzanlagen* aufgenommen worden. Die vorliegende Planung erfasst überwiegend Bereiche der Gemeinbedarfsfläche, erweitert diese aber darüber hinaus in Richtung Süden und Westen in den Bereich der dargestellten Grünflächen hinein (ca. 1,1 ha). Somit erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die 10. Änderung des Flächennutzungsplans. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird damit insgesamt aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 10. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird ggf. im Bereich der ergänzenden Anbindung nach Westen vom Geltungsbereich des **Landschaftsplans Sendenhorst** tangiert. Festsetzungs- und Entwicklungsziele sind für diesen Bereich aber nicht enthalten. Auch darüber hinaus werden Plangebiet und näheres Umfeld nicht von Natura 2000-Gebieten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmalen, von nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotopen oder von im Biotopkataster NRW geführten schutzwürdigen Biotopen erfasst. Nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) werden im Umfeld ausgeprägte Alleen gesetzlich geschützt – hier ca. 130 m nördlich die „Winterlinden-Allee auf dem Friedhof an der Straße Westtor“ sowie ca. 140 m südwestlich die „Apfelbaum-Allee an der Straße Im Holt bei Hof Schulze Tergeist“. Eine Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile durch die Planung wird aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Nutzungen aber nicht erwartet. Zur Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zu weiteren naturschutzfachlichen Fragen wird entsprechend auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen (Kapitel 1.4, 2.1, 2.3).



Darüber sind im westlichen und südlichen Randbereich durch die Stellplatzerweiterung Teile der im Bebauungsplan Nr. 43.1 (s. dort) festgesetzten privaten Grünfläche mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Parkanlage sowie dort bestehenden und bislang zum Erhalt festgesetzten Heckenzügen/Gehölzgruppen und eine vor einigen Jahren von dem Vorhabenträger neu angelegte Teichanlage betroffen. Diese Überplanung ist auch im Rahmen der Eingriffsregelung zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen, für die Planung werden aus naturschutzfachlicher Sicht sachgerechte Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### 3.5 Gewässer und Boden

Überplant wird eine bestehende **Teichanlage** im westlichen Teilbereich der Änderungsfläche. Diese war bislang entsprechend im Bebauungsplan Nr. 43.1 gemäß § 9(1)16 BauGB festgesetzt.

Im mittleren Abschnitt des Plangebiets verläuft ein namenloser Entwässerungsgraben (**Verbandsgewässer Nr. 28b1**), der im Westen in den Helmbach mündet und an die Rückhalteflächen anschließend auf ca. 125 m Länge naturnah umgestaltet worden ist (s. Bebauungsplan Nr. 43.1). Der **Helmbach** fließt ca. 100 m südlich i. W. parallel zur Plangebietsgrenze in nordwestliche Richtung.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>1</sup>** haben sich im Plangebiet Sandböden als Gley-Podsole im nördlichen Teilbereich sowie als Gleyböden im südlichen Teilbereich entwickelt. Von einer anthropogenen Überprägung ist mindestens auf der nördlichen Teilfläche aufgrund der bestehenden Stellplatzanlage und im Übergang zu den Gebäuden auf dem Klinikgelände sowie im südlichen Teilbereich auf den Flächen des Interimsparkplatzes auszugehen. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind insgesamt nicht als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.<sup>2</sup>

Auf den Umweltbericht wird verwiesen (Kapitel 2.1, 2.3).

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Sendenhorst und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei Entdeckungen ist in der Plankarte eingetragen.

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 zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Unterlagen keine Kampfmittelgefährdung bekannt war, Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen waren nicht erforderlich. Das vorliegende Plangebiet ist hierdurch allerdings nicht eindeutig abgedeckt. Grundsätzlich hat die Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (zum Beispiel bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg) sind zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991.

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.



### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bodendenkmäler** sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld bisher nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit). Vorsorglich wird daher auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei auffälligen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Außenstelle Münster oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodenfunde etc. unverzüglich zu melden, ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Die **paläontologische Bodendenkmalpflege** weist zudem darauf hin, dass Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vorliegen. Bei Erdarbeiten oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass bisher unbekannte Bodendenkmäler angetroffen werden. Funde sind dem LWL-Museum für Naturkunde unverzüglich zu melden.

Als **Baudenkmäler** 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) eingetragen worden. Das vorliegende Plangebiet hat jedoch keinerlei negative Auswirkungen auf diese Gebäude. Denkmalpflegerische Belange werden durch die Erweiterung der Stellplatzanlage im Südwesten des Krankenhausgeländes nicht berührt.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Das St. Josef-Stift in Sendenhorst hat sich als Fachklinik für Orthopädie, Rheumazentrum und Endoprothesenzentrum in den letzten Jahren in umfangreichem Maße weiterentwickelt und darüber hinaus auch die Angebote in der Pflege und Betreuung älterer pflegebedürftiger Menschen erweitert. Die **Unterstützung der langfristigen Sicherung und zukunftsfähigen Ausrichtung der auch überregional bedeutsamen Fachklinik „St. Josef-Stift“** stellt für die Stadt Sendenhorst insofern ein wichtiges städtebauliches Ziel dar. Neben ihrer Bedeutung für die Deckung der verschiedenen gesundheitsbezogenen und sozialen Belange ist die Klinik auch ein wichtiger Arbeitgeber in der Kommune. Die langfristig angelegte, zukunftsorientierte Entwicklung des Klinik-Standorts sichert hier auch den Erhalt sowie die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen, was insbesondere für Kommunen im ländlich geprägten Münsterland ein großes Gewicht u. a. auch unter dem Aspekt der Verkehrsvermeidung besitzt.

Im Zuge der südlichen Erweiterung der Reha-Klinik wurde als Zwischenlösung im Bereich der geplanten Erweiterung des Krankenhausparks eine Fläche für 272 Pkw-Stellplätze für einen begrenzten Zeitraum genehmigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann die Entwicklung des Gesamtstandorts nunmehr grundsätzlich mit der entsprechenden Umsetzung der naturnahen Parkanlage in Richtung Freiraum fortgesetzt werden. Gleichwohl wird nach den bisherigen Erfahrungen auch die Größenordnung der heute bestehenden Stellplätze (Regelbestand + Provisorium südlich des Grabenzugs) weiterhin benötigt. Somit ist die vorhandene Stellplatzanlage zu erweitern, um die 272

temporären Stellplätze zzgl. eines gewissen Entwicklungsspielraums weiterhin vorzuhalten. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen im direkten Anschluss an die bestehende, gut durchgrünte und gut gestaltete Stellplatzanlage geschaffen werden. Ziel und Anspruch des St. Josef-Stifts ist es, die heute vorhandene Qualität mit der starken Durchgrünung auch im Zuge der Erweiterung beizubehalten und fortzuentwickeln.

Der **ursprünglich angedachte Bau eines Parkhauses** auf der vorhandenen Stellplatzanlage kann vom St. Josef-Stift aus verschiedenen Gründen aktuell nicht umgesetzt werden. Neben wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen durch Konflikte i. V. m mit dem ansonsten gemeinnützigen Krankenhausbetrieb (Parkraumbewirtschaftung und Bezuschussung eines Parkhauses gelten nach aktueller Rechtsprechung nicht als Teil des gemeinnützigen Bereichs des Krankenhaustätigkeit) spielen insbesondere die fehlende Akzeptanz und Nutzungsängste bei den häufig älteren Patienten und Besuchern eine entscheidende Rolle. Dagegen werden etwas weitere Wege bei entsprechend ebenerdiger, barrierefreier Gestaltung der Stellplätze von den Nutzern nicht als wesentliches Hindernis gesehen.

Ein **hinreichendes und qualitativ auf die am Standort angesprochenen Nutzergruppen zugeschnittenes Stellplatzangebot** ist vor dem Hintergrund der Attraktivität des Klinikstandorts unbedingt anzubieten. Andernfalls wird die Gefahr gesehen, dass entweder Parkdruck im umliegenden Siedlungsbereich entsteht und zu Konflikten führt oder dass Patienten das Krankenhaus aufgrund fehlender Alternativen zur Anreise bei schlechter Parkplatzsituation meiden und in der Konsequenz auf die medizinischen Behandlungsangebote anderer Krankenhäuser ausweichen, auch wenn diese ggf. eine nicht so auf das Fachgebiet spezialisierte medizinische Versorgungsqualität bieten.

Vor diesem Hintergrund wurde ein neuer Planungsprozess eingeleitet, der eine **Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage in verschiedene Richtungen in der Ausbauqualität der vorhandenen Anlage** vorsieht und auch weiter das Angebot ebenerdiger, offener und kostenfreier Parkmöglichkeiten für Patienten, Gäste und Mitarbeiter sicherstellen kann. Als Teil dieses Prozesses wird zudem eine ideale und **nachhaltige Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur** (Pkw und Radverkehr) der Stadt Sendenhorst angestrebt. Grundlage hierfür ist das nachfolgend abgebildete Plankonzept.

Als zusätzliche langfristige Erschließungsoption wird eine Zufahrt im Westen zur Straße Im Holt mit Anschluss an die Landesstraße L 586 Westtor im Nordwesten angedacht. Die Stadt Sendenhorst strebt zudem eine zusätzliche, verkehrssichere und attraktive Fuß- und Radwegeverknüpfung der Siedlungsbereiche im Osten mit den Schul- und Sportanlagen im Bereich Westtor an.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend aus dem Bebauungsplan Nr. 43 und seiner 1. Änderung und Erweiterung Nr. 43.1 übernommen und sinngemäß entsprechend den o. g. Zielen fortgeführt. 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.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bereich des Bebauungsplans Nr. 43.1 vollständig überplant und im Westen und Süden um neue Wegebeziehungen erweitert. Um einen sinnvollen Anschluss an die bestehenden inneren Erschließungswege herzustellen, wird darüber hinaus eine südwestliche Fläche des Bebauungsplans Nr. 43 ebenfalls überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 werden die hier bisher geltenden Festsetzungen im Plangebiet überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des bisherigen Planungsrechts bewirken. Sofern die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 aus heute nicht absehbaren Gründen unwirksam werden sollte, „lebt das frühere Recht wieder auf“.



**Abb: Studie 2 Stellplatz- & Parkerweiterung, Stand 12.11.2019**

St. Josef-Stift und Stephan Schwarte, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt AKNW

ohne Maßstab  $\Delta$  Nord

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.2 „St. Josef-Stift – 5. Änderung und Erweiterung“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet und die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Stellplatzanlage des St. Josef-Stifts, insbesondere als Ersatz für die zeitlich befristet genehmigte Anlage südlich des Grabenzugs, geschaffen. Die Sicherung der Planungsziele erfolgt durch Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen und Nutzungsmaße sowie über die grünordnerischen Maßnahmen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 43.1 werden aufgegriffen und entsprechend fortgeschrieben.

### 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das bisher überplante Klinikgelände ist im Bebauungsplan Nr. 43 und in den rechtsgültigen Änderungen als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt worden. 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, Nebenanlagen und Stellplatzanlagen festgesetzt.

Diese Festsetzung wird für die vorliegende Erweiterung entsprechend aufgegriffen. Da langfristig die Option eines Parkhauses bzw. einer Parkpalette angesichts der am Standort begrenzt verfügbaren Flächen weiter aufrechterhalten werden soll, wird die bisherige Zweckbestimmung um diese entsprechenden Anlagen ergänzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für die Erweiterungsplanung i. W. analog zum bisher geltenden Planungsrecht für den Gesamtstandort entwickelt. Die **Grundflächenzahl** gemäß § 19(1) BauNVO wird entsprechend mit 0,5 festgesetzt.

Die **überbaubare Fläche** schließt an die festgesetzte Baugrenze für den Bestand des Schwesternwohnheims an und wird im Vergleich zur bisherigen Fassung etwas nach Süden erweitert, um einen entsprechenden Spielraum zu eröffnen. Langfristig sind so eine bauliche Erweiterung oder ein Ersatzneubau im Bereich des Schwesternwohnheims umsetzbar. Die bisher dort zugelassene Höhenentwicklung mit 3 **Vollgeschossen** und einer **Bauhöhe** von maximal 80 m ü. NHN wird weiterhin als städtebaulich sinnvoll für den Standort bewertet und daher aufgegriffen (= ca. 15 m über dem Geländeniveau von ca. 65 m ü. NHN im Norden, Firsthöhe Bestand 76,45 m ü. NHN). Gleiches gilt für den auch bislang schon berücksichtigten Überschreitungsspielraum für die eventuelle Anordnung von Technikaufbauten etc.

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

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Vorgesehen ist i. W. die Erweiterung der Stellplatzanlage, darüber hinaus wird eine Erweiterungs- oder Neubauoption im Bereich des Schwesternwohnheims vorbereitet. Im Interesse der qualitätvollen Gesamtentwicklung des Standorts werden die für den Gesamtstandort bislang geltenden örtliche Bauvorschriften aufgegriffen. Insofern erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i. V. m § 9(4) BauGB Gestaltungsvorgaben zur **Dacheindeckung** sowie zur **Stellplatzbegrünung**:

- Die **Hauptdächer des Krankenhauskomplexes** sind heute i. W. anthrazitfarben eingedeckt und aufgrund der Gebäudehöhen im weiteren Umfeld sichtbar. Diese einheitliche Bestandssituation soll gesichert werden. Engobierte und/oder glasierte bzw. glänzende Dachziegel/-steine werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sie nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt entsprechen.  
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 Anbringungsort sind aufgrund der im Einzelfall im Bestand zu prüfenden Rahmenbedingungen und der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden nicht getroffen.
- Zur Fortführung der gestalterischen Einbindung und **Durchgrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen** werden die bisherigen Vorgaben zur Begrünung ebenfalls aufgegriffen. Zur Gestaltung und Gliederung der im Plangebiet unterzubringenden Stellplätze werden daher Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Bäumen einschließlich der Pflanzqualitäten geregelt. Die ausreichende

Überstellung der Anlagen mit standortgerechten Laubbäumen unterstützt neben den gestalterischen Zielen der Stadt auch eine Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. In Frage kommen zur Überstellung der Stellplatzanlage neben den einheimischen Laubbaumarten auch Arten, die unter dem Aspekt der Folgen des Klimawandels besonders für derartige Stellplatzanlagen geeignet sind. Die vorhandenen Stellplätze sind mit breiten Mulden gegliedert und mit einem Raster aus Amberbäumen überstellt, der Amberbaum gilt als klimatoleranter Stadtbaum. Das bestehende hochwertige Gestaltungskonzept des St. Josef-Stifts soll im Bereich der geplanten Stellplatzanlage fortgesetzt werden.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Kfz-Erschließung** des St.-Josef-Stifts 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, die **Hauptzufahrt** auf das Krankenhausgelände (außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans) ist im Zuge der Planungen der letzten Jahre in enger Abstimmung mit der Stadt Sendenhorst und mit Straßen.NRW modifiziert und leistungsfähiger gestaltet worden. Über einen privaten Haupterschließungsweg (Stiftsweg) erfolgt neben der Abwicklung des ruhenden Verkehrs zu einem erheblichen Teil auch die Andienung des Krankenhauses. Darüber hinaus besteht im Nordosten des Klinikgeländes 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.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Regionalbuslinien R32 und R55 sowie den Schnellbus S30 auf der Straße Westtor mit Anbindung in Richtung Münster, Ahlen und Beckum. Die Haltestelle Krankenhaus wird von den genannten Linien jeweils stündlich frequentiert.

Der Standort liegt am Rand der Ortslage von Sendenhorst, ist gut an das innerörtliche Wegenetz angebunden und damit auch für **Fußgänger und Radfahrer** aus der Ortslage gut erreichbar, auch wenn der Kfz-Verkehr auf der Straße Westtor (L 586) dominiert. Die Stadt Sendenhorst hat zudem das Ziel, eine zusätzliche verkehrssichere und attraktive **Fuß- und Radwegeverknüpfung** der Siedlungsbereiche im Osten mit den Schul- und Sportanlagen im Bereich Westtor zu schaffen. Eine entsprechende 3,5 m breite Fläche wird daher im Westen und Süden bzw. Südosten vorgesehen und in den Geltungsbereich einbezogen. Ein umfassendes **Fußwegenetz** durchzieht das gesamte Krankenhausgelände – Patienten, Bewohner, Besucher und Personal können alle Einrichtungen fußläufig erreichen und die weitläufige Parkanlage als Erholungsraum nutzen.

Die großflächigen **Sammelstellplatzanlagen** befinden sich im Westen des Geländes. Die ältere Hauptanlage im Nordwesten und die vor einigen Jahren neu errichtete und zuletzt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 43.1 nochmals erweiterte Anlage im Südwesten sind über den o. g. Stiftsweg auf dem Krankenhausgelände verbunden und schließen an die Straße Westtor an. Im Bestand umfasst diese Anlage rund 324 Stellplätze. Hinzu kommt die Anfang 2017 als befristete Interimslösung südlich des Grabenzugs beantragte Stellplatzanlage mit rund 272 Stellplätzen, die auch über den Bestand angebunden worden ist. Diese Stellplatzfläche war aufgrund der damaligen Baumaßnahmen auf dem Gelände des St. Josef-Stifts als Ersatz- und Auffangstellplatzanlage erforderlich geworden und hat darüber hinaus maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die Stellplatzsituation entschärft hat und Mitarbeiter und Besucher nicht mehr zu Parkzwecken nennenswert in die umgebenden Straßenzüge v. a. nördlich der Straße Westtor ausgewichen sind. Die weitere Entwicklung



der im Südwesten vorgesehenen naturnahen Parkanlage wurde vor diesem Hintergrund damals zunächst zurückgestellt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten kann die Entwicklung des Gesamtstandorts nunmehr mit der entsprechenden Umsetzung der naturnahen Parkanlage in Richtung Freiraum fortgesetzt werden. Nach den bisherigen Erfahrungen wird jedoch die Größenordnung der heute bestehenden knapp 600 Stellplätze (Regelbestand + Zwischenlösung südlich des Grabenzugs) mit dem heute vollständig aufgenommenen Betrieb der Reha-Klinik etc. tatsächlich insgesamt benötigt, auch wenn der frühere bauordnungsrechtliche Stellplatzbedarf geringer angesetzt war. Die Stellplätze werden durch Patienten (stationär und ambulant), durch Besucher und durch Mitarbeiter genutzt. Aufgrund der Lage und der Rahmenbedingungen des St. Josef-Stifts mit Rehaklinik und längerem Aufenthalt etc. ergeben sich allerdings eher wenige Kfz-Wechsel pro Stellplatz und Tag.

Somit ist die vorhandene Stellplatzanlage zu erweitern, um die 272 temporären Stellplätze zzgl. eines gewissen Entwicklungsspielraums zu ersetzen. Diese Umplanung soll im direkten Anschluss an die bestehende, gut durchgrünte und gut gestaltete Stellplatzanlage geschaffen werden, hier allerdings zu Lasten dortiger Grünflächen und der Teichanlage. Ziel und Anspruch des St. Josef-Stifts ist es, die heute vorhandene Qualität mit der starken Durchgrünung auch im Zuge der Erweiterung beizubehalten und fortzuentwickeln. Die Umplanung und Erweiterung umfasst bis zu rund 376 neu anzulegende Stellplätze, allerdings entfallen aufgrund der Anschlussplanung mit Zufahrten etc. auch etwa 45 bestehende Stellplätze. Die vorliegende Planung umfasst somit im Ergebnis eine Gesamtzahl von rund 655 möglichen ebenerdigen Stellplätzen (s. Kapitel 4 mit der Abbildung **Studie 2 Stellplatz- & Parkerweiterung**). Im Vergleich zu der heutigen Stellplatzanzahl ergibt sich ein begrenzter zusätzlicher Spielraum von rund 55 Stellplätzen.

Die bestehende Erschließung über den Stiftsweg mit Anschluss an die Straße Westtor wird im Grundsatz beibehalten und kann die heutigen Verkehre bewältigen. Alternative Zufahrten über das heutige Krankenhausgelände sind nicht vorgesehen, die o. g. untergeordnete Zufahrt von der Straße Pennigstiege bzw. von der Kardinal-von-Galen-Straße wird weiterhin nicht mit den Sammelstellplatzanlagen verbunden. Die Größenordnung der bisherigen bestehenden und provisorischen Stellplatzanlagen wird in etwa beibehalten. Die Stadt geht insofern nach bisheriger Kenntnis davon aus, dass der bestehende Anschluss des Klinikgeländes ausreichend bemessen ist, um die heutigen Verkehre dort auch weiterhin abwickeln zu können. Als langfristige Option wird darüber hinaus ein Anschluss der erweiterten Stellplatzanlage auch nach Westen zur Straße Im Holt geprüft und im Bebauungsplan vorbereitet. Zur Klärung der Umsetzbarkeit bedarf es jedoch noch weiterer Abstimmungen mit dem betroffenen Flächeneigentümer.

Die in Kapitel 4 dargelegten Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass aufgrund der Rahmenbedingungen für das St. Josef-Stift und der Patientenstruktur ein **Parkhaus oder ein Parkdeck** vorerst nicht in Frage kommen. Daher wird die flächenbeanspruchende Stellplatzerweiterung zu Lasten der Teichanlage mit Gehölzbestand angestrebt, auch wenn dieses aus umweltfachlicher Sicht heute negativer als ein entsprechender Baukörper zu bewerten ist. Andererseits ist auf den Gestaltungsanspruch des Vorhabenträgers mit einer intensiven und hochwertigen Durchgrünung der Anlagen mit Regenwassermulden und Baumpflanzungen zu verweisen, so dass die Auswirkungen entsprechend gemindert sind.

Gleichwohl soll die Option für ein Parkhaus oder für eine Parkpalette weiterhin beibehalten werden. Eine derartige Anlage kommt langfristig in Frage, wenn sich die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen und die Nutzerstruktur insofern verbessern. In einem beispielhaft in der Vorplanung angedachten Parkhaus mit 3 Geschossen bzw. 4 bis 6 Halbebenen (Splitt-Level) wären z. B. bei einer Bauhöhe von rund 10 bis knapp 13 m über Gelände etwa 300 Stellplätze denkbar, allerdings sind

die dann überbauten ebenerdigen Stellplätze abzuziehen (= unterste Ebene – rund 100 Stellplätze). Diese zusätzliche Stellplatzanzahl von grob etwa 200 Stellplätzen könnte bei späteren Erweiterungen oder Neubauvorhaben auf dem Klinikgelände oder bei eventuellen umfassenderen Umstrukturierungen benötigt werden. Dann wären neben einem Monitoring der Verkehrsentwicklung (Anbindung, Stellplatzbedarf, Mitarbeiterbedarf) voraussichtlich auch konkrete Überlegungen hinsichtlich der zweiten Zufahrt im Westen erforderlich.

## 5.5 Immissionsschutz

Das Gelände des St. Josef-Stifts liegt südlich der L 586 zwischen großflächigen Wohngebieten, Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportanlagen) sowie Parkanlagen und Außenbereich. Die **bestehenden und geplanten Stellplätze einschließlich Fahrgassen** liegen im Südwesten des Klinikgeländes östlich und südlich vorhandener Wohnbebauung zwischen Klinikgelände und Schwimmbad. Die 5 Wohnbaugrundstücke am Stichweg Westtor sind durch Gehölz-/Grünstreifen und Gärten vom Klinikgelände deutlich abgegrenzt, zur bestehenden Zufahrt im Norden und zu den Erweiterungsflächen im Süden sind mindestens rund 30 bis 40 m Abstand eingehalten. Immissionschutzkonflikte durch den Klinikbetrieb sind im Bestand nicht bekannt und werden nach heutigem Stand durch die anstehenden Umplanungen im Stellplatzbereich auch nicht erwartet. Wie in Kapitel 5.4 dargelegt sind zunächst die bisher provisorischen, zeitlich befristeten Stellplätze im Süden des Grabenzugs zu ersetzen. Erhöhungen der Kfz-Nutzerzahlen und der Zufahrtfrequenzen sind hiermit nicht verbunden, sodass hierdurch heute, soweit erkennbar, kein zusätzlicher Konflikt ausgelöst wird. Zudem entsteht im typischen Verlauf des Klinikbetriebs nur ein geringer täglicher Stellplatzwechsel.

Sofern sich bei späteren Erweiterungen oder Neubauvorhaben auf dem Klinikgelände oder bei eventuellen umfassenderen Umstrukturierungen ergeben sollte, dass zusätzliche Stellplätze durch eine Nachverdichtung mit einem Parkhaus oder einer Parkpalette benötigt werden, wären die neu entstehenden Verkehre und die zusätzliche Stellplatzanzahl dann zu prüfen. Die Erschließungsoption in Richtung der Straße Im Holt könnte in diesem Fall eine zusätzliche Anbindung im Sinne der verbesserten Leistungsfähigkeit, aber auch im Sinne der reduzierten Verkehrsbewegungen und der Aufteilung bzw. Minderung der Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung (insbes. das nächstgelegene Wohnhaus Westtor 19 westlich der heutigen Zufahrt) bewirken. Hier schließen nördlich lediglich die Tennisplätze und insofern keine besonders vor Verkehrslärm zu schützenden Nutzungen an. Grundsätzlich wird ein regelmäßiges Monitoring der Verkehrsentwicklung (Anbindung, Stellplatzbedarf, Mitarbeiterbedarf) und der Auswirkungen empfohlen, dass z. B. alle 2 Jahre bzw. bei ggf. signifikanten Betriebsentwicklungen erfolgen könnte. Je nach Entwicklung sollen dann weitere Untersuchungen und entsprechende schalltechnische Prüfungen erfolgen.

Als Sonderfall wird die östliche Fassade des alten **Schwesterwohnheims** direkt an der Fahrgasse bewertet. Hier ist in absehbarer Zeit ein Abriss angedacht. Je nach Neubau und Nutzungsziel ist darauf zu achten, dass hier an der Wegeverbindung auf dem Klinikgelände keine Wohn- oder Schlafräume direkt an der Fahrgasse angeordnet werden. Eine zusätzliche Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB wird auf dem Klinikgelände gegenüber der zugehörigen Binnenverkehrsfläche nach dem heutigen Stand nicht für erforderlich gehalten.

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

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

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, 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.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen gesichert. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Löschwasserbereitstellung ist zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf das Brandschutzkonzept des St. Josef-Stifts wird verwiesen.

### b) Gewässer, Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Der südlich im Anschluss an die geplante Stellplatzenerweiterung verlaufende Entwässerungsgraben wurde bereits parallel zum Bebauungsplan Nr. 43.1 in einem Abschnitt neu angelegt (s. Kapitel 3.5). Die entsprechenden Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als **Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** gemäß § 9(1) Nr. 16 BauGB (weiterhin) gesichert.

Gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regenwasserableitung erfolgt im Gebäudebestand des Krankenhauses je nach Lage der einzelnen Baukörper und Teilflächen in die nächstgelegenen Kanäle oder gedrosselt in die Vorflut – Änderungen sind hier nicht vorgesehen. Im Zuge der früheren Erweiterung der Stellplätze (Bebauungsplan Nr. 43.1) wurden unter Berücksichtigung der Zielplanungen für den Gesamtstandort bereits Flächen für Rückhalte mulden als Teil des Regenwasserrückhaltesystems festgesetzt, die in den Graben im Westen entwässern (Verbandsnummer 28b1 zum Helmbach). Das Regenwasser der im Westen geplanten neuen Wegetrasse mit brutto 12 m Breite kann in dem Wegeseitenstreifen über Mulden zurückgehalten werden.

Die Entwässerung der erweiterten Stellflächen und Fahrgassen soll nach der aktuellen Vorplanung wie bisher über ein Bord-Lücke-System in die Mulden im Grünstreifen zwischen den Einzelreihen erfolgen. Am Südrand werden die Muldenenden gefasst und mittels Regeneinlauf an ein Kanalnetz im Süden angeschlossen. Entsprechend ist eine Erweiterung der Rückhalte mulden notwendig, die hierfür gemäß Vorplanung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan als **Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB abgegrenzt. Diese Fläche ist ebenso wie der Grabenzug auf Grundlage der **Studie 2 Stellplatz- & Parkerweiterung** erfolgt (s. auch Kapitel 4).

Parallel zum Bauleitplanverfahren und zur Vorbereitung des Bauvorhabens ist der **Nachweis der abwassertechnischen Anlagen** mit den entsprechenden wasserrechtlichen Bescheiden mit dem Kreis Warendorf abzustimmen.

Der geplante **Rückbau des vorhandenen Stillgewässers** (vorhandener Teich) wird mit einem entsprechenden Antrag gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Warendorf beantragt. Hierbei ist je nach Zeitplan darauf zu achten, dass die Verfüllung entweder rechtzeitig im Winter erfolgt

oder dass im Spätwinter/Frühjahr ein Amphibienschutzzaun genutzt wird (s. auch Umweltbericht, Kapitel 4). Die Artenschutzbelange sind zu beachten. Beim Rückbau des Teiches werden zudem voraussichtlich Verfüllungen von über 800 m<sup>3</sup> erforderlich, sodass die Bodenschutzverordnung beachtet werden muss. Hier sind ggf. Aussagen zur Entschlammung, zur Belastung und Verwertung des Schlammes und zu den verwendeten Verfüllmaterialien erforderlich. Die Maßnahmen nach Bodenschutzverordnung sind nicht Bestandteil des Wasserrechtsverfahrens, sondern sind nach den Vorabstimmungen der Fachingenieure mit dem Kreis Warendorf im Bauantrag für den Parkplatz zu berücksichtigen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Mit Blick auf die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43.1 entfallen künftig i. W. bislang als private Grünfläche für eine naturnah gestaltete Parkanlage vorgehaltene Flächen und dort zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestände sowie die vom St. Josef-Stift vor einigen Jahren angelegte Teichanlage. Zur Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zu weiteren naturschutzfachlichen Fragen wird entsprechend auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen (Kapitel 2.1, 2.3 sowie 4.2 und 4.3).

Nach Inbetriebnahme der Reha-Klinik und der Tagespflege auf der Stellplatzanlage im Norden werden nunmehr die Planungen für die Stellplatzanlagen wieder aufgegriffen. Die als befristete Interimslösung angelegte Stellplatzanlage im Süden des Grabenzugs kann dann zurückgebaut werden. Ziel ist weiterhin eine **naturnahe Parkanlage mit geringer Nutzungsintensität**, die den Blick aus dem im Nordosten liegenden Kernbereich der „gestalteten“ Parkanlage im Umfeld der Reha-Klinik in den Freiraum im Südwesten ermöglicht. Plankonzept und Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 43.1 werden aufgegriffen und entsprechend fortgeschrieben, auf diese vorlaufenden Planverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die naturnahe Parkanlage wird als Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB mit überlagernden Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieses betrifft insbesondere

- die Anlage von Gehölzgruppen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, die in dem großen Teilbereich b als teilweise geschlossene und teilweise parkartig aufgelockerte Pflanzmaßnahmen vorzusehen sind,
- die Anpflanzung und fachgerechte Pflege von mindestens 15 Hochstamm-Obstbäumen (Regionalsorten),
- die Entwicklung der Freiflächen als strukturreiches Extensivgrünland mit Saumzonen, gelenkter Sukzession etc. und ergänzenden Gehölzanlagen und Pflanzmaßnahmen,
- die Anlage von ergänzenden Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Laub-/Gehölz-schnitt, Totholz und die Anbringung von Nisthilfen für Vögel u. v. m.
- die Zulässigkeit eines wassergebundenen Rundwegs für Patienten/Besucher, Wege sind ansonsten nur als Graswege oder als zu Unterhaltungszwecken befestigte Spurwege (Schotter, Rasengitter o. Ä.) zulässig.

Im Nordwesten in Richtung der dort folgenden Wohnhäuser werden die Flächen durch den Erhalt bestehender Gehölzgruppen sowie durch Neupflanzungen als Heckenstreifen eingefasst.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht, Auswirkungen auf die Umweltbelange

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II** dieser Begründung beigefügt.

Die Umweltprüfung im Parallelverfahren für die 10. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung hat keine Fragestellungen ergeben, die aus Sicht der ggf. betroffenen Belange grundsätzlich gegen das Vorhaben insgesamt oder gegen die geplante Nutzung von Teilflächen sprechen. Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich aber für die einzelnen Umweltbelange durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt, insbesondere durch Beanspruchung der Teichanlage und der Freiflächen für die erstmalige Versiegelung durch Stellplatz-/Verkehrsflächen mit Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege, auf den Boden und auf den Wasserhaushalt etc. Die **Auswirkungen auf die Umweltbelange** bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase einschließlich Rückbauarbeiten sind wie folgt zusammenzufassen (Gliederung und Zusammenfassung gemäß Umweltbericht, s. dort, Kapitel 2.3):

- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** *Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der Beanspruchung von Grün- und Gehölzflächen sowie einer Teichanlage insgesamt als hoch angesehen. Es sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden (vgl. Umweltbericht, Kapitel 4.2).*
- **Fläche:** *Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung als mittel eingestuft. Erhebliche Auswirkungen werden derzeit nicht gesehen.*
- **Boden:** *Die Beeinträchtigungen werden grundsätzlich als hoch eingestuft. Dies ergibt sich vor allem durch die Inanspruchnahme von unverbautem Boden sowie durch die erforderlichen Bodenbewegungen. Es sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig. Im Planverfahren muss hinsichtlich des Bodenschutzes einerseits und der städtebaulichen Ziele andererseits abgewogen werden.*
- **Wasser:** *Die Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (s. Umweltbericht, Kapitel 4.2) und unter Voraussetzung einer fachgerechten Entwässerung nach derzeitigem Kenntnisstand als mittel und nicht erheblich eingestuft.*
- **Luft und Klima:** *Die Beeinträchtigungen werden als mittel und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Erhalt und Schaffung von Grünstrukturen) als nicht erheblich eingestuft.*
- **Landschaft:** *Die Beeinträchtigungen werden als mittel und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen) als nicht erheblich eingestuft.*
- **Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:** *Die Beeinträchtigungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand als gering und als nicht erheblich angesehen.*
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** *Die Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft.*



Zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den externen Ausgleichsmaßnahmen für das rechnerisch im Zuge der Eingriffsregelung ermittelte Defizit wird auf den Umweltbericht, Kapitel 4 sowie auf die Maßnahmen im Bebauungsplan und auf die Erläuterungen in dieser vorliegenden Begründung verwiesen (s. Kapitel 4, 5 und 6). Neben den Maßnahmen, die sich insbesondere auf die Umweltbelange Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Landschaft beziehen, ist mittel- bis langfristig im Zuge möglicher Entwicklungen des Klinikstandorts auch auf das gebotene Monitoring des Stellplatzbedarfs bzw. der Verkehrsentwicklung hinzuweisen.

Die Auswirkungen der Planung sind zusammenfassend auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende erhebliche oder besondere und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Aufgrund der Rahmenbedingungen stehen im Umfeld des Klinikstandorts zudem keine alternativ geeigneten Flächen für Stellplatzanlagen zur Verfügung. Eingriffsmindernd wäre die alternative Anlage eines größeren Parkhauses oder Parkdecks. Die Geschäftsführung des St. Josef-Stifts hat jedoch nachvollziehbar dargelegt, dass dieses heute nicht adäquat aus den oben genannten Gründen (steuerrechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Zielgruppen/Nutzer) umgesetzt werden kann und die Option Parkhaus/-deck erst zu einem späteren Zeitpunkt bei geänderten Rahmenbedingungen ggf. in Frage kommen kann. Daher ist es geboten, diese Option auch jetzt im Bebauungsplan zu sichern, um den Klinikbetrieb zu sichern, dessen langfristige Sicherung und Entwicklung im öffentlichen Interesse liegt, und um Parksuchverkehr im Siedlungsumfeld möglichst zu vermeiden.

Die Aufgabe der provisorischen Stellplatzanlage mit ca. 272 Stellplätzen südlich des Grabenzugs ist aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht sowie aus Sicht der Landschaftspflege sinnvoll und richtig, um die naturnahe Parkanlage zwischen Klinikstandort und Freiraum dort weiter zu entwickeln (s. oben, Kapitel 4, 5.7 etc.). Dafür wird die entsprechende Neuanlage von Stellplätzen im Zusammenhang mit dem Bestand zwingend erforderlich, um nicht den Stellplatzdruck, wie zeitweise in der Vergangenheit erfolgt, in das Siedlungsumfeld zu verlagern. Ein Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Problematik also städtebaulich unverträglich verlagern.

Zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den externen Ausgleichsmaßnahmen für das rechnerisch im Zuge der Eingriffsregelung ermittelte Defizit wird auf den Umweltbericht, Kapitel 4 sowie auf die Maßnahmen im Bebauungsplan und auf die Erläuterungen in dieser vorliegenden Begründung verwiesen (s. Kapitel 4, 5 und 6). Mit Blick auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, auf die gute Gestaltung, Durchgrünung und Einbindung der vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen sowie unter Berücksichtigung der qualitätvollen Gestaltung der Freiflächen und Parkanlagen auch unter naturschutzfachlichen Aspekten werden die Planung und die Vorgehensweise aus Sicht der Stadt Sendenhorst daher für vertretbar gehalten. Das nach der rechnerischen Bewertung der Eingriffsbilanzierung ermittelte Defizit wird auf städtischen Flächen und auf Flächen des St. Josef-Stifts (Hofanlage im Außenbereich) ausgeglichen.

Zur Bestandsaufnahme der Umweltbelange, zur Bewertung der Auswirkungen und zu vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht Bezug genommen.

## 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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.

Die Sandböden im Plangebiet sind als Gley-Podsole im nördlichen Teilbereich sowie als Gleyböden im südlichen Teilbereich entwickelt, die anstehenden Böden sind insgesamt nicht als *schutzwürdige Böden* in Nordrhein-Westfalen kartiert worden (s. Kapitel 3.5).

Der Bau von Gebäuden und Straßen führt 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. Wesentliches Planungsziel ist vorliegend die Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzsituation auf dem Klinikgelände. Diese Planung stellt nach Einschätzung der Stadt eine angemessene, standortbezogene Weiterentwicklung des St. Josef-Stifts dar. Zusätzliche dauerhaft angelegte Stellplatzflächen sind erforderlich, um den Wegfall der rund 272 befristet angelegten Stellplätze im Süden auszugleichen. Dort muss ein vollständiger Rückbau und eine (bodengerechte) Neuanlage als naturnahe Parkanlage erfolgen.

Zu den Auswirkungen wird auf die zusammenfassenden Aussagen in Kapitel 6.1 Bezug genommen. Bezüglich der flächensparenden Alternative Parkhaus ist unter Bodenschutzgesichtspunkten auch festzuhalten, dass der Eingriff in den Boden im Bereich des (großflächigen) Baukörpers dann jedenfalls sehr viel durchgreifender wäre, als der Eingriff in den Boden durch die heute dort vorhandene Stellplatzanlage mit Entwässerungsmulden und Baumpflanzungen.

Die überplanten Flächen sind bereits Teil des Klinikgeländes und gehen der **Landwirtschaft** damit nicht erstmals verloren.

Im Ergebnis der Abwägung sollen die **Belange von Bodenschutz, Fläche und Landwirtschaft** aus den genannten Gründen insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung der Stellplatzflächen sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden bei gleichzeitiger deutlicher umweltfachlicher Aufwertung angrenzender Flächen und der Ausgleichsflächen in diesem Fall für vertretbar gehalten. In der Summe wird die Planung hier für vertretbar gehalten, gegebenenfalls durchgreifende, grundsätzliche negative Auswirkungen auf Belange des Bodenschutzes werden bislang nicht gesehen.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung, die als Anlage beigefügt ist.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> 10. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung „St. Josef-Stift“, Artenschutzgutachten – Avifauna und Amphibien, Faunistische Gutachten Dipl. Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2020.

Die Gutachter haben Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in Kapitel 2.1 ausgewertet, auf die ausführliche Beschreibung im Artenschutzgutachten wird ergänzend verwiesen. Zusammenfassend ergibt sich folgende Situation:

- **Avifauna:** Im Zuge der Kartierungen wurden insgesamt 18 Vogelarten festgestellt, die aber nicht als planungsrelevant gemäß Liste des LANUV geführt werden. Es handelt sich um ungefährdete, anpassungsfähige und häufig vorkommende Arten, was danach heute eine relativ geringe Bedeutung für die Avifauna hat.
- **Amphibien und Fischbesatz:** Die Teichanlage wird von Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch besiedelt, diese Arten gelten als häufig, anpassungsfähig und ungefährdet. Das vor einigen Jahren vom St. Josef-Stift neu angelegte Gewässer hat trotz vorhandener günstiger Strukturen, wie z. B. besonnte Flachwasserbereiche, Röhrichte und Unterwasservegetation, für die Artengruppe Amphibien bisher lediglich eine mittlere Bedeutung. Eine Ursache hierfür ist offenbar der Fischbesatz (v. a. Rotfeder).
- **Fledermäuse:** Sechs Fledermausarten wurden eindeutig festgestellt (Zwergfledermaus, Breitflügel-fledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Rauhhautfledermaus), zudem erfolgten Nachweise des Braunen und/oder Grauen Langohrs. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus sind alle Arten auf der Roten Liste der gefährdeten Säugetiere von NRW aufgeführt. Die kartierten Arten nutzen das Plangebiet als Jagdgebiet. Quartiere wurden dagegen nicht festgestellt. Aufgrund der intensiven Jagdaktivitäten verschiedener Fledermausarten wird dem Plangebiet mit den Gehölzen und dem Kleingewässer als Insektenquelle eine sehr hohe Bedeutung für die lokale Fledermausfauna zugesprochen.

Die Biotopstrukturen werden im Umweltbericht beschrieben, artenschutzfachlich besonders zu beachtende **Pflanzenarten** sind heute nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat somit Bedeutung insbesondere für Fledermäuse. Durch die Anlagenplanung werden zwar keine aktuellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders und streng geschützten Fledermausarten direkt zerstört oder indirekt entwertet. Auch wurden keine Fledermaus-Habitats (essentielle Nahrungshabitats oder Flugstraßen) ermittelt, durch deren Zerstörung erhebliche negative Auswirkungen für die weitere Nutzung eines Fledermausquartiers zu erwarten waren. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden somit hier nicht berührt. Dennoch wird durch das Vorhaben eine Wertminderung eines insbesondere durch Kleinabendsegler, Zwergfledermaus und Breitflügel-fledermaus intensiv zur Nahrungssuche genutzten Teilhabitats eintreten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind der Artenschutzprüfung und dem Umweltbericht (Kapitel 4) zu entnehmen.

Die angrenzenden vorhandenen Gehölzbestände, Leitlinien und ausreichende Freiflächen sind im Rahmen des Gesamtkonzepts mit der naturnahen Parkanlage zu sichern und entsprechend qualitativ zu gestalten – auch im Sinne wirksamer Artenschutzmaßnahmen. Von besonderer Bedeutung für Fledermäuse und Insekten ist zudem eine zurückhaltende Lichtkonzeption im Plangebiet, um vorhabenbedingte Störungen durch Licht so weit wie möglich zu minimieren. Hierfür sind konkrete Festsetzungen gemäß § 9(1) Nrn. 20, 24 BauGB erforderlich, zudem werden allgemeine Hinweise auf der Plankarte aufgenommen (s. dort). Für den Verlust der Wasserfläche, in deren Bereich die o. g. Arten teilweise jagen, soll eine Teichanlage der Stadt Sendenhorst am südöstlichen Ortsrand aufgewertet werden, Einzelheiten hierzu sind parallel zum Planverfahren abzustimmen.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Grundsätzliches Baurecht besteht bereits heute im Bereich der bestehenden Stellplatzanlagen. Darüber hinaus wird jedoch erstmalig ein Eingriff in die Randbereiche mit festgesetzten Grünflächen, Teichanlage und Gehölzstrukturen vorbereitet. Zu prüfen ist bei Neuentwicklungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf den notwendigen Ersatz für die entfallenden 272 Stellplätze der temporären Stellplatzanlage im Süden und insbesondere auf Kapitel 4 und 6.1 dieser Begründung verwiesen.

Auf den Neubauf Flächen werden erstmalig Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließung vorbereitet. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vorgesehene Entwicklung aus den o. g. Gründen von der Stadt Sendenhorst nachvollzogen und mitgetragen wird. Die rechnerische Eingriffsbilanzierung und -bewertung ist im Umweltbericht beigefügt. Die Bilanzierung erfolgt nach dem im Kreis einschlägigen sog. Warendorfer Modell (neue Fassung 2018, s. Umweltbericht, Kapitel 4.3). Danach ergibt sich ein Defizit, dass für die Maßnahmen des St. Josef-Stifts und für die städtische Planung der Fuß-/Radwegverbindung auszugleichen ist. Die Stadt nimmt die rechnerische Ermittlung zur Kenntnis und tritt dieser im Ergebnis bei. Ein 100%iger Ansatz für die Ausgleichsberechnung wird aufgrund des Umfangs der Eingriffe und der Lage des Plangebiets für sachgerecht gehalten.

Die externen Maßnahmen des St. Josef-Stifts erfolgen insbesondere auf der Hofstelle Limbrock, für die städtische Planung der Fuß-/Radwegverbindung ist die Aufwertung von Kleingewässern auf den städtischen Kompensationsflächen um den Hof Schmetkamp vorgesehen, so dass der Eingriff in die Teichanlage entsprechend teilweise kompensiert werden kann (s. Umweltbericht, Kapitel 4.3). Ausgleich und Umsetzung sind gesichert, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt bzw. des St. Josef-Stifts befinden. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Baumaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB und eine Refinanzierung über eine Satzung gemäß §§ 135a bis 135c BauGB werden hier nicht erforderlich.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Das Plangebiet liegt im Randbereich zwischen den Siedlungsklimatopen in mäßig bebauten Gebieten und den Klimabedingungen der Außenbereichslandschaft. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima in Sendenhorst bzw. zu den lokalklimatischen Verhältnissen im Änderungsbereich liegen nicht vor. Vor dem Hintergrund der angestrebten vergleichsweise untergeordneten Erweiterung der Stellplatzanlage mit Fortführung der Stellplatzbegrünung, mit dem Erhalt der nicht betroffenen Gehölze in den Randbereichen sowie der Beibehaltung der Parkerweiterung werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisherigem Stand nicht wesentlich berührt (s. Umweltbericht, Kapitel 2.1 und 2.3).

## 7. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet für die Erweiterung der Stellplatzanlage befinden sich heute in der Verfügbarkeit des St. Josef-Stifts. Für die zusätzlichen Wegetrassen im Westen (westliche Querspange und westlicher Fuß-/Radweg) sind weitergehende Abstimmungen mit den Eigentümern erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand* B-Pläne 43/43.1	Planung* B-Plan 43.5
Fläche für den Gemeinbedarf	1,40	2,24
Grünfläche gem. § 9(1)15 i. V. m. § 9(1)20 BauGB, Summe	2,54	1,74
- Private Grünfläche, Parkanlage gem. § 9(1)15 BauGB	0,88	1,74
- Fläche gem. § 9(1)20 BauGB/neu überlagernd mit § 9(1)15 BauGB	1,66	1,74
Wasserflächen, Summe	0,27	0,12
Fläche für Regenrückhaltung	0,06	0,11
Verkehrsflächen, Summe	-	0,34
- Privatweg	-	0,20
- Fuß-/Radweg, öffentlich	-	0,14
Ackerfläche außerhalb des früheren Geltungsbereichs	0,27	-
<b>Gesamtfläche Nr. 43 - 5. Änderung + Erweiterung ca.</b>	<b>4,55 ha</b>	

\*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift – 5. Änderung und Erweiterung“ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 26.11.2019 gefasst (Vorlage Nr. 1164/19).

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte auf Grundlage der Vorentwürfe der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 und für die im Parallelverfahren aufgestellte 10. Flächennutzungsplan-Änderung vom 12.06.2020 bis zum 13.07.2020 einschließlich. Die **frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden etc. gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** erfolgte zeitgleich.

Ein Naturschutzverband hat eine ausführliche Stellungnahme mit Kritik an den Planungszielen und an der Fragestellung Stellplatzanlage/Parkhaus sowie mit artenschutzfachlichen Fragen und Anregungen etc. vorgelegt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Behörden etc. haben neben Hinweisen zu Bodendenkmalfragen, zur Einschätzung der Immissionschutzfragen etc. insbesondere auf die im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Umsetzung gegebenen naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Anforderungen gegeben.



In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 04.08.2020 wurden die Anregungen und Hinweise vorläufig beraten. Im Ergebnis wurde der Beschluss gefasst, dass für den überarbeiteten Planentwurf der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ und für die im Parallelverfahren aufgestellte 10. Flächennutzungsplan-Änderung die Offenlage gemäß § 3(2) i. V. m. § 4(2) BauGB durchgeführt werden sollte.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB** erfolgte auf Grundlage der Planentwürfe der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 und der im Parallelverfahren aufgestellten 10. Flächennutzungsplan-Änderung vom 14.12.2020 bis zum 22.01.2021 einschließlich. Die **Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden etc. gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB** erfolgte zeitgleich.

Der o. g. Naturschutzverband hat nochmals eine ausführliche Stellungnahme insbesondere zur Fragestellung Stellplatzanlage/Parkhaus vorgelegt und die mit der Planung der Stellplatzanlage verbundene Zurückstellung der Bodenschutzbelange grundsätzlich kritisiert. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Untere Naturschutzbehörde hat einige Detailfragen zur Gestaltung der naturnahen Grünflächen und zu den Ausgleichsmaßnahmen aufgegriffen und Anregungen vorgetragen. Die Behörden etc. haben ansonsten nur einige Hinweise zur Entwässerung, zu wasserrechtlichen Anforderungen in der Planumsetzung und zum Bodenschutz gegeben. Grundsätzliche Vorbehalte gegenüber der Planung wurden von den Fachbehörden hier nicht vorgelegt.

Zur kritisierten Fragestellung Stellplatzanlage/ Parkhaus wird festgehalten, dass die in der Antragsbegründung seitens der Geschäftsführung des St. Josef-Stifts genannten Gründe zum aktuellen Verzicht auf den Bau eines Parkhauses oder einer Parkpalette nachvollziehbar dargelegt werden. Der ursprünglich angedachte Bau eines Parkhauses auf der vorhandenen Stellplatzanlage kann demnach heute vom St. Josef-Stift aus verschiedenen Gründen aktuell nicht umgesetzt werden. Neben wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Gründen durch Konflikte i. V. m mit dem ansonsten gemeinnützigen Krankenhausbetrieb (Parkraumbewirtschaftung und Bezuschussung eines Parkhauses gelten nach aktueller Rechtsprechung nicht als Teil des gemeinnützigen Bereichs der Krankenhaustätigkeit) spielen die fehlende Akzeptanz und Nutzungsängste bei den häufig älteren Patienten und Besuchern eine entscheidende Rolle. Die Option für eine solche Anlage für die Zukunft bleibt jedoch weiterhin uneingeschränkt bestehen. Die Stadt Sendenhorst kann nachvollziehen, dass derzeit auf die Planung eines ebenerdigen Parkplatzes nicht verzichtet werden kann.

Im Ergebnis hat die Verwaltung daher vorgeschlagen, in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und des Rats im Februar 2021 die Ergebnisse des Planverfahrens zu beraten und den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ zu fassen. Der Rat hatte daher in seiner Sitzung am 25.02.2021 den Feststellungsbeschluss zur 10. FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43 „Sankt Josef Stift“, 5. Änderung gefasst.

Mit Schreiben vom 20.04.2021 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass in der Genehmigungsprüfung für die 10. FNP-Änderung festgestellt worden ist, dass die Bekanntmachung vom 04.12.2020 zur öffentlichen Auslegung nicht den aktuellsten Anforderungen des BVerwG genügt. Da diese Fragestellung auch den Bebauungsplan Nr. 43.5 betraf, wurde die öffentliche Auslegung für beide Bauleitpläne gemäß § 3(2) BauGB mit einem entsprechend modifizierten Bekanntmachungstext wiederholt. Eine erneute Beteiligung der TÖB war nicht erforderlich. Für eine neue Offenlage wurde kein erneuter Offenlagebeschluss notwendig, allerdings waren vor Fassung des erneuten Feststellungsbeschlusses für die 10. FNP-Änderung und des erneuten Satzungsbeschlusses

für den Bebauungsplan unter Beachtung der o. g. Rechtsprechung die Beschlüsse aus dem Februar 2021 aufzuheben.

Die Wiederholung der Bekanntmachung erfolgte ab dem 26.04.2021, die **wiederholte öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB** wurde in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Offenlegung wurden keine weiteren Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seinen Sitzungen am 04.02.2021 und am 24.06.2021 auseinandergesetzt. Der Rat der Stadt Sendenhorst hat abschließend in seiner Sitzung am 01.07.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das gesamte Planverfahren beraten (siehe Beratungsvorlagen 0106/21, 0173/21, 0175/21 und Sitzungsprotokolle). Aus den im Ergebnis für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich der Rat der Stadt Sendenhorst am 01.07.2021 für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst. Zuvor war der Satzungsbeschluss vom 25.02.2021 aufgehoben worden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Sendenhorst und seines Fachausschusses sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird verwiesen.

Sendenhorst, im Juli 2021