

STADT SENDENHORST

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“ – 7. Änderung

**Entwurf, März 2023
(Nachtrag April 2023)**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung

- 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
 - 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**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen

- A.1** Erläuterungsbericht: Verkehrliche Erschließung der Straße Pennigstiege in Sendenhorst, Gnegel GmbH, Sendenhorst, November 2022 mit Stand 01.12.2022 mit Anlage 1 Lageplan Straßenentwurf, 05.12.2022, geändert am 03.03.2023
- A.2** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 43 „St.-Josef-Stift“, 7. Änderung und Erweiterung, Büro Stelzig, Soest, April 2023

1. Einführung

Das St. Josef-Stift in Sendenhorst hat sich als überörtlich bedeutsame Fachklinik für Orthopädie und Rheumatologie mit angegliedertem Rehabilitationszentrum sehr positiv 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 sind zwischenzeitlich weitere Entwicklungsschritte erfolgt, die Reha-Klinik, die Stellplatzanlagen und die Parkanlagen wurden erweitert und neu geordnet. Zur anstehenden Erweiterung der Reha-Klinik wird auf die derzeit im Verfahren befindliche 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 19.05.2022 hat die Leitung des St. Josef-Stifts Sendenhorst die kleinflächige 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ im Norden im Bereich der „Pennigstiege“ beantragt. Hintergrund ist die dort dargelegte erforderliche Erweiterung des OP-Trakts im Nordosten des Hauptgebäudes. Die Geschäftsführung der St. Josef-Stifts erläutert in dem Antragsschreiben die Entwicklung in den letzten Jahren mit steigenden OP-Zahlen und die künftig erwarteten Rahmenbedingungen. Aufgrund der anerkannten Kompetenz des St. Josef-Stifts und der demografischen Entwicklung wird mit einem weiteren kontinuierlichen Fallzahlwachstum in den operativen Fächern gerechnet. Voraussetzung für die östliche Erweiterung des Bestands ist die Verlegung der Straße Pennigstiege in den Bereich des bisher dort betriebenen angrenzenden Restaurantbetriebs. Mit der Eigentümerfamilie ist Einigkeit über die Veräußerung des Grundstücks an das St. Josef-Stift erzielt worden.

Unter Berücksichtigung des Plankonzepts für eine OP-Erweiterung hat das Ingenieurbüro Gnegel die Verlegung der Pennigstiege nach Osten nach Abriss des Restaurantbetriebs geprüft. Aus städtischer Sicht ist von Bedeutung, dass durch die Planung auch eine Verbreiterung des Schulwegs und somit eine Verbesserung der Schulwegsicherung und des Anschlusses der Pennigstiege an die Landesstraße Westtor erreicht werden kann.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 02.06.2022 ist hierüber beraten worden, der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43, 7. Änderung wurde gefasst. Auf die Beratungsvorlage 0391/22 und auf das Sitzungsprotokoll wird Bezug genommen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der **Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB**, hier als Nachverdichtung und im Sinne der Standortsicherung des vorhandenen St Josef-Stifts als andere Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor, die Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens. Daher soll dieser Bebauungsplan im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich¹

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Sendenhorst südlich der Landesstraße L 586 (Westtor). Der Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung umfasst auf ca. 3.700 m² Teilflächen des nördlichen Klinikgeländes im nordöstlichen Anschluss an den Gebäudebestand. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die angrenzende Bebauung Westtor 1/1a,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 735 des bisherigen Wohnhauses und durch die bestehende Straßentrasse Pennigstiege einschließlich bisher privat mitgenutztem Seitenstreifen bis zum Anschluss an die Kardinal-von-Galen-Straße,
- im Westen durch den Gebäudebestand des Hauptgebäudes, an den die OP-Erweiterung angeschlossen werden soll,
- im Norden durch die Grenze der Straße Westtor (L 586).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte im Maßstab 1:500.

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.

¹ Hinweis: Das im Süden des Geltungsbereichs liegende Wohnhaus auf den Flurstücken 1029 und 735 konnte nach weiterer Vereinbarung mit der Eigentümerfamilie in den Planbereich zwecks Straßenverlegung einbezogen werden. Somit hat sich der Geltungsbereich gegenüber dem ursprünglichen Antrag des St. Josef-Stifts vom 19.05.2022 und gegenüber den Beratungen im Fachausschuss am 02.06.2022 erweitert (vgl. Beratungsvorlage 0391/22).

- 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 Stellplatz- und Parkanlagen überarbeitet und erweitert.
- Eingeleitet worden ist im Frühjahr 2022 die 6. Änderung und Erweiterung im Süden des Standorts zwecks Erweiterung der Reha-Klinik, auf dieses Verfahren wird verwiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung und Erweiterung umfasst im Nordosten den Randbereich der Gemeinbedarfsflächen an der Pennigstiege sowie die Verschiebung der Straße in Richtung Osten auf das bisherige Privatgrundstück. Die Pennigstiege selbst und der östlich angrenzende Bereich mit Restaurationsbetrieb und anschließender Mischbebauung (Schwerpunkt Wohnnutzungen) sind bisher als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das historische Hauptgebäude des St. Josef-Stifts mit Kapelle aus dem Jahr 1889 und das Klinikgelände prägen die städtebauliche Situation im Westen der Ortslage Sendenhorst und hier insbesondere auch entlang der Straße Westtor (L 586). 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. Die technischen Versorgungsanlagen befinden sich überwiegend im Nordosten, Werkstätten und Garagen etc. im Westen. Die zusammenhängenden ebenerdigen, aber gut durchgrüneten 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.

Im Norden, Osten und Westen der Hauptstraße Westtor (L 586) schließen Gemeinbedarfs-/Sondernutzungen, gemischte Nutzungen und Wohnbauflächen an. Im Osten an der Straße Pennigstiege folgt zunächst die bisherige Gaststätte mit Biergarten, die für die Verlegung der Pennigstiege in Anspruch genommen werden soll. 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.

Im folgenden Luftbild sind der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und umgebende Nutzungen gut erkennbar. Auf den Bebauungsplan Nr. 43 mit den bisher abgeschlossenen Änderungen mit Bestandsaufnahmen, Umweltprüfungen 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.



Abb. 1 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)

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Münster**, Teilabschnitt Münsterland, wird das Krankenhausgelände 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.

In der **Änderung des Regionalplans zur Anpassung an den LEP NRW**, Stand Aufstellungsbeschluss 12.12.2022 ist der Bereich ebenfalls als ASB-Z-G für Gesundheitseinrichtungen festgelegt. Flächenmäßig ist das Bestandsgelände im Süden mit der Parkanlage in den ASB aufgenommen worden. Die Planung entspricht somit nach Einschätzung der Stadt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Die landesplanerische Abstimmung erfolgt parallel zum Planverfahren.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH vom 01.09.2021)** nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist, länderübergreifend die von Stark-

regen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in allen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier aber nicht. Aufgrund der entwässerungstechnischen Voraussetzungen wird der Planbereich in die bestehenden Netze und Anlagen eingebunden. Überflutungsgefahren im Falle von Starkregenereignissen können darüber hinaus durch die Gebäudekonzeption vermindert werden. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Sendenhorst im Maßstab 1:10.000 wird das Gelände des St. Josef-Stifts im weiteren Planbereich einschließlich der Pennigstiege und des östlich folgenden Anbaus als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die östlich anschließenden Flächen sind als Wohnbauflächen aufgenommen worden. Somit ergibt sich durch eine Verschiebung der Pennigstiege um ca. 15–20 m nur eine sehr geringfügige Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche, die im Maßstab 1:10.000 nicht relevant ist. Die Planungsüberlegung wird daher im Sinne des § 8(3) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet.

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.

Der vorliegende Geltungsbereich betrifft die Nebenanlagen auf dem Krankenhausgelände an der Pennigstiege, die Straße Pennigstiege selbst sowie den vorhandenen Restaurationsbetrieb mit Biergarten und angrenzendem Wohnhaus. Der Biergarten war durch mittelgroße Platanen überstellt, die im Zuge der Neuordnung nicht erhalten werden können und die daher Anfang 2023 gefällt worden sind. Die Belange des Artenschutzes sind in der Bauleitplanung und im Zuge von Einzelmaßnahmen sachgerecht zu berücksichtigen. Die Platanen wurden zuvor auf Nester bzw. Horste von Vogelarten sowie Spalten und Höhlen mit Quartiereignung für Fledermäuse untersucht. Eine besondere Wertigkeit oder eine Quartiereignung für Fledermäuse wurde nicht festgestellt. Es konnten keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten im untersuchten Bestand erbracht werden. Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG wurden durch die geplanten Fällungen nicht ausgelöst. Daraufhin wurden die Platanen gefällt. Die artenschutzrechtliche Begutachtung der vorhandenen Gebäude erfolgt im Rahmen des Abbruchvorhabens.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW²** geführte schutzwürdige Biotop e 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 Biotop**e sind im Umfeld nicht bekannt. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des BNatSchG sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Angesichts der Überplanung im Innenbereich im Rahmen des § 13a BauGB greift die **naturschutzfachliche Eingriffsregelung** nicht durch.

² „Schutzwürdige Biotop e“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

3.5 Gewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ haben sich im Plangebiet Sandböden als Podsol-Braunerde und als Gley-Podsole entwickelt. Im vorliegenden Bestand entlang der L 586 ist jedoch von einer weitgehenden anthropogenen Überprägung auszugehen. Die **Schutzwürdigkeit der Böden** wurde nicht bewertet.⁴

3.7 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 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 Entmunitierungsmaßnahmen waren nicht erforderlich. 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.

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

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991.

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

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 heutige Eckgebäude der Klinik im Eckbereich Westtor/Pennigstiege weist insofern keine besondere gestalterische Qualität auf. Bauvorhaben im Planbereich sind hier in den baulichen Rahmen entlang der L 586 möglichst hochwertig einzubinden.

4. Planungsziele und Plankonzept

Wie bereits erläutert, hat sich das St. Josef-Stift in Sendenhorst als Fachklinik für Orthopädie, Rheumazentrum und Endoprothesezentrum 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 weiterhin ein sehr wichtiges 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 Leitung des St. Josef-Stifts Sendenhorst hat mit Schreiben vom 19.05.2022 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ im Norden im Bereich der „Pennigstiege“ beantragt. Die erforderliche Erweiterung des OP-Trakts im Nordosten des Hauptgebäudes ist Anlass dieses Änderungsantrags, in dem die Geschäftsführung des St. Josef-Stifts die Entwicklung in den letzten Jahren mit steigenden OP-Zahlen und die künftig erwarteten Rahmenbedingungen erläutert. Aufgrund der anerkannten Kompetenz des St. Josef-Stifts und der demografischen Entwicklung wird mit einem weiteren kontinuierlichen Fallzahlwachstum in den operativen Fächern gerechnet. Da andererseits die stationäre Verweildauer immer weiter verkürzt wird, ist ein Anstieg der OP-Zahlen einerseits zu erwarten, andererseits aber auch erforderlich zum Erhalt der aktuellen Größe des St. Josef-Stifts mit 359 Betten.

Die vorhandenen räumlichen Kapazitäten des zentralen OP-Bereichs sind bedingt durch diese Steigerungen nach der OP-Erweiterung im Jahr 2014 inzwischen vollständig ausgelastet. Zwar bestehen in den nächsten 3 Jahren noch Überbrückungskapazitäten im Bestand, darüber hinaus wird aber dringender Handlungsbedarf gesehen. Eine Verlängerung der OP-Laufzeiten in den Abend hinein sei nicht umsetzbar, so dass im Ergebnis im Rahmen des Gesamtkonzepts für die langfristige Klinikentwicklung der Zentral-OP und die Intensiv-/Observationsstation erweitert werden sollen. Geprüft wurden verschiedene Varianten wie ein Erweiterungsbau, der Neubau einer OP-Abteilung an ganz anderer Stelle auf dem Gelände oder die Aufstockung des Funktionstrakts. Im Ergebnis hat die Leitung der Klinik dargelegt, dass eine Erweiterung des OP-Bereichs nur als Anbau an den Bestand in Richtung Osten sinnvoll sei. Alternative Überlegungen wären dagegen mit erheblichen Nachteilen und mit funktionalen Problemen sowohl in der Abwicklung in der Bauphase als auch im langfristigen

Betrieb verbunden. Die verkehrliche Fragestellung wurde im Vorfeld überprüft, eine Verlegung der Straße Pennigstiege ist aus verkehrlicher Sicht sachgerecht möglich (s. Kapitel 5.4).

Die Architektur wird sich nach Aussage des Vorhabenträgers gestalterisch eng an dem Qualitätsstandard der letzten Jahre orientieren (Baukörper, Fassadengliederung, Materialität). Die Erschließung wird über den Bestand geleistet, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen auf dem Gelände des Krankenhauses sind nicht erforderlich. Die Baukörpergröße ist durch die Grundmaße der OP-Räume und erforderliche zugehörige Einrichtungen und Räume konkret vorgegeben. Weitere Einzelheiten der Projektplanung werden parallel zum Planverfahren ausgearbeitet.

Voraussetzung für die östliche Erweiterung des Bestands ist die Verlegung der Straße Pennigstiege in den Bereich des bisherigen Restaurantbetriebs und des südlich angrenzenden Wohnhauses. Dieses wird nach den Vereinbarungen mit der Eigentümerfamilie über die Veräußerung der Grundstücke an das St. Josef-Stift nunmehr möglich.

Zusammenfassend können die Überlegungen der Standortdiskussion und die Ziele des St. Josef-Stifts, die zu dem Erweiterungswunsch für den OP-Trakt führen, nachvollzogen werden. Neben den o. g. allgemeinen wirtschaftspolitischen und arbeitsmarktbezogenen Zielsetzungen der Stadt sind die konkreten städtebaulichen Ziele die Neugestaltung der Einmündung Pennigstiege, insbesondere auch als sicherer Fuß-/Radweg mit der Anbindung der Grundschule, und die städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Ecksituation Klinik/Pennigstiege/Westtor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“ setzt im Nordosten bis zum Einmündungsbereich Pennigstiege/Westtor die bisherige Betriebsfläche als Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche und soziale Zwecke fest. Baugrenzen und Höhenmaße umfassen mit etwas Spielraum den Bestand, der Geltungsbereich wird durch die Pennigstiege begrenzt. Eine entsprechende Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und eine Neufestsetzung der Verkehrsfläche werden erforderlich. Im Ergebnis sprechen städtebauliche und funktionale Gründe für das Planungsziel. 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 Inkrafttreten der 7. 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 7. 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“, 7. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erweiterung des OP-Trakts im Nordosten des St. Josef-Stifts geschaffen. Die Sicherung der Planungsziele erfolgt insbesondere durch Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen und Nutzungsmaße etc. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 werden aufgegriffen und entsprechend– auch in Abstimmung mit der Projektplanung – 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 (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 entsprechend beibehalten. Eine (vorhabenbezogene) Gliederung in Teilflächen mit Eingrenzung auf einzelne Nutzungen wie OP-Trakt, Reha-Klinik oder Tagespflege wird im Sinne der Übersichtlichkeit und der langfristigen Flexibilität aus städtebaulicher Sicht weder für erforderlich noch für sinnvoll gehalten.

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 zu den bisher abgeschlossenen Planungen entwickelt. Da das Baugrundstück als künftiger Bestandteil des Gesamtkomplexes eingestuft wird, wird die **Grundflächenzahl** entsprechend – als Teilfläche des Gesamtstandorts - zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 43 mit 0,5 festgesetzt. Hierbei wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die konkrete GRZ-Berechnung für das Bauvorhaben auf Grundlage des Gesamtgrundstücks erfolgt, also nicht nur für die vorliegende kleine Teilfläche.

Die Höhenentwicklung des Bestands im Nordosten mit **3 bis 4 Geschossebenen** in der Randlage wird übernommen. Die **Wandhöhe** der bestehenden dreigeschossigen Gebäude in der Ecksituation bzw. Randlage an der Pennigstiege mit ca. 14-17 m wird mit etwas Spielraum aufgegriffen. Als Wandhöhe wird an der östlichen Außenkante des geplanten OP-Trakts nach heutigem Stand von etwa 13,5 - 14,0 m ausgegangen. Über das geplante anschließende Staffelgeschoss mit Technik-/Versorgungsanlagen (Bauhöhe ca. 16,0 – 16,5 m analog zum südlich anschließenden gestaffelten Gebäudebestand) ist ein entsprechender funktionaler und architektonischer Anschluss an den Bestand herzustellen. Sofern kein zusätzlicher Dachaufbau wie beim Altbau erfolgt, ergibt sich hieraus eine Gesamthöhe für die Festsetzung als vorläufige Obergrenze von 82,0 m ü. NHN (Hinweis: eingemessene Höhe Kanaldeckel Pennigstiege heute bei 64,58 m ü. NHN und Kanaldeckel Westtor bei 64,88 m ü. NHN). Um Spielraum für die eventuelle Anordnung von ergänzenden Technikaufbauten wie Fahrstuhlkästen, Lüftungen o. ä. zu erhalten, kann diese Höhe als Ausnahme durch Aufbau von Gebäudetechnik überschritten werden.

Die **überbaubare Fläche** schließt an die festgesetzte Baugrenze für den Bestand im Bebauungsplan Nr. 43 an. Die verfügbare Fläche ist knapp bemessen, da die neu geplante Pennigstiege möglichst weit im Westen gegenüber der Einmündung der Straße Mauritz im Norden liegen und beidseitige Fußwege umfassen soll. Der bauordnungsrechtliche Regelgrenzabstand von mindestens 3 m wird hierdurch unterschritten. In dieser Situation wird daher die Ostgrenze des Neubaukörpers verbindlich durch eine **Baulinie** mit 1,5 m Abstand als klare Raumkante zur Begrenzung des Straßenraums vorgegeben. Ansonsten wird die überbaubare Fläche durch **Baugrenzen** festgelegt. Der geplante Baukörper soll im Osten durch eine Abstufung in die städtebauliche Situation eingebunden werden, dieser Bereich wird ebenfalls durch Baugrenzen abgegrenzt.

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, 7. Änderung bereitet die Erweiterung des OP-Trakts vor. Im Randbereich sind dort im Bebauungsplan Nr. 43 aufgrund der unterschiedlichen Gebäudekonstellationen keine Vorgaben für die Dachgestaltung etc. aufgenommen worden. Die angedachte OP-Erweiterung soll im Interesse der qualitativollen Gesamtentwicklung gestalterisch mit dem Bestand und mit der Architekturqualität der Neubauten mit Flachdächern in den vergangenen Jahren abgestimmt werden. Übernommen wird sinngemäß die Festsetzung des Flachdachs analog zur Reha-Klinik (vgl. zuletzt Bebauungsplan Nr. 43, 6. Änderung), die Entwicklung in der Straßenrandlage kann hierdurch qualitativoll begleitet werden. Weitere baugestalterische Vorgaben werden hier aus Sicht der Stadt nicht erforderlich („planerische Zurückhaltung“).

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich erwünscht. Auch wenn eine gewisse Fernwirkung durch Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren möglich sein kann, sind diese im Plangebiet zur Energiegewinnung sinnvoll. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der im Einzelfall im Bestand zur prüfenden Rahmenbedingungen und der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden nicht getroffen. Hierzu erfolgen ebenfalls weitere Abstimmungen in der Projektplanung.

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 im Westen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43, 7. Änderung. Ebenso wurden die **Stellplatzanlagen** im Südwesten des Klinikgeländes so erweitert, dass der heute absehbare Gesamtbedarf gut abgedeckt werden kann. Die Erweiterung des OP-Trakts selbst wird hier voraussichtlich zu keinem erkennbaren höheren Stellplatzbedarf führen.

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.

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. Die Pennigstiege erschließt zudem die Altanlieger im engeren Umfeld, ist aber ansonsten als Sackgasse abgehängt und hat eine sehr wichtige Funktion als **Fuß-/Radwegeverbindung und als Schulweg** insbesondere zur Kardinal-von Galen-Grundschule im Südosten. Im heutigen Bestand ist hier der Anschluss an die L 586 und die Fußwegeführung für die Kinder problematisch, auch wenn als Erleichterung temporär Teilflächen des St. Josef-Stifts im Nordosten mitgenutzt werden können.

Voraussetzung für eine OP-Erweiterung ist die **funktionale und verkehrssichere Verlegung der Pennigstiege**, die zudem noch eine Verbesserung für Schulkinder darstellen muss. Das Ingenieurbüro Gnegel hat im Vorfeld den Planungsspielraum geprüft und unter Berücksichtigung des Plankonzepts für eine OP-Erweiterung ein Verkehrskonzept entwickelt. Der Erläuterungsbericht ist als Anlage beigefügt (s. dort). Dieses Konzept ist nach einem Vorgespräch mit dem Straßenbaulastträger, Straßen NRW, RNL Coesfeld grundsätzlich umsetzbar. Aus städtischer Sicht ist wie dargelegt von besonderer Bedeutung, dass durch die Planung auch eine Verbreiterung des Schulwegs und somit eine Verbesserung der Schulwegsicherung und des Anschlusses der Pennigstiege an die Landesstraße Westtor in Höhe der Einmündung der Straße Mauritz erreicht werden kann. Der folgende **Lageplan für den Straßentwurf** ist Grundlage der Festlegung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan:

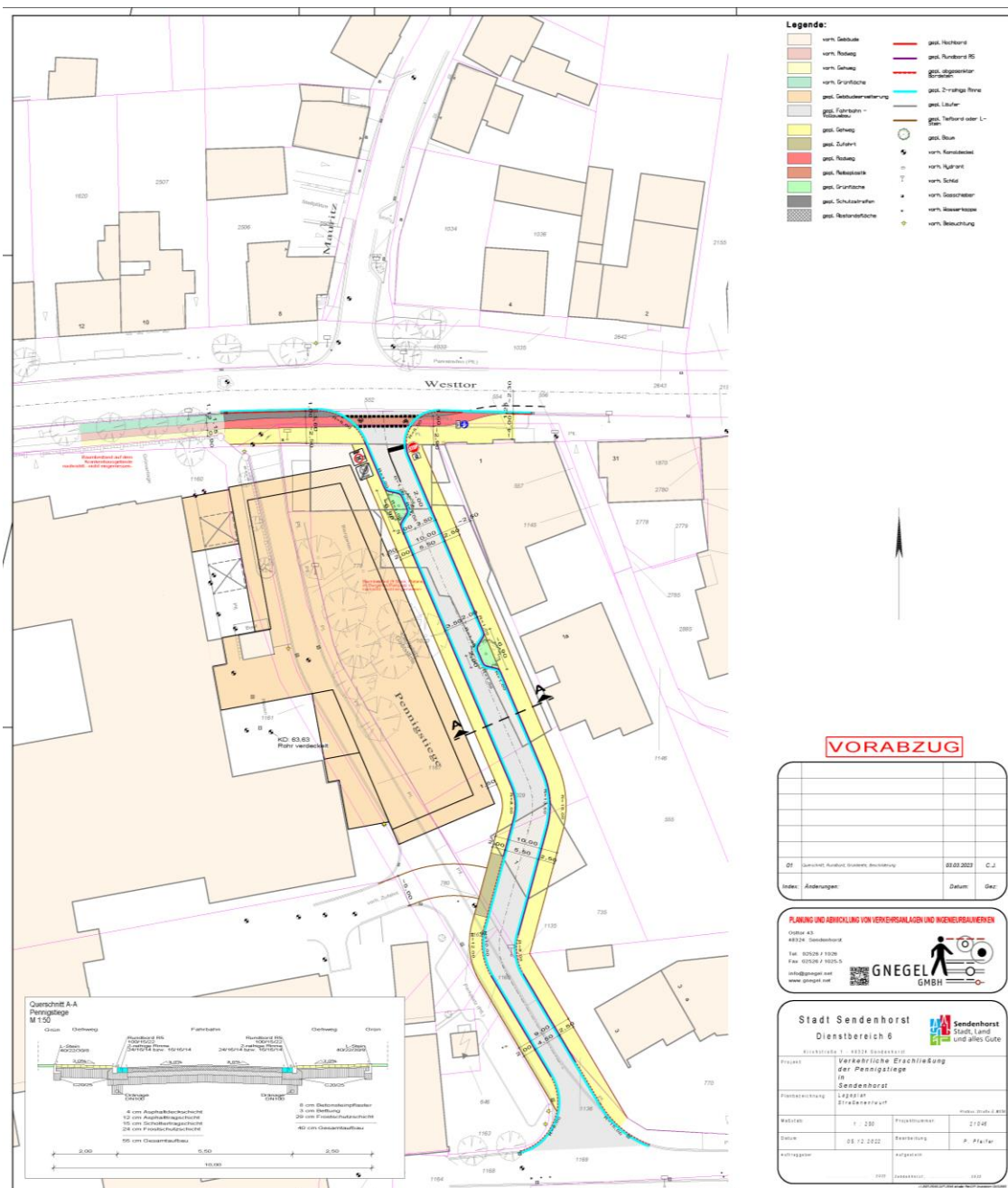


Abb. 2 Verkehrliche Erschließung der Pennigstiege, Lageplan Straßentwurf Erläuterungsbericht und Lageplan, Gnegel GmbH, Sendenhorst, Stand 01.12.2022 mit Anlage 1 Lageplan Straßentwurf, geändert am 03.03.2023 ▲ Nord

Die neu geplante Pennigstiege soll möglichst weit im Westen gegenüber der Einmündung der Straße Mauritz im Norden liegen. Parallel zum weiteren Planverfahren sind die Anordnung der beidseitigen Fußwege, Breiten etc. sowie die Einengung durch Baumstandorte weiter mit den Beteiligten abzustimmen. Im Süden wird entsprechend der bisher privat genutzte Seitenstreifen bis zum Anschluss an die Kardinal-von-Galen-Straße einbezogen (städtisches Flurstück 1136).

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat mit Schreiben vom 10.02.2023 mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken bestehen unter der Voraussetzung, dass die nachfolgenden Punkte von der Stadt Sendenhorst im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden:

1. Für die Straßen- und Kanalplanung ist eine Ausführungsplanung aufzustellen. Die Verkehrsplanung ist gemäß den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit an Straßen (RSAS) zu auditieren. Die Erkenntnisse aus dem Sicherheitsaudit sind im weiteren Planverfahren zu beachten.
2. Auf der Grundlage einer abgestimmten Ausführungsplanung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen der Stadt Sendenhorst und Straßen.NRW abzuschließen, in der die finanziellen, rechtlichen und technischen Details der Baumaßnahme geregelt werden.
3. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine einseitige Veranlassung aufgrund des Änderungsverlangens der Stadt Sendenhorst. Die Kosten für die Baumaßnahme sind nach dem Veranlasserprinzip von der Stadt Sendenhorst zu tragen.
4. Wenngleich keine Immissionsschutzkonflikte erwartet werden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird. Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.

Der östliche Randstreifen sowie die südlich anschließende „Dreiecksfläche“ sollen die Straße künftig gegenüber der östlichen Nachbarschaft abgrenzen und einen kleinen Puffer dorthin schaffen. Dieser straßenbegleitende Bereich wird als **private Grünfläche ohne Zweckbestimmung** festgesetzt, der Stadt Sendenhorst sollen durch diese durch die Straßenverlegung entstandene Maßnahme keine langfristigen Folgekosten entstehen. Dieser Bereich soll als straßenbegleitender Grünstreifen vom St. Josef-Stift übernommen und qualitativ gestaltet und unterhalten werden. Denkbar sind hier in die Freiflächengestaltung eingebundene Fahrradstellplätze (ggf. auch überdacht) und ggf. auch Kfz-Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen etc., beide Anlagen sollen hier zulässig sein.

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. Ggf. problematische **Immissionsschutzkonflikte** sind im Bestand heute nicht bekannt und werden durch die geplante Erweiterung des OP-Bereichs auch nicht erwartet. Durch die Verlegung der Pennigstiege werden hier keine Verkehrszunahmen, die ggf. zu Konflikten führen könnten, ausgelöst (vgl. auch Anlage Erläuterungsbericht, Kapitel 4.1).

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 PLEDOC GmbH hat mit Schreiben vom 09.02.2023 darauf hingewiesen, dass die in der beigelegt „Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. KG“ genannten Auflagen und Hinweise zwingend bei allen Maßnahmen im Bereich oder in der Nähe von LWLKS-Anlagen der GasLINE zu beachten sind. Die Anforderungen sind im Zuge der späteren Baumaßnahmen – insbesondere auch bei einer späteren Umgestaltung des Westtors unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren – zu beachten. Zur Vermeidung von Anpassungsmaßnahmen an der LWL-KSR-Anlage ist schon jetzt zu berücksichtigen, dass alle Details, die Einfluss auf den Bestand und den Betrieb der LWLKS-Anlagen haben, mit dem Leitungsträger abzustimmen sind. Bei einer Umgestaltung der Straße Westtor sind frühzeitig detaillierte Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, Baustelleneinrichtungspläne) zur Prüfung und Stellungnahme zu übermitteln.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen und über den Ausbau der Pennigstiege gesichert werden. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Löschwasserbereitstellung ist zu gewährleisten. Nach Mitteilung der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf im Rahmen der früheren Planverfahren ist u. a. für das Krankenhausgelände gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind ausreichende Hydrantenanlagen zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

b) Gewässer, 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, ortsnahe 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.

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 Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet an der Straße Westtor ist deutlich abgesetzt von den großflächigen Parkanlagen im Süden und weitgehend bebaut und versiegelt. Betroffen ist jedoch der bisher als Biergarten genutzte und durch Platanen überstellte Innenhof des Restaurantbetriebs. Diese können

durch die Neuordnung nicht erhalten werden. Für die Inanspruchnahme des Gehölzbestands hat die Geschäftsleitung des St. Josef-Stifts unabhängig von der Planung gemäß § 13a BauGB (Freistellung von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Innenbereich) Ersatzpflanzungen auf dem Gelände oder auf ortsnahen externen Ausgleichsflächen des St. Josef-Stifts angeboten.

Der Randstreifen der Straßentrasse zur Nachbarschaft im Osten und Südosten wird als straßenbegleitende **private Grünfläche** festgesetzt und wird durch das St. Josef-Stift übernommen. Dieser Bereich soll ggf. unter Einbeziehung von Fahrradstellplätzen und Kfz-Sonderstellplätzen für Menschen mit Behinderungen straßenbegleitend qualitativ gestaltet werden.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltbelange und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei Nachverdichtungen im Innenbereich bzw. sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen, ein Umweltbericht wird hier nicht erstellt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung betreffen mögliche Auswirkungen insbesondere das Schutzgut Mensch (Patienten, Mitarbeiter und Besucher der Einrichtungen des St. Josef-Stifts sowie Altanlieger) durch Veränderungen in der Nachbarschaft und zeitlich begrenzte Belästigungen während der Bauphase sowie im Bereich des früheren Biergartens und der angrenzenden bisher privaten Frei-/Gartenflächen.

Vor dem Hintergrund der Bestandsüberplanung, des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planinhalte wird aber davon ausgegangen, dass diese Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind. Ggf. problematische und/oder sich verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen werden nicht gesehen.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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 **Böden** sind im Plangebiet seit Jahrzehnten baulich erheblich überprägt und können ihre Schutzfunktion hier nicht mehr wahrnehmen (s. Kapitel 3.6). Mit der geplanten OP-Erweiterung unterstützt die vorliegende Planung das grundsätzliche Ziel der Stadt, durch Maßnahmen der Innenentwicklung – möglichst auf i. W. bereits versiegelten Flächen – zusätzliche Baumaßnahmen auf Grün-/Freiflächen zu verringern. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen überwiegend versiegelt, ausgenommen ist der in dieser Hinsicht offener gestaltete Innenhof des Restaurants mit Biergarten. Mit der standortbezogenen Weiterentwicklung des St. Josef-Stifts können Synergieeffekte mit der bestehenden Einrichtung sehr gut genutzt werden. Insofern trägt die Stadt Sendenhorst der o. g. Bodenschutzklausel im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Gegebenenfalls durchgreifende, grundsätzliche negative Auswirkungen auf Belange des Bodenschutzes werden nicht gesehen.

c) Naturschutz und Landschaftspflege, artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet und sein Umfeld werden aufgrund der innerstädtischen Lage von **naturschutzfachlichen Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) – FFH-, Vogelschutz-, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc. – nicht erfasst. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Strukturen ist nicht erkennbar, der Grünbestand unterlag erheblichen Störungseinflüssen durch die Biergarten-Nutzung.

Die Fläche liegt vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs, Auswirkungen auf den **Landschaftsraum** und auf das Schutzgut Landschaft bestehen nicht.

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten, u. a. ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Hierfür wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I** erarbeitet, der als Anlage der Begründung beigelegt ist.⁵ Zusammenfassend ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und dass eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. von deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann (s. Fachbeitrag, Kapitel 4 bis 7).

Dass geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden,
- vom 01.03. bis 30.09. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG),
- vor Abbruch der Gebäude noch eine artenschutzrechtliche Begutachtung dieser erfolgt, um sicher ausschließen zu können, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) zerstört oder gestört und keine Individuen getötet werden (Verbote nach § 44 Abs. Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG).

Diese Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung einzuhalten, auf der Plankarte des Bebauungsplans wird unter Punkt E. Sonstige Hinweise hierauf verwiesen.

Der Biergarten war durch mittelgroße Platanen überstellt, die im Zuge der Neuordnung nicht erhalten werden können und die Anfang 2023 gefällt worden sind, um artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden. Die Platanen wurden zuvor auf Nester bzw. Horste von Vogelarten sowie Spalten und Höhlen mit Quartiereignung für Fledermäuse untersucht. Eine besondere Wertigkeit oder eine Quartiereignung für Fledermäuse wurde nicht festgestellt. Es konnten keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten im untersuchten Bestand erbracht werden. Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG wurden durch die geplanten Fällungen nicht ausgelöst. Daraufhin wurden die Platanen gefällt.

⁵ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 43 „St.-Josef-Stift“, 7. Änderung und Erweiterung, Büro Stelzig, Soest, April 2023

d) Eingriffsregelung

Die Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die vorliegende Planung dient der Erweiterung bestehender Baugrenzen unter Inanspruchnahme v. a. von Gebäudebestand, Neben- und Erschließungsanlagen, um hier Handlungsspielraum für die Erweiterung des OP-Trakts zu schaffen. Angesichts der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der Nutzung von Synergieeffekten für das St. Josef-Stift wird die Überplanung unter dem Aspekt der Innenentwicklung als sinnvoll und vertretbar bewertet.

Gemäß § 13a BauGB werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens **Maßnahmen der Innenentwicklung** ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher und angesichts der i. W. erfolgenden Bestandsüberplanung wird ein zwingendes Erfordernis für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen nicht gesehen. Die Geschäftsleitung des St. Josef-Stifts hat aber für die Inanspruchnahme des Gehölzbestands unabhängig von der Planung gemäß § 13a BauGB Ersatzpflanzungen auf dem Gelände oder auf ortsnahen externen Ausgleichsflächen des St. Josef-Stifts angeboten.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Das Plangebiet liegt im Innenbereich an der L 586 im Übergang der Siedlungsklimatope in mäßig bebauten Gebieten zu den Klimabedingungen der Stadtrandlage. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima in Sendenhorst bzw. zu den lokalklimatischen Verhältnissen im Änderungsbereich liegen nicht vor. Durch die Überplanung des Biergartens wird der Gehölzbestand mit seinen mikroklimatischen Ausgleichsfunktionen beansprucht. Eine besondere **ortsklimatische Problematik** oder Bedeutung des kleinflächigen Änderungsbereichs wird in dieser Lage aber nicht gesehen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als klimawirksame und ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich erwünscht. Im Zuge der sich konkretisierenden Projektplanung erfolgen hierzu weitere Abstimmungen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit einer PV-Anlage wurde bisher als positiv u. a. aufgrund der Minderung der Temperaturspitzen bewertet. Angesichts der technischen Entwicklung werden die PV-Anlagen auf Dächern jedoch zunehmend flacher und beidseits geneigt, um höhere Energiegewinne zu erzielen. In diesen Fällen sind Kombinationsmöglichkeiten mit Dachbegrünung erheblich eingeschränkt. Angesichts des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien – der hier in der Krankenhausnutzung idealerweise auch direkt eingesetzt werden kann - wird einer PV-Nutzung hier Vorrang eingeräumt und eine PV-Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge der Objektplanung ist zu entscheiden, ob in Verbindung mit der PV-Anlage noch eine teilweise Dachbegrünung möglich ist. Das St. Josef-Stift prüft darüber hinaus die Möglichkeit einer zusätzlichen Versorgung durch Geothermie und wird Probebohrungen durchführen.

Der geplante Neubau für die OP-Erweiterung muss zudem die rechtlichen und fachlichen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG) erfüllen.

7. Bodenordnung und Kosten

Voraussetzung für die östliche Erweiterung des OP-Trakts ist die Verlegung der kommunalen Straße Pennigstiege in den Bereich des heute angrenzenden Restaurantbetriebs. Mit der Eigentümerfamilie ist über die Veräußerung der Grundstücke an das St. Josef-Stift Einigkeit erzielt worden, somit kann die Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die Übernahme der Planungskosten und der Aufwand für die Straßenverlegung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und St. Josef-Stift geregelt.

8. Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße in m ² *
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.160
Verkehrsflächen	ca. 1.100
Grünflächen, Verkehrsgrün und Verkehrsgrün/Parkanlage	ca. 430
Gesamtfläche Nr. 43 – 7. Änderung + Erweiterung ca.	ca. 3.700

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „St. Josef-Stift“, 7. Änderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 02.06.2022 gefasst (s. Vorlage Nr. 0391/22).

In einer weiteren Beratung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 13.12.2022 wurde der Geltungsbereich erweitert (s. Vorlage Nr. 0497/22). Auf Basis des dort beratenen Vorentwurfs wurden die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** und die **frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden etc. gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** eingeleitet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB im Januar/Februar 2023 sind in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.03.2023 beraten worden. Im Ergebnis wurde die Freigabe der Planunterlagen für die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (s. Vorlage Nr. 0553/23 und Sitzungsprotokoll).

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** soll nunmehr im April/Mai 2023 erfolgen.

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

Sendenhorst, im März 2023
(Nachtrag April 2023)