

STADT SENDENHORST

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“ – 6. Änderung

Entwurf, Februar 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
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 Bebauungsplan Nr. 43 und bisheriges Planungsrecht
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel, Bergbau
 - 3.8 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 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sendenhorst und zum Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung und Erweiterung „St. Josef-Stift“, Büro Stelzig, Soest, März 2023

Teil III: Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sendenhorst und zum Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung und Erweiterung „St. Josef-Stift“, Büro Stelzig, Soest, März 2023

1. Einführung

Das im Westen 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 Patientinnen und Patienten 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. Im Zuge 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 im Anschluss an den Bestand wurde im Jahr 2015 abgeschlossen (Bebauungsplan Nr. 43.2). Im Jahr 2017 wurde der Erweiterungsbau in Betrieb genommen.

Die Geschäftsführung des St. Josef-Stifts hat Anfang 2022 den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 43 im Anschluss an die bestehende Reha-Klinik nochmals zu ändern und zu erweitern, um aufgrund der heute erwarteten Entwicklungen des Standorts die Bettenkapazität der Reha-Klinik um rund 90 Betten erweitern zu können. Nach Vorstellung der Rahmenbedingungen und der ersten Überlegungen hat der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst in der Sitzung am 24.03.2022 die Einleitung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 beschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Sendenhorst südlich der Landesstraße L 586 (Westtor). Der Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung umfasst auf ca. 1,47 ha Teilflächen des südlichen Klinikgeländes im westlichen Anschluss an die bestehende Reha-Klinik. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die vorhandene Reha-Klinik mit den Bauabschnitten 1 und 2,
- im Süden durch die qualitativvoll gestalteten weiteren Parkanlagen des St. Josef-Stifts in Höhe der künstlichen Teichanlage mit südlich anschließenden Baumgruppen, Wäldchen etc.,
- im Westen durch eine Regenrückhaltefläche, deren östliche Teilfläche mit einbezogen wird, sowie durch neu entwickelte naturnahe Grünflächen und durch großflächige Stellplatzanlagen,
- im Nordwesten durch die Werkstattgebäude etc. sowie im Norden durch eine Querverbindung, die an den Cafeteria-Bereich und an die Erschließungsflächen der nördlichen Reha-Klinik anschließt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 43 und bisheriges Planungsrecht

Die baulichen Entwicklungen des St. Josef-Stifts 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 Änderungen geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef Stift“ (Satzungsbeschluss Mai 2010) umfasste mit einem Geltungsbereich von ca. 6,9 ha den damaligen Bestand und die zu diesem Zeitpunkt absehbaren Entwicklungsziele. Angesichts der dynamischen Entwicklung der Klinik und der begleitenden Einrichtungen erfolgten jedoch zwischenzeitlich weitere Entwicklungen:

- 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 wurde im Jahr 2015 abgeschlossen (Bebauungsplan Nr. 43.2). Im Jahr 2017 wurde der Erweiterungsbau in Betrieb genommen.
- In diese Überlegungen eingebunden war die Überplanung des heutigen Schwesternwohnheims. Im Januar 2014 wurden diese langfristig angelegten und inhaltlich komplexen Maßnahmen von den bereits konkreten Erweiterungsplanungen der Reha-Klinik (2. Änderung) abgekoppelt, hierfür sollte das Planverfahren für eine 3. Bebauungsplan-Änderung eingeleitet werden (s. Vorlage Nr. 0868/14). Diese Änderung wurde jedoch aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht fortgesetzt, das Verfahren wurde eingestellt, um hier Missverständnisse zu vermeiden.
- 2017/2018 erfolgte 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 ist (Bebauungsplan 43.4).
- Zur Deckung des aktuellen und des künftigen Stellplatzbedarfs wurden im Zuge der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 43 in den Jahren 2019/2020 die Stellplatzanlagen überarbeitet und erweitert.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die Gemeinbedarfsflächen im Süden zwischen den Funktionsbereichen im Westen (Werkstatt etc.) und dem Bestand der Reha-Klinik gemäß Bebauungsplan Nr. 43.2, 2. Änderung und Erweiterung im Osten. Das hier im nördlichen Geltungsbereich auf ca. 0,99 ha überplante Klinikgelände ist gemäß Bebauungsplan Nr. 43 und im Zuge der Änderungen als Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche und soziale Zwecke überplant worden (aber ohne Festsetzung von überbaubaren Flächen), der südliche Abschnitt umfasst mit ca. 0,48 ha einen Teil der erstmals in einen Bebauungsplan einbezogenen südlichen Parkanlage.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im Westen der Ortslage Sendenhorst wird durch das historische Hauptgebäude des St. Josef-Stifts mit Kapelle aus dem Jahr 1889 und durch das Klinikgelände geprägt. Die Entfernung vom Hauptgebäude zum Stadtkern beträgt etwa 500 m. Der Gebäudebestand ist in den letzten Jahrzehnten schrittweise nach Süden 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 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, ansonsten weitere Wohnnutzungen, v. a. mit Ein-/Zweifamilienhäusern und ein bis zwei Vollgeschossen. In westlicher Richtung folgen nach Grünflächen und Gehölzbeständen fünf Wohnbaugrundstücke am Stichweg Westtor und der Sportpark Westtor (Hallenbad, Sporthalle, Tennisplätze).

In dem nachfolgenden Luftbild sind der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und die umgebenden Nutzungen gut erkennbar. Ebenso sind die Entwicklungsschritte 1 und 2 der abgeschlossenen Reha-Klinik im Osten erkennbar. Die technischen Versorgungsanlagen befinden sich überwiegend im Nordosten, Werkstätten und Garagen etc. im Westen. Die zusammenhängenden ebenerdigen, aber gut durchgrüntes Parkplatzanlagen für Besucher, Patienten und Beschäftigte des St. Josef-Stifts liegen im Westen des Geländes. Diese wurden erweitert und werden über eine zentrale Zufahrt von der Straße Westtor aus angefahren. Die zwischenzeitlich provisorisch genutzte Stellplatzanlage im Südwesten (s. Luftbild) wurde aufgegeben und durch Grünflächen naturschutzfachlich hochwertig gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung ersetzt.

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

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 wird als Grundzentrum ausgewiesen. Der Änderungsbereich liegt als Teil des zusammenhängenden Ortsteils Sendenhorst innerhalb des festgelegten Siedlungsraums.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Münster**, Teilabschnitt Münsterland, wird das Krankenhaugelände etwa bis zur Südgrenze des Bebauungsplans Nr. 43 einschließlich des Baukörpers des zweiten Bauabschnitts der Reha-Klinik gemäß Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung und Erweiterung und der dort westlich anschließenden 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. Die südliche Randlage des Plangebiets sowie die anschließenden Parkanlagen des St. Josef-Stifts bilden den Übergang zu den großräumigen Agrarbereichen im Süden und Westen der Ortslage Sendenhorst. Die angestrebte Erweiterung der Reha-Klinik soll westlich des Bestands und nicht als Verlängerung des Bestands nach Süden in den Freiraum hinein erfolgen.

Die Planung entspricht nach Einschätzung der Stadt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Die **Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz** ist parallel zum Planverfahren erfolgt, die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 05.12.2022 mitgeteilt, dass die bedarfsgerechte Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

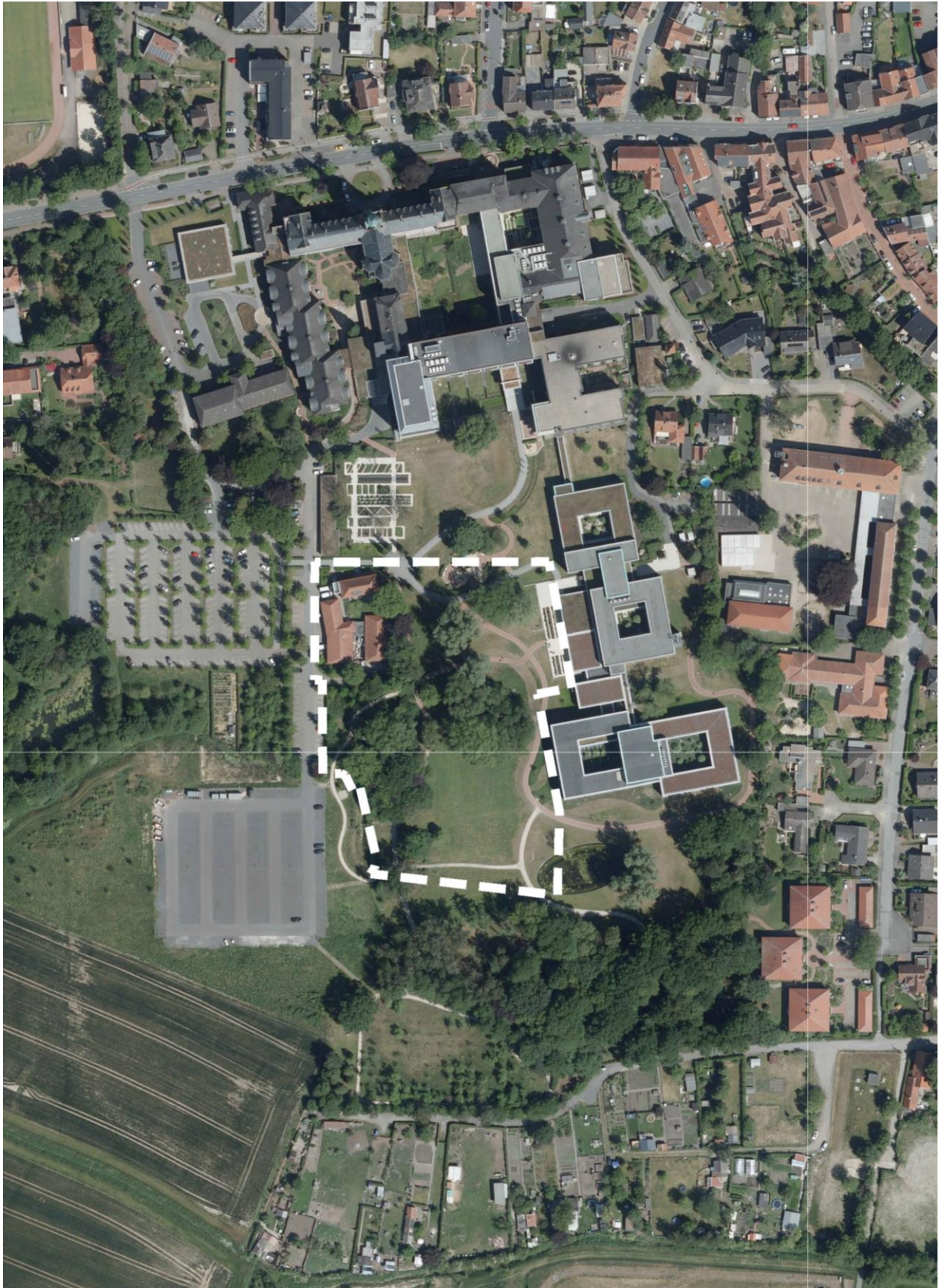


Abb. Luftbild als Übersicht: Bestand und Geltungsbereich

Quelle: Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland -Digitale Orthophotos - Vers. 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Zum 01.09.2021 ist der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier aber nicht. Aufgrund der entwässerungstechnischen Voraussetzungen erfolgt i. W. eine naturnahe Rückhaltung des Niederschlags aus dem Plangebiet angrenzend im Bereich der Parkanlagen. Überflutungsgefahren im Falle von Starkregenereignissen können durch die vorhandenen Grünflächen und Entwässerungsanlagen sowie durch Geländeanpassungen wirksam vermindert werden. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Sendenhorst ist der baulich entwickelte Klinikstandort als *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirche und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt. Im Westen und Süden sind die weiteren Grün- und Freiflächen entsprechend als *Parkanlage bzw. Sportplatzanlagen* aufgenommen worden. Die vorliegende Planung erfasst im Süden einen Teil der dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Somit erfolgt in diesem Bereich die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB, um die Gemeinbedarfsfläche um ca. 0,5 ha zu erweitern. Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird damit künftig aus den FNP-Darstellungen entwickelt. Auf die Unterlagen zur 11. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die Erweiterung der Reha-Klinik westlich des Bauabschnitts 2 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 Zierteichanlage bleibt ggf. erhalten. Hier liegt keine besondere ökologische Wertigkeit vor, so dass diese Anlage auch weiterhin 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 BNatSchG oder 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.

Die **Belange des Artenschutzes** sind in der Bauleitplanung sachgerecht zu berücksichtigen, hierzu sind Bestandsaufnahmen im Zuge der artenschutzfachlichen Prüfung und Bewertung erfolgt. Die

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

Ergebnisse werden im Umweltbericht aufgenommen und ausgewertet und in dieser Begründung ergänzt.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zu weiteren naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Fragen wird entsprechend auf den **Umweltbericht** verwiesen (s. dort, Kapitel 1.4, 2.1 und 2.3 mit Unterkapiteln). Diese Überplanung ist auch im Rahmen der **Eingriffsregelung** zu prüfen, die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen, für die Planung werden aus naturschutzfachlicher Sicht sachgerechte Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.5 Gewässer

Im Plangebiet ist die o. g. und als Becken naturfern angelegte **Zierteichanlage** vorhanden (s. oben), die aber nicht als Gewässer bewertet wird. Hier liegt keine besondere ökologische Wertigkeit vor, die Anlage wird auch nicht im Bebauungsplan aufgenommen (s. Umweltbericht, Kapitel 2.1.4).

Im Südwesten des eigentlichen Krankenhausgeländes bzw. der Stellplatzanlagen verläuft das Gewässer Nr. 28b1, das weiter im Westen in den Helmbach mündet und für das ein wasserrechtliches Verfahren zur teilweisen Aufhebung und zur naturnahen Umgestaltung durchgeführt worden ist (siehe Bebauungspläne 43.1, 1. Änderung und Erweiterung bzw. Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung). Der **Helmbach** fließt ca. 100 m südlich der erweiterten Parkanlagen i. W. parallel zur Plangebietsgrenze in westliche Richtung.

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

3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**² haben sich im Plangebiet Sandböden als Gleye und als Gley-Podsole entwickelt. Von einer gewissen anthropogenen Überprägung ist im Bereich der Parkanlagen im Übergang zu den Gebäuden auf dem Klinikgelände auszugehen. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind insgesamt nicht als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.³ Zur Bewertung und zu möglichen Maßnahmen erfolgen Aussagen im Umweltbericht (s. dort, insbesondere Kapitel 2.1.3).

3.7 Altlasten und Kampfmittel, Bergbau

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 hatte 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 Entmunitionierungs-

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

maßnahmen 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.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Münsterland“**, in absehbarer Zukunft sind keine bergbaulichen Tätigkeiten zu erwarten. Strontianitbergbau ist im Plangebiet nicht dokumentiert.

3.8 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 gemäß § 15 DSchG NRW.

Die **paläontologische Bodendenkmalpflege** hat in einem früheren Verfahren darauf hingewiesen, dass im Umfeld 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.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig vor Beginn dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster sowie dem LWL-Museum für Naturkunde, Sentruper Straße 285, 48161 Münster (christian.pott@lwl.org) schriftlich mitzuteilen. Dem LWL oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodenfunde etc. unverzüglich zu melden, ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem LWL oder den Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 16 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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 Reha-Klinik im Süden des Krankenhausgeländes nicht berührt.

Auf den Umweltbericht, Kapitel 2.1.8, wird Bezug genommen.

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.

Die Geschäftsführung des St. Josef-Stifts hat mit Schreiben vom 09.03.2022 an die Stadt Sendenhorst dargelegt, dass eine Erweiterung der Reha-Klinik um einen dritten Bauabschnitt benötigt wird und im Ergebnis den Antrag gestellt, hierfür ein Bauleitplan-Verfahren einzuleiten. Es wurde erläutert, dass das Reha-Zentrum des St. Josef-Stifts mit heute 180 Betten hohes Ansehen genießt und außerordentlich gut belegt ist. Die Auslastung liegt kontinuierlich selbst in der Pandemiezeit in den letzten Jahren bei ca. 95 %. Dieses entspricht einer durchgehenden Vollauslastung. Somit reichen die Kapazitäten bereits heute nicht mehr für den Bedarf an orthopädischer Rehabilitation der eigenen Patientenschaft sowie für die Nachfrage aus anderen Krankenhäusern in der Region aus.

Durch die angesichts der alternden Bevölkerung absehbaren Bedarfe in der Orthopädie wird die Nachfrage nach Reha-Kapazitäten weiter deutlich steigen. Zudem gilt die vollständige Abbildung des Akut-Reha-Patientenpfads als besonderes Qualitätsmerkmal des St. Josef-Stifts. Darüber hinaus bestehen hier eine erhebliche externe Nachfrage und eine Kooperationsbereitschaft von anderen Krankenhäusern in der Region, da dort keine vergleichbaren Reha-Angebote seit 2015 geschaffen worden sind. Diese externe Nachfrage konnte allerdings bisher aufgrund des hausinternen Bedarfs bisher nicht bedient werden.

Der erste Bauabschnitt der Reha-Klinik (REHA A) wurde 2009 geplant, die Entwicklungen in den letzten Jahren im Reha-Bereich und im Gesundheitswesen waren damals so noch nicht absehbar. Die 2013 geplante Erweiterung REHA B in südlicher Verlängerung um 90 Plätze war bereits mit Kompromissen in betrieblicher Organisation und Wegelängen verbunden. Die Anbindung zum Hauptgebäude, die für die internen Prozesse hohe Bedeutung hat, wurde deutlich länger.

Kriterien für die intensiven Standortuntersuchungen des St. Josef-Stifts für den nunmehr geplanten dritten Bauabschnitt REHA C mit nochmals rund 90 Betten waren zum einen der weitestmögliche Erhalt der Qualität der bestehenden Einrichtungen und Grünanlagen, zum anderen die Sicherung und, soweit möglich, Verbesserung der betrieblichen Prozesse, der Wegeverbindungen, der internen Orientierung und der Patientenwege. Es wurde auf hohe innen- und außenräumliche Qualitäten (wie bisher schon im Bestand unstrittig vorhanden) und auf eine gute Abbildung des Patientenpfads und des Therapieprozesses geachtet. In die Bewertung wurden ebenso der Baumbestand westlich der REHA A, die außenräumlichen Qualitäten dieses Bereichs und die sehr umfassenden Pläne für die ökologisch hochwertiger Entwicklung der südlichen Parkanlagen sowie die städtebaulichen Fragen in der Ortsrandlage einbezogen.

Das St. Josef-Stift hatte die nach einer Vorauswahl verbliebenen Plankonzepte – eingebunden in das Gesamtkonzept für die langfristige Klinikentwicklung – intensiv überprüft, letztlich diskutierte Varianten waren:

1. Verdichtung im Bestand,
2. separate Reha-Abteilung im Westen im Bereich des Rosengartens, der Werkstatt und der Kita (= Neubau nach Ersatzbauten für diese Einrichtungen und Abriss),
3. Erweiterung der Reha-Klinik im Westen im Parkbereich mit Anbindung an den Bestand,
4. Erweiterung der Reha-Klinik im Südosten im Parkbereich als lineare Fortsetzung der Baustruktur entlang der südöstlichen Parkgrenze.

Eine Verdichtung (1) im Bestand ist aus baulichen, fachlichen und organisatorischen Gründen im Klinik- und Reha-Betrieb nicht sinnvoll möglich. Ein separater Neubau im Westen (2) kann funktional und für die Patientenschaft nicht sachgerecht und qualitativvoll mit dem Bestand verbunden werden. Zudem würde für die dann abzureißenden Gebäude bzw. Funktionen ein weiterer Neubaubedarf bestehen. Eine Erweiterung der Reha-Klinik im Südosten (4) würde sehr weit in den südlichen Parkbereich mit Gehölzbestand hineinreichen und hätte neben baulichen Nachteilen auch weite Wege für die Betroffenen zur Folge.

Im Ergebnis sprechen städtebauliche, umweltfachliche und funktionale Gründe aus Sicht der Antragstellerin und aus Sicht der Stadt Sendenhorst für Variante 3 „Erweiterung im Westen mit Verbindung zum Bestand“, da sich hier sehr gute funktionale Verknüpfungen mit der bestehenden Reha-Klinik ergeben, Haupteingang, Anlieferung, Cafeteria, gemeinsame Technik und Infrastruktur u. v. m. können sinnvoll genutzt werden. Die erweiterte Reha-Klinik mit dann insgesamt 270 Patientenzimmern bedarf eines gemeinsamen, gut ausgerichteten Eingangsbereichs. Der vorhandene Eingang in der REHA A entspricht nicht mehr den Anforderungen. Die Position des Haupteingangs definiert den Standort der Klinik, die Service-, Therapie-, Arzt- und Pflegebereiche müssen auf kurzem Wege und gut erkennbar erreichbar sein. Die neue Eingangshalle muss ebenso vom Parkplatz aus gut erkennbar und so zentral gelegen sein, dass alle Bereiche gut erreichbar sind und für Patienten eine leichte Orientierung bieten. Mit der gewählten Lage der Eingangshalle mit einer direkten Verbindung an den Eingangsbereich der REHA A werden diese Ziele erreicht.

Die Stadt Sendenhorst kann die Überlegungen nachvollziehen und teilen. Die teilweise Überplanung der Baumgruppen im mittleren Parkabschnitt wird angesichts der Rahmenbedingungen und des Alters v. a. der Weidengruppen hier für vertretbar gehalten. Ein Verschieben der geplanten Gebäude Richtung Süden würde zudem mehr an den dort zunehmend waldartigen Bestand heranrücken. 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.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend aus dem Bebauungsplan Nr. 43 und seiner 2. Änderung und Erweiterung Nr. 43.2 für den zweiten Bauabschnitt der Reha-Klinik übernommen und sinngemäß entsprechend den o. g. Zielen weiterentwickelt. Die Grundfigur des Bauvorhabens und die Architektur mit zwei versetzten, dreigeschossigen Baukörpern und Nebenanlagen werden sich nach Aussage des Vorhabenträgers gestalterisch eng am qualitativvoll errichteten Bestand der Reha-Klinik orientieren (Baukörper, Fassadengliederung, Materialität). Die Erschließung wird über den Bestand geleistet, die neu angelegten Stellplatzanlagen decken diese Entwicklung mit ab, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird die südliche Randlage des Bebauungsplans Nr. 43 überplant, im Süden wird die Gemeinbedarfsfläche analog zum zweiten Bauabschnitt erweitert. Um einen sinnvollen Anschluss an die bestehenden Reha-Klinik herzustellen, wird zudem der entsprechende Bereich bis zum Anschluss an die Baugrenzen des Bestands gemäß Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung und Erweiterung einbezogen. Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 werden

die hier bisher jeweils geltenden Festsetzungen im Plangebiet überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des bisherigen Planungsrechts bewirken. Sofern die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 aus heute nicht absehbaren Gründen unwirksam werden sollte, „lebt das frühere Recht wieder auf“.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ - 6. Änderung 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 und des Bebauungsplans Nr. 43.2, 2. Änderung und Erweiterung werden aufgegriffen.

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 (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 Änderung und Erweiterung entsprechend beibehalten, da das Vorhaben in der Gesamtschau eine Teilfläche des Gesamtstandorts St. Josef-Stift darstellt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für die Änderungs- und Erweiterungsplanung analog zum Bebauungsplan Nr. 43 und zum Bebauungsplan Nr. 43.2, 2. Änderung und Erweiterung entwickelt. Die **Grundflächenzahl** wird entsprechend - als Teilfläche des Gesamtstandorts – ebenfalls mit 0,5 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Reha-Klinik mit bisher **3 Vollgeschossen** wird aufgegriffen.

Die **Bauhöhe** ist im Norden mit bisher maximal rund 13,0 bis 13,5 m (Festsetzung = maximal 76 m ü. NHN bei einem Geländeniveau von rund 62,5 bis 63 m ü. NHN in Höhe des Bestands) ebenfalls aufgenommen worden. Unter Berücksichtigung des leicht nach Süden abfallenden Geländes auf rund 61,6/62 m ü. NHN werden dort für die vorliegende Erweiterung wie für den zweiten Bauabschnitt der Reha-Klinik ebenfalls rund 14 m zugelassen. Um Spielraum für die eventuelle Anordnung von Technikaufbauten zu erhalten und um ggf. die Beanspruchung der Parkanlage zu begrenzen, kann diese Höhe als Ausnahme 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 beiden Bauabschnitte der Reha-Klinik im Bebauungsplan Nr. 43 und im Bebauungsplan Nr. 43.2, 2. Änderung und Erweiterung an und wird im Interesse einer gewissen Flexibilität etwas großzügiger als voraussichtlich benötigt gefasst.

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.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung sieht die Erweiterung der Reha-Klinik um einen dritten Bauabschnitt vor. Diese Baumaßnahme soll im Interesse der qualitätvollen Gesamtentwicklung gestalterisch mit dem Neubau der Reha-Klinik abgestimmt werden. Hierzu werden angesichts der bisherigen überzeugenden Gebäudekonzepte und nach den vorliegenden Vorplanungen des Vorhabenträgers aus Sicht der Stadt keine zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan erforderlich („planerische Zurückhaltung“).

Für Erweiterung der Reha-Klinik wird lediglich die hierfür bisher festgesetzte **örtliche Bauvorschrift** zur grundlegenden Sicherung des Planungsziels „einheitliche Dachgestaltung“, hier mit Flachdach, gemäß **§ 89 BauO NRW** übernommen. Diese Regelung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll und verhältnismäßig und entspricht dem gestalterischen Anspruch des Projektträgers.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen, ggf. auch als Brauchwassererwärmung sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich erwünscht. Auch wenn eine gewisse – durch Gehölzbestand begrenzte – Fernwirkung durch Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren möglich sein kann, sind diese im Plangebiet zur Energiegewinnung geboten und werden entsprechend festgesetzt (s. Kapitel 6.5). Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind im Plangebiet angesichts der Rahmenbedingungen, der im Einzelfall im Bestand zu prüfenden Anforderungen und der notwendigen Sonnenausrichtung nicht erforderlich und werden nicht getroffen. Eventuelle gestalterische Beeinträchtigungen der historischen Gebäude im Umfeld werden nicht gesehen.

Für die im Einzelfall ggf. als Ausnahme zulässigen kleineren oberirdischen Stellplatzanlagen wird eine entsprechende Bepflanzungsvorschrift zur kleinklimatisch sinnvollen und nutzerfreundlichen **Durchgrünung der Stellplatzanlagen** aufgenommen. Die Bezugsgröße „je angefangene 5 Stellplätze“ orientiert sich hier an der gemäß Ausnahmeregelung unter Festsetzung C.2.1 möglichen Anlagengröße von 10 Stellplätzen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Kfz-Erschließung** des St.-Josef-Stifts für Besucher, Patienten, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt im Norden über den Anschluss an die Straße Westtor (L 586). Die Landesstraße ist als leistungsfähige Haupteerschließungsstraße mit überregionaler Funktion ausgebaut. Die **Hauptzufahrt** auf das Klinikgelände erfolgt über den Anschluss an den internen Erschließungsweg Stiftsweg (außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43, 6. Änderung) und 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 des Klinikgeländes im letzten Jahr so erweitert, dass der heute absehbare Gesamtbedarf gut abgedeckt werden kann (s. Bebauungsplan Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung). Die Reha-Klinik und die angestrebte Erweiterung sind durch die Wegeverbindungen in der Parkanlage sehr gut an die großflächigen Stellplatzanlagen im Westen angebunden. Im Nordosten des Standorts besteht über die Straße Pennigstiege eine **untergeordnete Zufahrt** zu den dortigen Versorgungs- und Infrastrukturanlagen und zur einzelfallbezogenen direkten Andienung der Reha-Klinik mit Erschließung eines kleinen, nutzungsbeschränkten Pkw-Parkplatzes.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinien auf der Straße Westtor, und zwar über die Regionalbuslinien R32 und R55 und den Schnellbus S30 mit Anbindung in Richtung Münster, Ahlen,

Beckum und Ennigerloh (R32 -> R33). Die Haltestelle Krankenhaus wird von den genannten Linien jeweils stündlich frequentiert. Hinzu kommen die Buslinien 323 und 329, der Taxibus T 56 nach Drensteinfurt, der Nachtbus N1 Münster-Ahlen sowie der Bürgerbus B2 nach Hoetmar.

Der Standort in westlicher Ortsrandlage 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 Landesstraße Westtor dominiert. Die Stadt Sendenhorst hat zudem das Ziel, eine zusätzliche verkehrssichere und attraktive **Fuß- und Radwegeverknüpfung** der Siedlungsbereiche im Osten über die Verlängerung der Straße Zum Helmbach im Süden der Parkanlage mit den Schul- und Sportanlagen im Bereich Westtor zu schaffen. Diese Wegeverbindung ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. 43, 5. Änderung und Erweiterung aufgenommen worden.

Das gesamte Krankenhausgelände wird durch ein umfassendes **Fußwegenetz** durchzogen. Patientenschaft, Besuchende und Personal können alle Einrichtungen fußläufig erreichen und die weitläufige Parkanlage als Erholungsraum nutzen.

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 im letzten Jahr umfangreich erweiterten Stellplatzanlagen liegen im Südwesten des Klinikgeländes etwas abgesetzt von dem vorliegenden Standort für den dritten Bauabschnitt der Reha-Klinik. Ggf. problematische **Immissionsschutzkonflikte** sind im Bestand heute nicht bekannt und werden durch die geplante Erweiterung der Reha-Klinik auch weiterhin nicht erwartet.

Nach den Ermittlungen des St. Josef-Stifts ist der durch die Reha-Erweiterung und durch deren Patienten bzw. Besucher verursachte Verkehr bzw. Stellplatzbedarf relativ gering. Die geplante Erweiterung der Reha-Klinik ist im Zuge der aktuell gerade abgeschlossenen Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlagen mit berücksichtigt worden. Nach den nunmehr erfolgten Baumaßnahmen für die Stellplatzerweiterung umfasst das Angebot gemäß Angabe des St. Josef-Stifts 607 Pkw-Stellplätze. Für die vorliegende Erweiterung der Reha-Klinik C ergibt sich daher kein zusätzlich abzudeckender Stellplatzbedarf, das Vorhaben ist im Rahmen der genehmigten Stellplatzanlage abgedeckt.

Die **Parkplatzerweiterung und ihre schalltechnischen Auswirkungen** wurden in der schalltechnischen Prognose für das Baugenehmigungsverfahren zur Parkplatzerweiterung überprüft (Nr. I03039821-1, 06.08.2021 Normec Uppenkamp, Ahaus). Die Gutachter haben auf dieser Grundlage die zusätzlichen Fahrverkehre im Zusammenhang mit der Erweiterung der Reha-Klinik geprüft (Schreiben vom 23.01.2023 an das St. Josef-Stift, Normec Uppenkamp, Ahaus). Danach zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur werktäglichen Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten weiterhin eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen dabei mindestens 13 dB. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten um mindestens 1 dB unterschritten. Im Bereich der unmittelbar angrenzenden nicht bebauten Flurstücke werden die Richtwerte für Mischgebiete in 3 m Abstand zu den nordwestlichen Flurstücksgrenzen des St. Josef-Stifts im Tageszeitraum deutlich unterschritten und im Nachtzeitraum weiterhin eingehalten.

Im Ergebnis ist somit grundsätzlich die Umsetzung der Klinik-Erweiterung gemäß Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung möglich. Parallel zum weiteren Planverfahren erfolgt hierzu eine weitergehende Abstimmung mit dem Kreis Warendorf.

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

Der Klinikbereich ist durch die großflächige Parkanlage im Süden eingebunden, **landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** in Randlage zu Acker- und Grünlandflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen.

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. Die Anfahrbarkeit des geplanten dritten Bauabschnitts der Reha-Klinik ist im Zuge der Projektplanung auszuarbeiten. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Löschwasserbereitstellung ist zu gewährleisten. Nach Mitteilung der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 43.2 ist u. a. für das Krankenhausesgelände gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind ausreichende Hydrantenanlagen zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

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

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.

In der bisherigen Standortplanung wurden westlich des geplanten Standorts für den dritten Bauabschnitt der Reha-Klinik Rückhalteflächen für Regenwasser angelegt, die randlich in der vorliegenden 6. Änderung in den Geltungsbereich aufgrund der geometrischen Eindeutigkeit an den Flurstücksgrenzen entlang einbezogen werden. Das anschließende Gewässer Nr. 28b1 im Westen des Plangebiets am Südrand der Stellplatzanlagen stellt die Vorflut dar und mündet weiter im Westen in den Helmbach.

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

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gelände im Süden des St. Josef-Stifts ist durch die weitläufige **Parkanlage** mit offenen Rasenflächen, Pflanzbeeten, Laubbäumen als Einzelbäume und in Gehölzgruppen und durch das sehr gut ausgebaute Wegenetz sowie durch die qualitativvoll eingebundenen baulichen Anlagen geprägt (Reha-Klinik im Osten, Funktionsgebäude im Westen).

Das **Landschaftsbild** wird im Plangebiet und im Umfeld durch den Altbau des St. Josef-Stifts mit Klinikbauten, durch die erweiterten, aber stark durchgrüntem Stellplatzanlagen im Südwesten und durch teilweise sichtbare Ortsrandbebauung im Umfeld geprägt. Bestimmend sind im südlichen Umfeld gegenüber dem weiteren Freiraum die umfangreichen Gehölzbestände der alten Parkanlagen des Krankenhauses und künftig die neu angelegte naturnahe Parkanlage im Südwesten. Die geplante Erweiterung der Reha-Klinik kann hier gut eingebunden werden und wird nur wenig Außenwirkung entfalten, diese wird in diesem Rahmen als verträglich beurteilt.

Zur Bewertung, zu Schlussfolgerungen sowie zu weiteren naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Fragen wird entsprechend auf den **Umweltbericht** verwiesen, der der Begründung beigelegt wird.

Planungsziel ist wie dargelegt die Erweiterung der Reha-Klinik nach Westen in den dortigen Abschnitt der Parkanlage. Mit Blick auf die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 bzw. der teilweise hier einbezogenen 2. Änderung und Erweiterung entfallen künftig i. W. bislang als Parkanlage vorgehaltene Flächen, überplant werden die dort heute noch im westlichen Anschluss an die bestehende Reha-Klinik stockenden Gehölzgruppen.

Die Pflege- und Entwicklungskonzepte für die Parkanlagen und alle Planungen des St. Josef-Stifts werden schon lange intensiv durch einen Landschaftsarchitekten begleitet. Die hohe Qualität der Freiräume und der Parkanlagen ist ein wichtiges Anliegen des St. Josef-Stifts, die Anlagen sprechen für sich. Besonderer Wert wird im Gesamtkonzept des St. Josef-Stifts auf den bestehenden südlichen Parkbereich und auf den neuen erweiterten naturnahen Parkbereich im Westen gelegt. Dieses Areal soll nicht durch Baukörper „bedrängt“ oder geteilt werden, sondern die Bezüge und Blickachsen dieser großzügigen Anlage verdeutlichen. Im Zuge der Planung wurde in der Zusammenarbeit zwischen den Fachplanern Wert auf ein Konzept gelegt, das langfristig die geringsten Eingriffe in den bestehenden Park mit sich bringt. Auch vor diesem Hintergrund wird die gewählte Planungsvariante mit dem Bau des dritten Abschnitts westlich in Höhe des 2. Bauabschnitts für sinnvoll gehalten.

Der Landschaftsarchitekt hat Alter und Zustand der **ggf. betroffenen Bäume** im Vorfeld fachlich bewertet. Betroffen im ausgewählten Planbereich für den dritten Abschnitt der Reha-Klinik sind v. a. auch große, ältere Weiden. Diese sind durch ihr Alter schon teilweise geschwächt und haben in den letzten Jahren schon sehr viel Totholz und durch Windbruch gefährdete Äste entwickelt. Jährlich mussten Schnittmaßnahmen an den Bäumen vorgenommen werden, damit es zu keiner Gefährdung von Patienten und Parkbesuchern kommt. Dauerhaft wären diese Bäume in Bezug auf ihre Entwicklung aus sicherheitstechnischen Gründen nicht haltbar.

Die nach der Variantendiskussion geplante Gebäudeanordnung und die Anbindung an den Bestand sind aus Sicht der Stadt nachvollziehbar, so dass der **Eingriff in diesen Parkabschnitt** im Ergebnis als begründet und vertretbar bewertet wird. Die Parkanlage wird gemäß Zielsetzung des St. Josef-Stifts im Umfeld des neu geplanten Baukörpers grundsätzlich wieder ähnlich qualitativvoll neu hergestellt wie bei den bisherigen Baumaßnahmen. Die **bestehende Gehölzgruppe** im Westen der

Baugrenze wird nicht vollständig zum Erhalt festgesetzt, um hier einen gewissen Spielraum für eine Neugestaltung der Hauptwegeverbindung zu belassen.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sowie im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird eine anteilige extensive Begrünung von **Flachdächern** im Plangebiet festgesetzt. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der festgesetzte Ansatz von mindestens 40 % der verbleibenden geeigneten Dachfläche – nach Abzug der betriebs-/haustechnischen Einrichtungen, Tageslicht-Belichtungselemente etc. – geht davon aus, dass angesichts der geplanten 2 Hauptbauteile mindestens ein Bauteil des Hauptbaukörpers zu begrünen ist. Eine Kombination dieser Dachbegrünung mit einer PV-Anlage bleibt hierbei möglich und wird aus technischer Sicht für PV-Anlagen aufgrund der Minderung der Temperaturspitzen auch durchaus als vorteilhaft bewertet. Dadurch ergibt sich keine Reduzierung der anrechenbaren 40 %-Fläche.

6. Umwelrelevante 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** wird gemeinsam für die 11. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung erarbeitet und ist als **Teil II** dieser Begründung beigefügt.

Der geplante dritte Bauabschnitt der Reha-Klinik greift in die Parkanlage des St. Josef-Stifts mit Gehölzbestand ein und führt in diesem Planbereich zu deutlichen Veränderungen. Durch das Bauvorhaben ergeben sich für die einzelnen Umweltbelange Beeinträchtigungen der Umwelt, insbesondere durch Beanspruchung der Gehölzbestände und der Freiflächen für die erstmalige Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen mit Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege, auf den Boden, auf den Wasserhaushalt etc. Die **Auswirkungen auf die Umweltbelange** bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase einschließlich Rückbauarbeiten werden im Umweltbericht bewertet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, PV-Anlagenpflicht, Pflanzmaßnahmen und insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen wurden gemeinsam von den Fachplanern und Architekten erarbeitet. Die Verwaltung des St. Josef-Stifts hat die Versetzung bzw. Neuanbringung der Nistkästen für Artenschutzmaßnahmen bereits im Februar 2023 auf eigenen Flächen im Süden des Neubauvorhabens durchgeführt (Star, Steinkauz). Eine rechnerische Eingriffsbewertung der verbliebenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird im Umweltbericht beigefügt.

Nach dem bisherigen Stand der Planungsarbeiten haben sich keine Fragestellungen ergeben, die aus Sicht der ggf. betroffenen Belange grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen. Es kann angesichts der erfolgten Baumaßnahmen in den letzten 10-15 Jahren davon ausgegangen werden, dass neben einer qualitätvollen Architektur auch eine gute Einbindung des Vorhabens in den hier entsprechend neu zu gestaltenden Parkbereich erfolgen wird.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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 Gleyböden und als Gley-Podsole entwickelt (s. auch Kapitel 3.6 und Umweltbericht, Kapitel 2.1.2 und 2.1.3). 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 der Neubau eines dritten Bauabschnitts der Reha-Klinik. Der Vorhabenträger hat nachvollziehbar dargelegt, dass als Ergebnis der Variantenprüfung der geplante Standort westlich des zweiten Bauabschnitts sinnvoll ist und die Zielsetzungen der Klinik mit Blick auf Betrieb, Patienten- und Mitarbeiterschaft sehr gut erfüllen kann. Aus städtebaulicher Sicht wird eine bandartige Entwicklung weiter im Südosten genauso wie eine Aufstockung im Reha-Klinik-Bestand mit Auswirkungen auf die östlich anschließenden Nutzungen, hier v. a. auf die dortigen Wohnhäuser, deutlich kritischer gesehen. Vor diesem Hintergrund ist der Zielkonflikt Bauvorhaben/Eingriff und Natur-/Boden-/Flächenschutz (s. Umweltbericht, Kapitel 2.3.1 bis 2.3.3) zu bewerten.

Mit Blick auf die **Landwirtschaft** ist festzuhalten, dass die überplanten Flächen bereits Teil des Klinikgeländes sind und damit der Landwirtschaft nicht erstmals verloren gehen.

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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist eine **artenschutzrechtliche Prüfung** erarbeitet und als Anlage beigefügt, die Ergebnisse werden im Umweltbericht und in der Begründung bzw. im Planverfahren ausgewertet. Nach den Vorkenntnissen durch die bisherigen Planverfahren und nach dem aktuellen Stand der Planungsarbeiten haben sich keine besonders problematischen Ergebnisse oder Fragestellungen ergeben, die aus artenschutzfachlicher Sicht grundsätzlich gegen das Vorhaben insgesamt oder gegen die geplante Nutzung von Teilflächen sprechen könnten.

Die Gutachter haben Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien vorgenommen und mögliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen zusammengestellt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in den entsprechenden Kapiteln unter 2.1 und 2.3 ausgewertet, auf die ausführliche Beschreibung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird ergänzend verwiesen.⁴

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sendenhorst und zum Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung und Erweiterung „St. Josef-Stift“, Büro Stelzig, Soest, Februar 2023

Zusammenfassend ergibt sich folgende Situation (s. ASP, Kapitel 3, 4 und 5 sowie Umweltbericht, Kapitel 2.1, 2.3 und 4.2):

- **Avifauna:** Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Star und dem Waldkauz 2 planungsrelevante Brutvogelarten und mit dem Gartenrotschwanz eine weitere planungsrelevante Vogelart als Einzelbeobachtung im Plangebiet festgestellt.

Die Gehölze im zentralen Plangebiet, die **zwei Brutpaaren des Stars** als Brutplatz gedient haben, mussten im Winterhalbjahr im Rahmen des Vorhabens gefällt werden. Für diese beiden Brutpaare wird der Verbotstatbestand der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ausgelöst. Der Verlust der Lebensstätten für den Star wurde bereits im Februar 2023 durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ausgeglichen. Hierfür wurden entsprechend zusätzliche Nisthilfen an Bäumen in der südlichen strukturreichen Parkanlage des St. Josef-Stifts mit umfangreichen Gehölzgruppen, waldartigen Beständen, Extensivgrünland, Obstwiese etc. aufgehängt. Die dort bereits vorhandenen höherwertigen Landschaftselemente und die mit der umfassenden aktuellen Parkerweiterung im Südwesten jüngst neu angelegten Strukturen erfüllen in weiten Teilen die Anforderungen an geeignete Lebensräume für die betroffenen Vogelarten.

Der **Gartenrotschwanz** wurde im Rahmen der Untersuchung einmalig erfasst, die Brutröhre für den Steinkauz im Süden des Wirkraums war unbesetzt. Die Strukturen innerhalb des Plangebietes stellen für keine der Arten ein essentielles Nahrungshabitat dar. Im erweiterten Umfeld des Vorhabens befinden sich gleichwertige Flächen in ausreichendem Umfang, die zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum 15. März bis 31. Juli. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) der vorkommenden Vogelarten weitestgehend vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Für den **Waldkauz** wird eine **erweiterte Bauzeitenregelung** vorgeschlagen. Laut LANUV NRW sollte eine Gewährleistung von Störungsarmut insbesondere während der Balz, Brut- und Jungenaufzucht (Januar bis Juni) stattfinden. Daher ist für die Baumaßnahmen in dem für den Waldkauz störungsfrei zu haltenden Bereich eine erweiterte Bauzeitenregelung zu beachten, in der die bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz des Waldkauzes außerhalb der Balz, Brut- und Jungenaufzucht (Januar bis Juni) durchgeführt werden. Die Intensität der Beeinträchtigung ist abhängig von der Art der baulichen Maßnahme. Dies ist im Einzelfall durch Artenschutzgutachter zu bewerten und ggf. mit den Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bauliche Maßnahmen, die nachweislich nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung während der Brutzeit führen, sind ggf. nach Einzelfallentscheidung zulässig. Zusätzlich wurden auch 2 weitere Nistkästen aufgehängt.

Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulation führen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG), können gemäß Fachbeitrag unter Berücksichtigung von vorgezogenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- **Fledermäuse:** In den Bestandsaufnahmen konnten **mindestens drei Fledermausarten** erfasst werden, die das Plangebiet und den Wirkraum zur Nahrungssuche nutzten. Gemäß Fachbeitrag handelte es sich dabei um die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und den Abendsegler.

Ausflüge wurden von Einzeltieren der Zwergfledermaus als gebäudebewohnende Art des Klinikgebäudes (südöstlich des Plangebiets beobachtet. Dieses Verhalten deutet auf eine Nutzung des Gebäudes als sporadisch genutztes Tagesquartier hin. Das Vorhandensein von Tagesquartieren „baumbewohnender“ Fledermäuse in kleineren Baumhöhlen sowie unter abstehender Rinde konnten nicht ausgeschlossen werden. Gehölzfällungen müssen bei Tageshöchsttemperaturen von $> 10^{\circ}\text{C}$ durchgeführt werden, was in der fraglichen Zeit im Februar 2023 möglich war. Der vorhandene Fledermausnistkasten wurde vor den Baumfällungen an einen geeigneten Baum umgehängt (nach vorheriger Kontrolle auf Besatz, s. Fachbeitrag, Kapitel 5.3). Dadurch wurde sichergestellt, dass Fledermäuse mobil genug sind, um Quartiere bei Beginn der Arbeiten zu verlassen.

Gemäß Fachbeitrag kann davon ausgegangen werden, dass sich im Umfeld gleichwertige Quartiere befinden, auf die die Fledermäuse ausweichen können. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt damit erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) und der Verbotstatbestand der Zerstörung der Lebensstätten wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Durch das Vorhaben werden keine planungsrelevanten Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) zerstört oder gestört und keine Individuen getötet.

Es wird jedoch vorgeschlagen, Beleuchtungseinrichtungen insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Hierzu erfolgt eine umfangreiche Festsetzung im Bebauungsplan bzgl. Lichtqualität und Anbringungsort etc. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme können erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulationen führen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), ausgeschlossen werden

- **Amphibien und Fischbesatz:** Im Plangebiet wurden keine planungsrelevanten Amphibien festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für Amphibien nicht ausgelöst. In der künstlichen Teichanlage (Betonbecken) wurden nur Wasserfrösche sowie Fischbesatz festgestellt.

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

Die angrenzenden vorhandenen Gehölzbestände, Leitlinien und ausreichende Freiflächen sollen durch das St. Josef-Stift im Rahmen des qualitätvollen Gesamtkonzepts mit der naturnahen Parkanlage weiterhin gesichert und entsprechend unterhalten werden – auch im Sinne wirksamer Artenschutzmaßnahmen.

6.4 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 Süden des Klinikgeländes durch die Erweiterung der Reha-Klinik zu zusätzlichen Eingriffen in die Parkanlage, zu Bodenversiegelungen und zur Aufgabe von einigen Laubgehölzen. 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 (s. Umweltbericht, Kapitel 4.3). Danach ergibt sich ein rechnerisches Defizit in Höhe von 5.798 ökologischen Werteeinheiten. Die Stadt nimmt die rechnerische Ermittlung zur Kenntnis und tritt dieser im Ergebnis bei. Ein 100 %iger Ansatz für die Ausgleichsberechnung wird aufgrund der Lage des Plangebiets und der Rahmenbedingungen für sachgerecht gehalten, planerische Gründe für einen ganz oder teilweise denkbaren Verzicht auf die Kompensation werden hier nicht gesehen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden vom St. Josef-Stift getragen und mit Stadt und Naturschutzbehörde parallel zur Offenlage abgestimmt. 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. 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. Das geplante Bauvorhaben greift in die bestehende Parkanlage ein und führt hier zu Veränderungen der lokalen Situation. Hierzu erfolgen im Umweltbericht weitere Aussagen zur Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung.

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt mit Blick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO₂-Emissionen wird im Bebauungsplan in Abstimmung mit den Planungen des St. Josef-Stifts die Verpflichtung zur **Errichtung von Solaranlagen** auf mindestens 40 % der geeigneten Dachflächen auf den Hauptgebäuden vorgegeben. Dieses bedeutet, dass flächenmäßig mindestens einer der geplanten beiden Hauptbauteile – unter Abzug der betriebs-/haustechnischen Einrichtungen, Tageslicht-Belichtungselemente etc. – mit Solaranlagen belegt werden muss. Das St. Josef-Stift prüft darüber hinaus derzeit eine weitergehende Belegung auf beiden Bauteilen. Somit sind Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom oder Solarthermiemodule zur Aufbereitung von Warmwasser aus solarer Strahlenergie verbindlich. Eine Kombination mit der festgesetzten **extensiven Begrünung von Flachdächern** im Plangebiet bleibt möglich. Diese Vorgaben sind zumutbar und mit dem Vorhabenträger abgestimmt, auf die besonderen Anforderungen gemäß § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien wird Bezug genommen (**Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023**).⁵ Angestrebt wird zudem eine Nutzung der Geothermie, Untersuchungen hierzu sind bereits eingeleitet worden.

Die umfassenden Parkanlagen mit Baumbestand im Umfeld, Dachbegrünung etc. bewirken, dass aus Sicht der Klimafolgenanpassung die Gesamtsituation in der gut durchlüfteten Randlage auch für den besonderen Nutzungszweck Reha-Klinik/Krankenhaus als positiv bewertet wird. Regenwasser wird zudem im Parkbereich zurückgehalten und zu einem erheblichen Teil direkt versickert.

⁵ **Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023, hier § 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien:**
Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.

Auf die Bewertungen im Umweltbericht wird Bezug genommen, hier insbesondere auf die Kapitel 2.3.5, 3 und 4.

7. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet für die Erweiterung der Reha-Klinik befinden sich insgesamt in der Verfügbarkeit des St. Josef-Stifts. Das Vorhaben kann und soll zügig umgesetzt werden.

8. Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße in ha*
Fläche für den Gemeinbedarf	1,45
Fläche für Regenrückhaltung	0,02
Verkehrsflächen, Summe	-
Gesamtfläche Nr. 43 - 6. Änderung + Erweiterung ca.	1,47

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

Die Bestandsüberplanung der Gemeinbedarfsflächen aus den Bebauungsplänen Nr. 43 und Nr. 43, 2. Änderung und Erweiterung umfasst ca. 0,99 ha, die erstmals in einen Bebauungsplan einbezogene Parkanlage außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs Nr. 43 umfasst ca. 0,48 ha.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“, 6. Änderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst am 24.03.2022 gefasst (Vorlage Nr. 0345/22).

Auf Basis des vorliegenden Vorentwurfs wurde zudem beschlossen, die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** und die **frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden etc. gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** einzuleiten. Ebenso wurde das Verfahren für die im Parallelverfahren aufgestellte 11. Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet. Dieser Verfahrensschritt wurde im Spätherbst 2022 durchgeführt. Ein Einwender hat eine ausführliche Stellungnahme mit Kritik an den Planungszielen und an der Standortfrage vorgetragen, aus der Öffentlichkeit sind ansonsten keine Stellungnahmen eingegangen. Der Kreis Warendorf ist gemäß § 4(1) BauGB auf das Thema Immissionsschutz, auf Verkehrsfragen/Parkdruck (s. Kapitel 5.4 und 5.5 dieser Begründung) sowie auf wasserwirtschaftliche Fragen eingegangen. Die weiteren Behörden etc. haben lediglich noch einzelne Hinweise zu Bodendenkmalfragen, zu Versorgungsleitungen etc. gegeben.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 02.02.2023 wurden die Anregungen und Hinweise vorläufig beraten (s. Beschlussvorlage Nr. 0529/23 und Ergebnisprotokoll). Im Ergebnis wurde der Beschluss gefasst, dass für den überarbeiteten Planentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ und für die im Parallelverfahren aufgestellte 11.

Flächennutzungsplan-Änderung nunmehr die Offenlage gemäß § 3(2) i. V. m. § 4(2) BauGB durchgeführt werden soll. Die Zwischenergebnisse sowie der Entwurf des Umweltberichts (März 2023) sind eingearbeitet worden.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgt nunmehr im März/April 2023 auf Grundlage der Planentwürfe. Die **Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden etc. gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB** erfolgte zeitgleich.

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

Sendenhorst, im Februar 2023 (Nachtrag März 2023)