

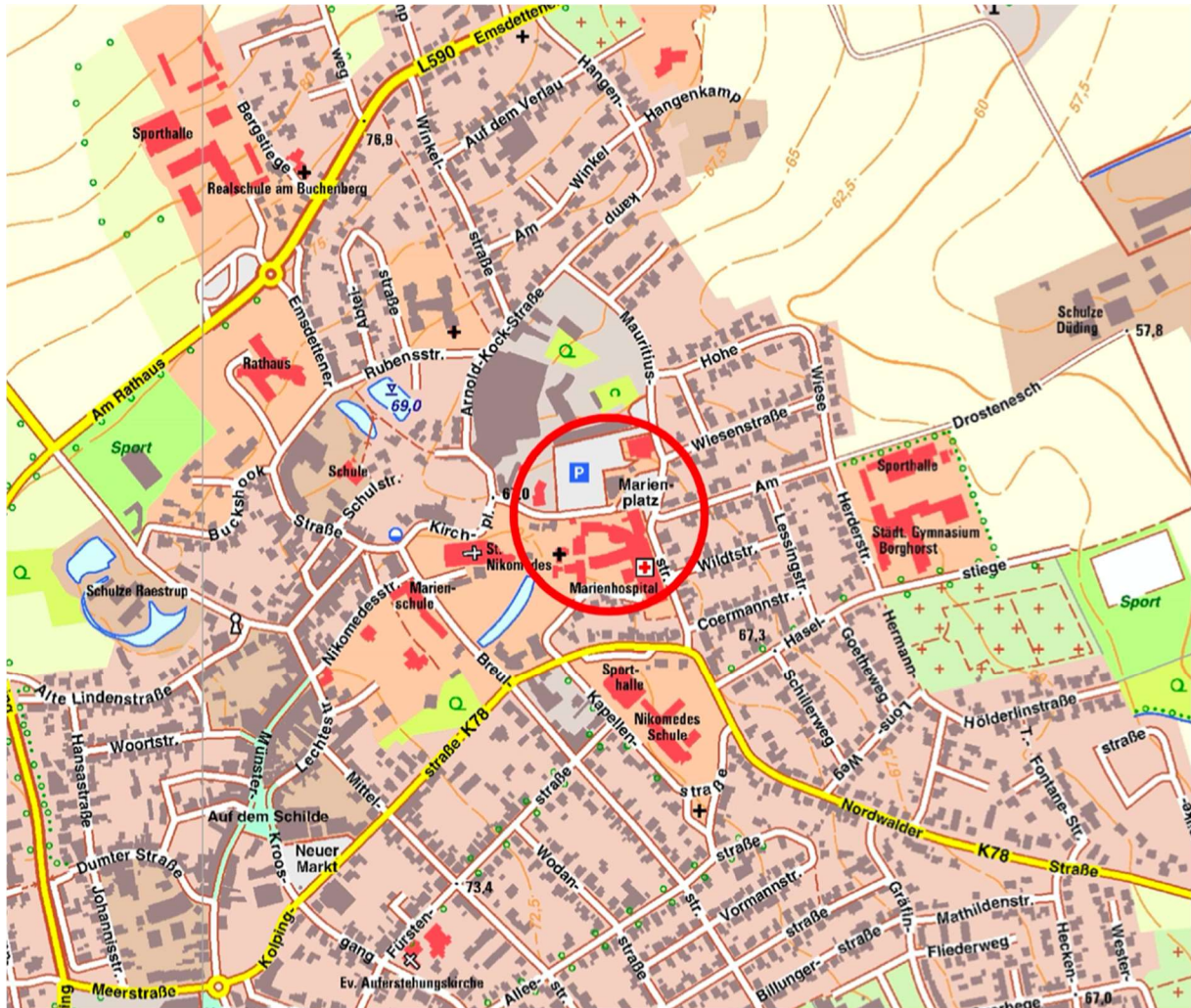
Bebauungsplan Nr. 16a „Mauritiusstraße-West“

1. Änderung und Ergänzung

Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung

Juli 2024



Stand: Bebauungsplanentwurf zur Offenlage

Erstellt durch:

post welters + partner mbB
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Überarbeitet und ergänzt durch:

Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag der



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1.	Planungsanlass.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen.....	7
3.1.	Regionalplanung und Landesplanung	7
3.2.	Flächennutzungsplan	7
3.3.	Bebauungsplan.....	8
4.	Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben	9
4.1.	Derzeitige Nutzung.....	9
4.2.	Angrenzende Nutzungen	10
4.3.	Planvorgaben	11
5.	Inhalt des Bebauungsplanes / Planfestsetzungen.....	12
5.1.	Planungskonzept	12
5.2.	Art der baulichen Nutzung	13
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.5.	Verkehrsfläche.....	15
5.6.	Flächen für Stellplätze.....	15
5.7.	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	16
5.8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
5.9.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
5.10.	Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.	Gestaltung – Örtliche Bauvorschriften	18
6.1.	Dächer	18
6.2.	Werbeanlagen	19
7.	Hinweise.....	19
7.1.	Denkmalschutz	19
7.2.	Denkmalschutzbereich	20
7.3.	Bodendenkmal.....	20
7.4.	Landeswassergesetz.....	21

7.5.	Niederschlagswasser	21
7.6.	Altlasten	21
7.7.	Kampfmittel	22
7.8.	Artenschutz	22
7.9.	Minimierung möglicher Vogelkollisionen	23
7.10.	Einsichtnahme in Richtlinien und Normen.....	23
8.	Verkehrliche Erschließung	23
8.1.	Individualverkehr.....	23
8.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	24
9.	Ver- und Entsorgung	24
9.1.	Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung	24
9.2.	Wasserversorgung	24
9.3.	Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation.....	24
10.	Gesundheitseinrichtungen, Soziale Infrastruktur	25
11.	Schallimmissionsschutz	25
12.	Flächen mit Bodenbelastungen	26
13.	Bodenschutz.....	26
14.	Kampfmittel	27
15.	Klimaschutz	27
16.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	28
16.1	FFH-Verträglichkeit	28
16.2	Umweltverträglichkeit	29
17.	Denkmalschutz.....	32
18.	Bodenordnung.....	33
19.	Verfahren.....	33
19.1	Flächenbilanz	34
20.	Gutachten	34
20.1	Artenschutzgutachten	34
20.2	Schalltechnische Untersuchung.....	37
20.3	Altlastenuntersuchung	39

1. Planungsanlass

Die UKM Immobilien Management GmbH beabsichtigt die bauliche Weiterentwicklung des Marienhospitals in Steinfurt. Konkret ist die Errichtung eines neuen Bettenhauses geplant. In diesem Zuge soll auch ein neuer zentraler Eingangsbereich geschaffen sowie die Liegendanfahrt neu organisiert und in Folge dessen die Erschließungssituation optimiert werden. Der Standort des Marienhospitals wird damit zeitgemäß und zukunftsorientiert weiterentwickelt. Der geplante Neubau des Bettenhauses erfolgt dabei zu großen Teilen auf bereits bebauten Flächen, die derzeitige Baustruktur wird dementsprechend zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt.

Die Flächen des geplanten Bauvorhabens befinden sich im räumlichen Geltungsbereich mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne. Der beabsichtigte Neubau des Bettenhauses ist zwar unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen umsetzbar, nicht jedoch im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die weiteren Festsetzungen, etwa im Hinblick auf das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Bauvorhabens wird daher die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16a „Mauritiusstraße West“ erforderlich. Den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens hat der Rat der Stadt Steinfurt am 09.06.2022 gefasst. In der Ratssitzung am 09.02.2023 wurde ein Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches gefasst.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Mauritiusstraße-West“ erfolgt daher unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- er für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird,
- seine Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt,
- das Vorhaben nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegt,
- und keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von NATURA 2000 Gebieten vorliegen.

Alle diese Punkte treffen auf den in Rede stehenden Bebauungsplan zu.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Steinfurt im Stadtteil Borghorst und liegt rd. 600 m nordöstlich des Stadtzentrums. Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16a „Mauritiusstraße West“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch eine parallele gedachte Linie, die 10,00 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstückes 174 (Flur 23) (*neu: der Flurstücke 23 / 202 und 22 / 324*) verläuft, deren westlicher Endpunkt in der westlichen Grenze des (*erst-*)genannten Flurstückes und deren östlicher Endpunkt in der östlichen Grenze des genannten Flurstückes liegt. In südlicher Richtung abknickend, durch die östliche Grenze des Flurstückes 174 (Flur 23) (*neu: der Flurstücke 23 / 202 und 22 / 324*), bis auf deren südlichen Grenzpunkt (*den südlichen Grenzpunkt des letztgenannten Flurstückes*). Nach Osten abknickend, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 172, 155 und 157 tlw. (Flur 23), bis zu einem Punkt, der gebildet wird durch den Schnittpunkt einer parallelen Linie im Abstand von 50,00 m in östlicher Richtung zur östlichen Grenze des Flurstückes 174 (Flur 23) (*neu: 23 / 202 und 22 / 324*) mit der südöstlichen Grenze des Flurstückes 157 (Flur 23);

Im Osten durch eine ca. 113,80 m lange gedachte Linie, die parallel im Abstand von 50,00 m in östlicher Richtung zur östlichen Grenze des Flurstückes 174 (Flur 23) (*neu: der Flurstücke 23 / 202 und 22 / 324*) in südliche Richtung verläuft, bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten parallelen Linie im Abstand von 100,00 m in südlicher Richtung parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 174 (Flur 23) (*neu: der Flurstücke 23 / 202 und 22 / 324*);

Im Süden vom zuvor beschriebenen Schnittpunkt durch eine gedachte Linie, die im Abstand von 100,00 m in südlicher Richtung parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 174 (Flur 23) (*neu: der Flurstücke 23 / 202 und 22 / 324*) verläuft; bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 287 (Flur 22) (*neu: 22 / 328*).

Im Westen vom zuvor beschriebenen Punkt durch die westliche Grenze des Flurstückes 287 (Flur 22) (*neu: der Flurstücke 22 / 328 und 22 / 326*), das Flurstück 323 (Flur 22) (*neu: 22 / 325*) durchschneidend, bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 174 (Flur 23) (*neu: 23 / 202*); durch einen Abschnitt der westlichen Grenze des zuletzt genannten Flurstückes, bis auf den unter „Norden“ genannten Schnittpunkt mit der gedachten parallelen Linie im Abstand von 10,00 m in nördlicher Richtung zur südlichen Grenze des zuletzt genannten Flurstückes.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Borghorst. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 11.800 m² und ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

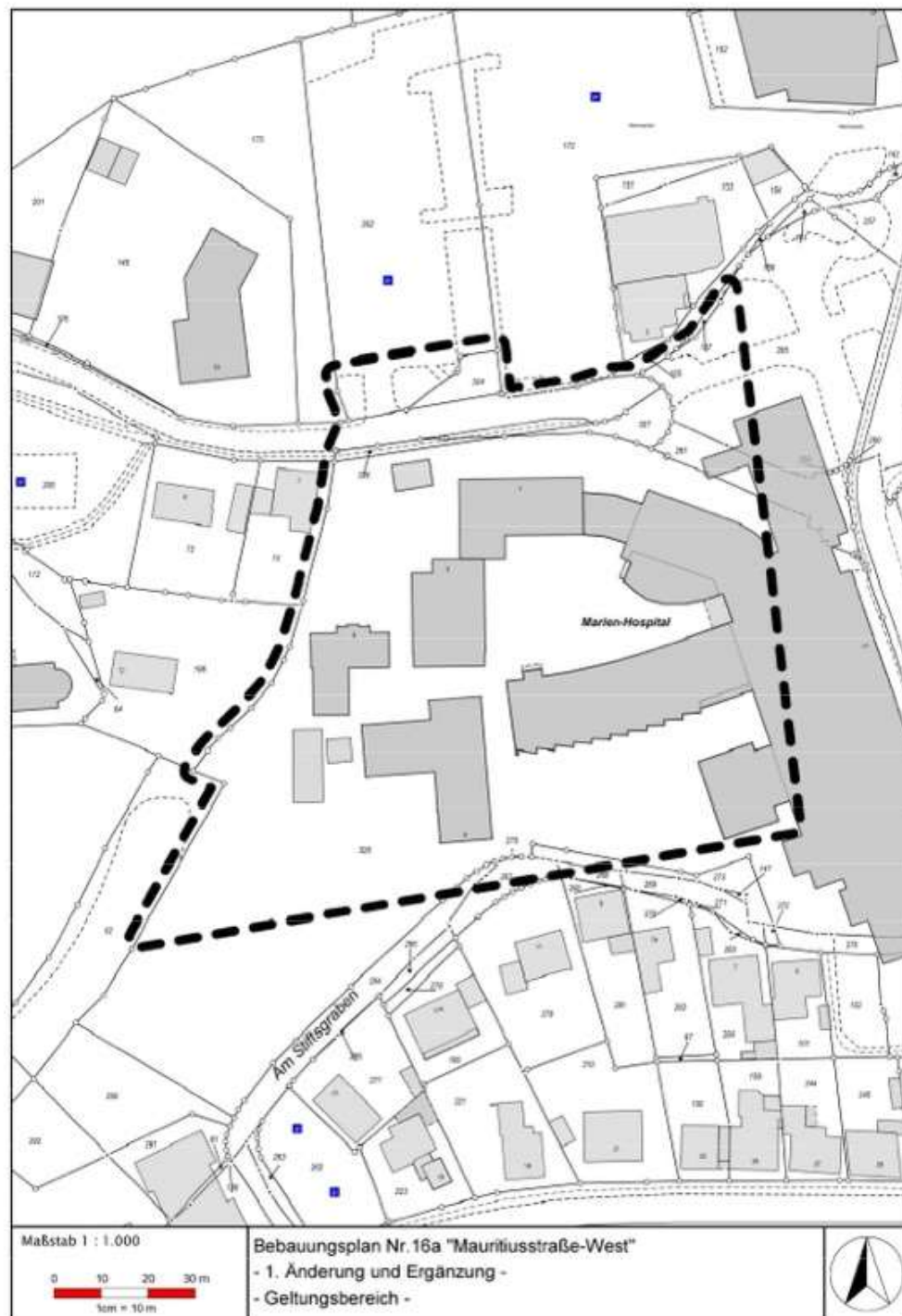


Abbildung 1: Lage Geltungsbereich

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Die Stadt Steinfurt wird im Landesentwicklungsplan NRW als Mittelzentrum klassifiziert. Sie übernimmt damit neben der Grundversorgung auch eine Versorgungsfunktion der Bevölkerung im Stadtgebiet und Umland mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten des periodischen Bedarfs, zu denen insbesondere auch die Versorgung mit Fachärzten und Krankenhäusern gehört. Im gültigen Regionalplan Münsterland wird das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Es erfolgt darüber hinaus eine Konkretisierung der Flächen für zweckgebundene Nutzungen; in diesem Fall für Einrichtungen des Gesundheitswesens.

Der geplante Neubau des Bettenhauses am bestehenden Marienhospital stimmt unter Berücksichtigung der oben genannten Sachverhalte mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung überein.

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt stellt im Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und ein „Sondergebiet für Klinikbereich / Ärztehaus / Hotel / Gastronomie“ dar. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

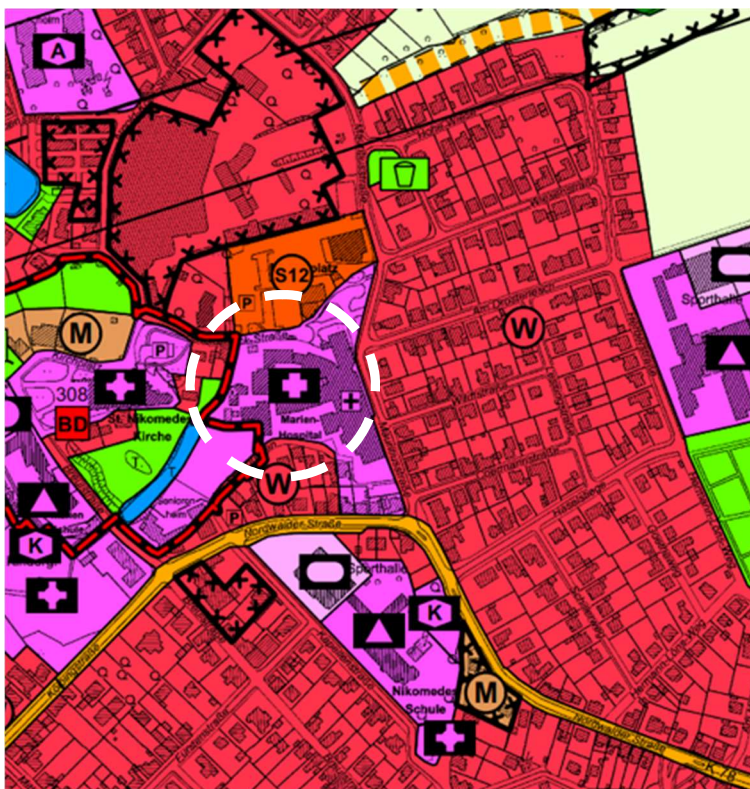


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes

3.3. Bebauungsplan

Im Plangebiet, sowie unmittelbar daran angrenzend, besteht verbindliches Planungsrecht in Form mehrerer Bebauungspläne. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16a umfasst den Großteil des in Rede stehenden Änderungsbereichs und setzt eine Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Der Bebauungsplan Nr. 16c gilt unter anderem für die westlichen Teile des Klinikgeländes und umfasst ebenfalls die vorgenannten Festsetzungen. Der nördlich daran anschließende Bebauungsplan Nr. 15c setzt für die betreffenden Teilflächen derzeit Verkehrsflächen (*Arnold-Kock-Straße*) und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ärztelhaus / Klinik“ fest.

Der beabsichtigte Neubau des Bettenhauses ist zwar unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen umsetzbar, nicht jedoch im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die weiteren Festsetzungen, etwa im Hinblick auf das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben daher auch

in Zukunft erhalten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16a wird jedoch im Zuge dieses Verfahrens geändert und ergänzt. Hier soll vor allem eine Anpassung der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung zur Realisierung des geplanten Bettenhauses und der erforderlichen Geländezufahrten erfolgen. Weitere Änderungen darüber hinaus sind nicht vorgesehen, insbesondere die weiterhin rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 15c und 16c gelten für die nicht von der in Rede stehenden Planung betroffenen Teilflächen fort.

4. Derzeitige und angrenzende Nutzungen sowie Planungsvorgaben

4.1. Derzeitige Nutzung

Der Planbereich ist bereits überwiegend versiegelt und bebaut, es handelt sich dabei um den bestehenden Standort des Marienhospitals des Universitätsklinikums Münster in Steinfurt-Borghorst. Das Marienhospital stellt die bedarfsgerechte und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit einem Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung sicher – somit wird das gesamte Spektrum der Inneren Medizin abgedeckt. Die Klinikgebäude beherbergen zudem die Notfallmedizin, Kliniken unterschiedlicher Fachbereiche der Chirurgie, Einrichtungen der Anästhesiologie, der Radiologie, der Physiotherapie und des Sozialdienstes.

Die drei- bis viergeschossigen, hauptsächlich mit Satteldach und in Teilen mit Flachdach ausgestatteten Gebäude befinden sich straßenbegleitend entlang der Arnold-Kock-Straße und der Mauritiusstraße. Von der östlichen Plangebietsgrenze an der Mauritiusstraße geht ein Gebäudeflügel nach Westen ab. Im rückwärtigen Bereich stehen einzelne Gebäude mit zwei Geschossen und Satteldach an der westlichen Plangebietsgrenze. Der nördliche Gebäudetrakt sowie der nach Westen abgehende Gebäudeflügel werden in zwei Bauabschnitten zurückgebaut. Der nördliche Gebäuderiegel („Nordtrakt“) wurde bereits im Winter 2023 / 24 unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung abgerissen. Nach derzeitigem Planungsstand soll der südliche Trakt erst nach Realisierung der Neubebauung im Nordteil zurückgebaut werden. Ebenso werden ein Teil der rückwärtigen Bebauung sowie das Trafo-Gebäude an der Arnold-Kock-Straße entfallen.

Durch die Anordnung der einzelnen Baukörper zueinander wird ein Innenhof gebildet, der teilweise begrünt und mit Randbepflanzung sowie einzelnen Bäumen versehen ist. Eine aufgeständerte Durchfahrt auf Höhe des Wendehammers der Arnold-Kock-Straße ermöglicht einen Durchgang. Im südlichen Plangebietsteil befinden sich zudem Freiflächen mit mehreren mittel- bis großkronigen Laubbäumen, Fußwegen und Aufenthaltsmöglichkeiten. Ein ausgeprägter Baumbestand grenzt das Plangebiet nach Westen hin ab. Auf der südöstlichen Freifläche sowie im Norden entlang der Arnold-Kock-Straße werden aufgrund der geplanten Bebauung circa 10 Bäume entfallen.

4.2. Angrenzende Nutzungen

Das im nordöstlichen Innenbereich des Stadtteiles Borghorst liegende Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a weist in seinem Umfeld, insbesondere östlich und südlich angrenzend, eine homogene Wohnbebauung mit zweigeschossigen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Westlich angrenzend liegen einzelne Wohngebäude mit zwei Geschossen und Satteldach sowie das Areal der St. Nikomedes Pfarrkirche mit umgebender Grünfläche und Gehölzen. Nördlich der Arnold-Kock-Straße sind neben einem Parkplatz und einem Café vor allem krankenhausauffine Nutzungen (Ärztelhaus, Apotheke) vorzufinden. Diese weisen eine mit Flachdach und in Teilen auch mit Satteldach ausgebildete, drei- bis viergeschossige Bebauung auf. Nordwestlich davon befindet sich aktuell noch eine Brachfläche, hier sollen kurzfristig weitere krankenhausauffine Nutzungen wie eine Reha-Klinik, eine Pflegeschule, ein Pflegeheim, Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen.

Im weiteren Standortumfeld befinden sich mehrere Schulen (z.B. Marienschule, Städtisches Gymnasium Borghorst) und soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Pflegedienste, Seniorenheime, die Familienbildungsstätte Steinfurt oder das KulturForum.

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in ca. 850 m Entfernung in südlicher Richtung, in nächster Nähe zum Bahnhof Steinfurt-Borghorst, durch mehrere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte gesichert. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Steinfurt-Borghorst beträgt ca. 600 m Luftlinie.

4.3. Planvorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Ebenso sind keine Natura2000-, FFH- / Vogelschutzgebiete oder sonstige Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vorzufinden.

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), der am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Der Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu den Hochwasserschutz zu verbessern. Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ liegt etwa 2.300 m Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt entlang verschiedener Gebäudeseiten minimale Überflutungen auf. Ein Überflutungsnachweis wird ebenso im Zuge der Entwässerungsplanung erstellt, sodass Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.

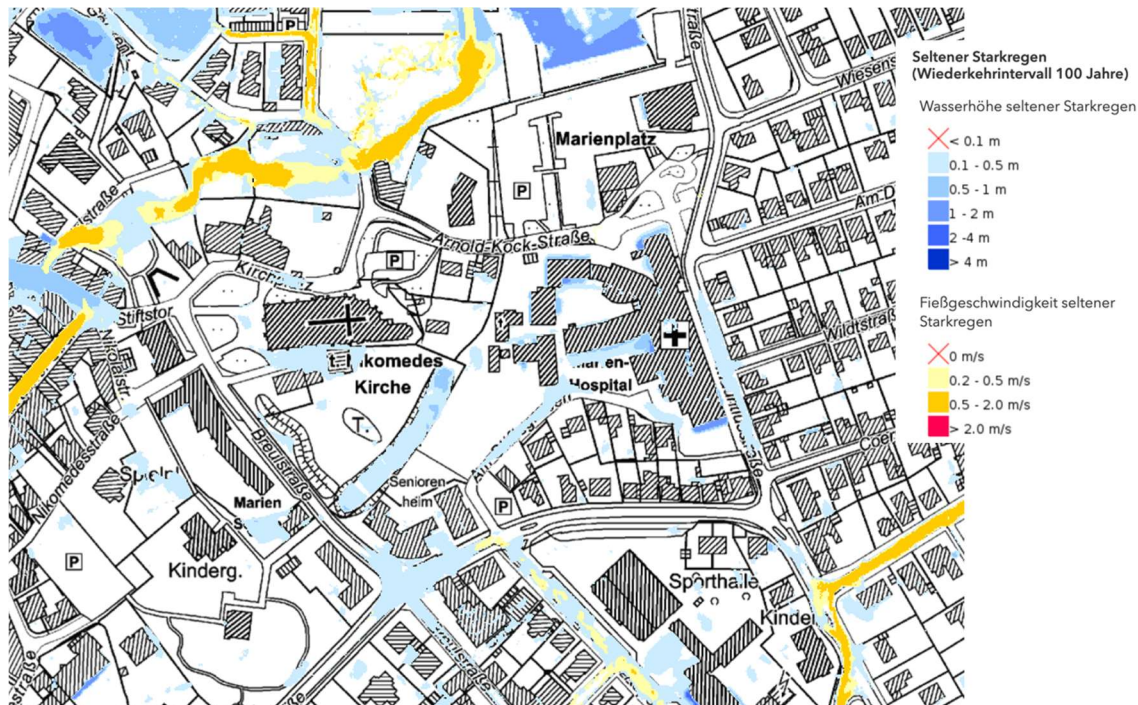


Abbildung 3: Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen (Quelle: LANUV Klima)

Zu berücksichtigende Planungsvorgaben ergeben sich im Hinblick auf die Belange Schallimmissionsschutz und Arten- sowie Bodenschutz. Beim Schallimmissionsschutz geht es dabei um die Beurteilung des Gewerbelärms und des Verkehrslärms. Auf der einen Seite gilt es, die planungsbedingten schalltechnischen Auswirkungen auf das Umfeld zu beurteilen. Auf der anderen Seite geht es darum, die relevante Geräuschvorbelastung und deren Einfluss auf das Planvorhaben zu bewerten.

Da sowohl im Plangebiet als insbesondere auch im direkten Standortumfeld im Bereich der St. Nikomedes Pfarrkirche älterer Baumbestand vorzufinden ist und mit der Planumsetzung der Abriss bestehender Bebauung verbunden ist, gilt es, die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Darüber hinaus liegen für Teilbereiche des Planstandortes Informationen zu Altlasten vor, sodass auch die bodenbezogenen Eingriffe in Folge der Planumsetzung zu beurteilen sind. Alle Belange werden unter Einbezug eines jeweiligen Fachgutachterbüros betrachtet, um Konflikte in Folge der beabsichtigten Planung zu vermeiden. Aufgrund der Nähe zum Kirchengelände mit denkmalgeschützter Substanz ist darüber hinaus eine enge Abstimmung mit den Fachbehörden für Denkmalschutz und Denkmalpflege erforderlich und wird entsprechend in dieser Begründung abgehandelt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes / Planfestsetzungen

5.1. Planungskonzept

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16a der Kreisstadt Steinfurt erfolgt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Marienhospitals in Borghorst zu schaffen. Das Planungskonzept sieht den Rückbau der bestehenden Bausubstanz im nördlichen Klinikgelände vor. An dieser Stelle soll ein neues Bettenhaus errichtet werden. Im Zuge der Planumsetzung wird zudem die Geländeerschließung optimiert, unter anderem durch die Verlegung von Zufahrten. Auch der Eingangsbereich wird in diesem Kontext neugestaltet.

Im nördlichen Plangebietsbereich soll das Bettenhaus als bis zu viergeschossigem Neubau und Gründach errichtet und westlich an den verbleibenden Gebäudebestand der Klinik angebaut werden. Dabei sind zwei Bauphasen (nördlicher und südlicher Gebäudetrakt) vorge-

sehen. Durch die Positionierung der einzelnen Gebäudeteile zueinander ergibt sich ein Innenhof.

Von der Arnold-Kock-Straße aus werden im Nordwesten des Plangebiets die neue Liegendkrankenvorfahrt in Hochlage sowie – über eine Rampe – der Wirtschaftshof in Tieflage erreicht. Im Untergeschoss sind zudem Technikräume vorgesehen. Der Eingangsbereich der Klinik wird im Nordosten angrenzend an die dortigen Verkehrsflächen geschaffen, hier ist ein niedriggeschossiger Bau mit ein bis drei Geschossen, angrenzend an den Bestandsbau im Osten, vorgesehen.

Der vorhandene Wendehammer an der Arnold-Kock-Straße wird in Richtung Westen verschoben. Die Vermessung hierfür wurde bereits durchgeführt. Die Bestandsgebäude im Westen des Plangebiets bleiben zu einem großen Teil erhalten. Gleiches gilt für die Freiflächen im südlichen Plangebietsteil, welche zur Erholung dienen. Das Freiraumkonzept sieht somit Bepflanzungen und Wegeverbindungen zwischen den Gebäudetrakten vor.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt mit Blick auf die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert; es wird weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt sowie bestandssichernd ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes »Ärztehaus / Klinikbereich«.

Die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB im Sinne der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Die Gemeinbedarfsfläche dient dabei der Unterbringung von für gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen und ermöglicht somit alle mit dem Marienhospital verbundenen Nutzungen. Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig. Im Bereich des Bodendenkmals ist bei Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Festsetzung orientiert sich damit an den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet.

Im Sonstigen Sondergebiet ist nur ein Teilbereich der Stellplatzfläche ohne eine überbaubare Grundstücksfläche dargestellt, daher sind hier keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit

Im Bereich des Plangebiets sind Gebäude mit unterschiedlichen Geschossigkeiten vorzufinden und geplant. Es wird dementsprechend unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung die Geschossigkeit des bisherigen Bebauungsplans von bis zu zwei Vollgeschossen für die Bebauung im Westen übernommen.

Für den geplanten Neubau wird entsprechend der vorgesehenen Konzeption eine Geschossigkeit von bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird zudem ein harmonischer Übergang zum östlich angrenzenden, direkt angebauten dreigeschossigen Bestandsgebäude abgesichert.

Gebäudehöhe

Im Hinblick auf die Gebäudehöhe erfolgt für den Neubau eine Festsetzung der Gebäudeoberkante als Maximalmaß von 88,00 m über Normalhöhennull (*NHN*). Dies entspricht in etwa 18,00 m über der Geländehöhe, somit wird eine ausreichende Flexibilität für die Bauphase ermöglicht. Im westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist in Anlehnung an den Bestand eine geringere Gebäudehöhe von max. 79,00 m über *NHN* zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu Gunsten technischer Anlagen und Aufbauten (*z.B. Antennen, Solaranlagen, Aufzugüberfahrten, Schornsteine*) kann ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen werden. Auch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Solaranlagen sollten so angeordnet werden, dass sie vom unmittelbaren Straßenraum aus nicht zu sehen sind. Diese Festsetzungen werden aufgenommen, da bei der Ausführung von Gebäuden mit Flachdächern die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten genutzt werden und so eine eindeutige Regelung mit einer Begrenzung der Überschreitung auf ein verträgliches Maß geboten wird.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen.

Diese spiegeln das beabsichtigte städtebauliche Konzept für den Krankenhausstandort wider und ermöglichen zudem eine flexiblere Anordnung der Gebäude innerhalb des Baufeldes durch zulässige Rücksprünge. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei mit einem gewissen Spielraum um die bestehenden und geplanten Bauteile gezogen, um Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Bauausführung in der Zukunft zu ermöglichen. Zudem umfasst die Baugrenze auch das Untergeschoss sowie Teilbereiche der Zufahrt zum Wirtschaftshof und der Liegendanfahrt im Westen des Plangebietes. Gleichwohl wird ein Teil der Grundstücksfläche von Bebauung freigehalten, um hier Freiflächen als Aufenthaltsbereiche vorzuhalten und keine unnötige Flächeninanspruchnahme über das erforderliche Maß hinaus zu generieren.

5.5. Verkehrsfläche

Die Arnold-Kock-Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird in das Plangebiet mitaufgenommen, damit eine Verlagerung des Wendehammers und eine Optimierung der Erschließungssituation möglich werden. Um dieses zu realisieren, wurde bereits ein Flächentausch zwischen der Kreisstadt Steinfurt und dem Grundstückseigentümer UKM durchgeführt.

Im Süden des Plangebietes wird bestandssichernd ein Teilstück der Straße Am Stiftsgraben inklusive der Wendefläche für Müllfahrzeuge aufgenommen.

5.6. Flächen für Stellplätze

Die Stellplatzanlage im festgesetzten SO-Gebiet ist zur Verkehrsfläche hin einzugrünen. Eine Unterbrechung des Pflanzbereiches ist nur für die erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig. Die Eingrünung der Stellplatzanlage entspricht der Bestandssituation und wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

5.7. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die auf dem Flurstück 325 (*Arnold-Kock-Straße*) vorhandenen Hauptver- und -entsorgungsleitungen (*Strom, Gas, Wasser und Abwasser*) sind in ihrem Bestand zu schützen. Im Falle einer nördlichen Erweiterung des Marienhospitals ist ein Verbleib an jetziger Stelle oder eine Verlegung in den Bereich der Fläche, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet ist, zu prüfen. Eine Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau der Kreisstadt Steinfurt ist zwingend erforderlich.

5.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Leitungstrasse wird gesichert und soll gegebenenfalls zur Verlegung der vorhandenen Hauptver- und -entsorgungsleitungen dienen, welche aktuell den Marienplatz unterirdisch queren.

5.9. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen sicherzustellen, wird die folgende Festsetzung gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Wenker & Gesing 2023, vgl. Kapitel 20.2) aufgenommen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereiche I und II:

Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich III:

Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Für Schlafräume bzw. Bettenräume sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts $> 45 \text{ dB(A)}$ schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

5.10. Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Süden des Plangebiets ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Dieser soll zur Orts- und Stadtbildpflege sowie aus Naturschutzgründen planungsrechtlich abgesichert werden.

Bäume sind ein ökologischer Mehrwert für das Plangebiet, da sie u.a. Lebensraum für zahlreiche Tiere sind, mögliche Hitzebelastungen durch Schattenwurf und Verdunstung reduzieren, Verunreinigungen aus der Luft filtern und zur Regulierung des Wasserkreislaufes beitragen. Außerdem tragen sie als positiver Beitrag zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse für die benachbarten Wohnungen bei.

Begrünung von Dächern / Photovoltaikanlagen

Die Gebäude im Plangebiet sollen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie als erneuerbarer bzw. nachhaltiger Energieträger ausgestattet werden und somit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Krankenhausbetrieb beitragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auf 75 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (*Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren*) zu errichten. Alternativ sind die entsprechenden Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Begrünte Dächer haben positive Auswirkungen auf das thermische, lufthygienische und energetische Potential eines Gebäudes. Die Vegetationsschicht kann Temperaturextreme im Jahresverlauf wie Aufheizung bzw. Wärmeverluste der Gebäude mildern, zugleich kühlende Effekte auf die Umgebung bewirken sowie Niederschlagswasser speichern. In der Folge wird ein Beitrag zum lokalen Kleinklima, zum Wasserkreislauf und zur Vorsorge vor Überflutungen durch Starkregenereignisse geleistet. Insbesondere im Umfeld eines Krankenhauses ist ein ausgeglichenes Mikroklima anzustreben, damit gute Genesungs- und Arbeitsbedingungen erreicht werden können.

6. Gestaltung – Örtliche Bauvorschriften

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der geplanten baulichen Anlage in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck sichergestellt werden.

6.1. Dächer

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Dies entspricht der für Krankenhäuser üblichen Dachform und findet sich bereits im Bestand wieder. Auch das neue Bettenhaus soll

dementsprechend mit Flachdach ausgebildet werden. Das Flachdach hat zudem den besonderen Vorteil, dass die Dachflächen nutzbar gemacht werden, bspw. für die Anlage einer Dachbegrünung oder zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Strom und Wärme aus Solarenergie.

6.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Art, Standort, Größe und Anzahl sind mit der Kreisstadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

7. Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (*kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit*) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, ist bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufs bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (*ca. 14 Tage vor Beginn*) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und / oder paläontologische

Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 *DSchG NRW*). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.

7.2. Denkmalschutzbereich

Bei der mit „D“ gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Fläche der eingetragenen Denkmalbereichssatzung "Burg und Stift Borghorst mit Stiftsfreiheit und Kath. Pfarrkirche St. Nikomedes".

Geplante Bau- und Umbaumaßnahmen bedürfen gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (*DSchG NRW*) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Steinfurt zu beantragen. Die Untere Denkmalbehörde beteiligt im Rahmen der erforderlichen Anhörung den LWL, Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen am Verfahren. Die in der Erlaubnis festgelegten Nebenbestimmungen sind zwingend einzuhalten.

7.3. Bodendenkmal

Bei der mit „BD“ gekennzeichneten Fläche handelt es sich um das eingetragene Bodendenkmal „Burg und Stift Borghorst mit Stiftsfreiheit und kath. Pfarrkirche St. Nikomedes“.

Vor Beginn von Bodeneingriffen ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - zu beteiligen. Bei Bodeneingriffen können kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, entdeckt werden.

Geplante Bodeneingriffe bedürfen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (*DSchG NRW*) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Steinfurt zu beantragen. Die Untere Denkmalbehörde beteiligt im Rahmen der erforderlichen Benennungsherstellung den LWL, Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster am Verfahren. Die in der Erlaubnis festgelegten Nebenbestimmungen sind zwingend einzuhalten.

7.4. Landeswassergesetz

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet ist vollständig an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

7.5. Niederschlagswasser

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser / in Gewässer eingetragen werden, wird seitens des Dezernates 54, Wasserwirtschaft, der Bezirksregierung Münster empfohlen, keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (*Zisternen*) oder in Regenrückhaltebecken / Löschwasserspeichern auf den Grundstücken geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die vorhandene Mischwasserentwässerung anzuschließen.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Sollte im Plangebiet eine Brauchwassernutzung erfolgen, ist sicherzustellen, dass ein Zusammenschluss von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen nicht erfolgt (§ 17 Trinkwasser VO und DIN 1988). Die beiden Leitungssysteme sind – soweit nicht erdverlegt – farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

7.6. Altlasten

Bei der im Plan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die **Verdachtsfläche Nr. 21 - 139** aus dem „Verzeichnis über schädliche Bodenverunreinigungen“ der Unteren Boden-

schutzbehörde des Kreises Steinfurt. Die im „Gutachten – Orientierende Gefährdungsabschätzung“ des Ingenieurbüros Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, vom 11.10.2022, beschriebenen Maßnahmen zur Tankbergung sind vor geplanten Baumaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen und gutachterlich bzw. analytisch zu begleiten.

7.7. Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (*KBD WL*) (*Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Telefon 02331 / 6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Telefon 02931 / 82-2281*) zu verständigen.

7.8. Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 (1) BNatSchG sind Abrissarbeiten und Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, möglichst in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig. Der Beginn der noch anstehenden Abbrucharbeiten darf zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen ausschließlich im Zeitraum vom 15.08. bis zum 31.10. erfolgen. Vor Abrissbeginn ist eine Gebäudekontrolle durch einen Artenschutzgutachter vorzunehmen, sofern hierbei Fledermausquartiere nachgewiesen werden, sind vor Beginn des Eingriffs artspezifische CEF-Maßnahmen umzusetzen. Eine mögliche Freigabe zur Durchführung der Abrissarbeiten innerhalb der Ausschlusszeiten ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Weitere Ausführungen sowie Empfehlungen sind dem Artenschutzgutachten, zusammengefasst in Kapitel 20.1, zu entnehmen.

7.9. Minimierung möglicher Vogelkollisionen

Bei der Neuanlage von Gebäuden sind großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Größere Bauteile, die als transparente / reflektierende Flächen ausgeführt werden, sind dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar mit "hoch wirksamen Markierungen" zu gestalten.

7.10. Einsichtnahme in Richtlinien und Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (*Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften*) können im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1. Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt vorrangig über die Arnold-Kock-Straße, die in einem Wendehammer auf der nördlichen Seite des Marienhospitals endet. Dieser wird um rund 35 m nach Westen verschoben. Die Ein- und Ausfahrt für die Liegend-Krankenanfahrt ist ebenfalls an der Arnold-Kock-Straße geplant und soll so optimiert werden. Besucherstellplätze stehen auf dem Parkplatz nördlich des Plangebiets zur Verfügung.

Die weitere Erschließung erfolgt auf der östlichen Seite des Krankenhauses über die Mauritiusstraße, welche südlich in die Nordwalder Straße (*K 78*) mündet und im weiteren Verlauf im Norden auf die *L 590* führt. Im Westen wird über die Burgsteinfurter Straße (*L 510*) der Stadtteil Burgsteinfurt erreicht. In westlicher Richtung verläuft zudem die *B 54*.

Mit den Festsetzungen zu Verkehrsflächen ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Marienhospitals uneingeschränkt gewährleistet.

8.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (*ÖPNV*) ist durch die Bushaltestelle an der Nordwalder Straße südlich des Plangebietes gewährleistet. Hier verkehren verschiedene Linien des Regionalverkehrs Münsterland (*RVM*). Ergänzend sind die Bushaltestellen im Bereich der Nikomedeskirche in ca. 250 m Entfernung westlich fußläufig zu erreichen. Perspektivisch ist geplant, eine neue Bushaltestelle am UKM-Marienhospital zu schaffen. Hier verkehrt bereits heute der Bürgerbus Steinfurt.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich südlich des Planbereiches in ca. 900 m Entfernung (*Luftlinie*).

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher in die Mischkanalisation eingeleitet. Es erfolgt eine Trennung von Niederschlagswasser und Abwasser auf dem Gelände des Marienhospitals, sodass zukünftig auf ein Trennsystem umgestellt werden kann.

9.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

9.3. Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen anderen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht. Da im Planbereich entsprechende Leitungen vorhanden sind, ist auch eine Anschlussmöglichkeit für Gas für das neu geplante Gebäude gegeben.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

10. Gesundheitseinrichtungen, Soziale Infrastruktur

Nördlich angrenzend an den Planbereich befinden sich ein Ärztehaus und eine Apotheke (50 - 100 m Luftlinie). Weitere Apotheken und Ärzte befinden sich im Stadtteilzentrum. Generell sind im Stadtgebiet, sowohl im Stadtteil Borghorst als auch im Stadtteil Burgsteinfurt, nahezu alle weiteren Fachärzte ansässig. In nächster Nähe zum Marienhospital, sowie entlang der Münsterstraße und der Emsdettener Straße, sind zudem zahlreiche Pflege- und soziale Einrichtungen verortet. Neben mehreren ambulanten Pflegediensten sind Einrichtungen des betreuten Wohnens und Seniorenheime vorzufinden, sowie verschiedene Einrichtungen der Caritas (z.B. die Sozialstation) oder die Familienbildungsstätte Steinfurt.

Die nächstgelegenen Kindertageseinrichtungen (*Katholischer Kindergarten Sankt Josef, Kita Wunderland*) befinden sich in ca. 250 m Entfernung (Luftlinie) in südlicher Richtung, in nächster Nähe zur Marienschule (*Grundschule*). Weitere Möglichkeiten der Kinderbetreuung sowie Schulen befinden sich in einem 600 m Radius um das Hospital.

11. Schallimmissionsschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Wenker & Gesing aus Gronau durchgeführt. Darin sind die schalltechnischen Auswirkungen des bestehenden Verkehrslärms an der Arnold-Kock-Straße und der Mauritiusstraße auf den Vorhabenstandort ermittelt worden. Ebenso wurden die möglichen vorhabenbedingten schalltechnischen Auswirkungen (*Wirtschaftshof, Liegendanfahrt*) auf die an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung ermittelt und bewertet. Abschließend wurden notwendige Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Im Ergebnis zeigt sich, dass unter Berücksichtigung dieser

sowie vorhabenbezogener Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete unterschritten werden.

Die detaillierten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind dem Kapitel 20.2 zu entnehmen.

12. Flächen mit Bodenbelastungen

Im nordwestlichen Planbereich befindet sich eine Fläche, die im „Verzeichnis über schädliche Bodenverunreinigungen“ der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt unter der lfd. Nr. 21-139 als Verdachtsfläche geführt wird. Es handelt sich hierbei um die heute nicht mehr genutzten Öllagertanks und die Heizzentrale des Marienhospitals. Die vier Tanks, welche sich zwischen dem Trafogebäude im Norden und der Trauerhalle im Süden befinden, wurden durch einen Fachbetrieb gereinigt und mit Sand verfüllt. Heute wird das Marienhospital mit Gas beheizt. Die Fläche wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie ist überwiegend versiegelt bzw. befindet sich innerhalb von bestehenden Gebäuden.

Das Erdbaulabor Dr. F. Krause hat an den Tanks Bodenuntersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse in einer orientierenden Gefährdungsabschätzung (*Oktober 2022*) dargestellt (*vgl. Kapitel 20.3*). Es wurde keine signifikante Verunreinigung des Untergrundes ermittelt. Im Rahmen der Baumaßnahme müssen die Tanks baubedingt geborgen und im Vorfeld fachgerecht gereinigt werden. Die Erdarbeiten zur Tankbergung sind gutachterlich zu begleiten.

Weitere Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen durch Altlasten sind nach hiesigem Kenntnisstand nicht bekannt.

13. Bodenschutz

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (*LBodSchG*) ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Zudem besagt die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von

Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind durch die Planung keine schutzwürdigen Böden betroffen.

In diesem Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Planbereich ist bereits mit dem Bestandsgebäude des Marienhospitals bebaut. Zur Umsetzung der Planung ist ein Teilabriss der Bebauung im nördlichen Klinikgelände sowie ein anschließender Neubau an leicht veränderter Position vorgesehen. Es wird demnach eine bereits versiegelte Fläche erneut in Anspruch genommen, was dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG entspricht. Nur ein geringfügiger Teilbereich des bisher unversiegelten Bodens wird durch den Neubau tangiert.

14. Kampfmittel

Mögliche Kampfmittleinwirkungen sind nicht bekannt, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch nicht davon auszugehen, da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt. Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

15. Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. § 1 (5), S.2 BauGB).

Mit Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16a werden dahingehend Klimaschutzziele verfolgt, dass der Neubau mit einer ressourcenschonenden Nutzung von Energiequellen und Baumaterialien den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (*Gebäudeenergiegesetz*

GEG) entspricht. Zudem wird eine Dachbegrünung vorgesehen. Messbar negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

16. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Nach § 1 (6), Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu betrachten. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten zudem als mit der Planung ausgeglichen, sodass kein Bedarf für Kompensationsmaßnahmen besteht. Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wird daher an dieser Stelle eingegangen.

16.1 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (*DE-3810-302*) als Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie der EU (*Richtlinie 79 / 409 / EWG vom 02.04.1979 in der Fassung der Richtlinie 2009 / 147 / EG vom 30.11.2009*) und FFH-Richtlinie (*Richtlinie 92 / 43 EWG des Rates vom 21.05.1992*) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagnosee. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (*DE-3910-301*) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf dem Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der kürzeste Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16a und dem gemeldeten Gebiet beträgt ca. 1 km. Angesichts dieses Abstandes wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ausgegangen.

Teile dieses Gebietes sind ebenfalls als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft nach den §§ 20 bis 23 LG NRW oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind somit von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf besondere Artvorkommen liegen ebenfalls nicht vor.

16.2 Umweltverträglichkeit

Mensch und Gesundheit

Der Vorhabenstandort wird derzeit und auch zukünftig durch das Marienhospital genutzt. Fast der gesamte Standort ist versiegelt. Durch die Nutzung als Krankenhaus hat der Vorhabenstandort jedoch einen hohen Nutzen für die Bevölkerung und auch die integrierten Freiflächen dienen der Erholung. Bereiche mit besonders hoher Aufenthaltsqualität sind in der näheren Umgebung vorhanden (Friedhof Borghorst, Arnold-Kock-Park, Grünflächen an der St. Nikomedes Kirche).

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile festgesetzt um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen sicherzustellen. Zudem sind vorhabenbezogene Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Unter Berücksichtigung dieser werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Hinblick auf das Schutzgut hat der Vorhabenstandort eine geringe Bedeutung, da es sich um eine in großen Teilen bereits versiegelte Fläche handelt. Im Innenhof und den Randbereichen befinden sich einzelne Bäume sowie Grünflächen. Auf der südöstlichen Freifläche, im Innenhof sowie im Norden an der Arnold-Kock-Straße werden circa 10 Bäume aufgrund der neuen Bebauung entfallen. Um dem entgegenzuwirken, sind Neupflanzungen in den Freibereichen vorgesehen.

Im Zuge der Artenschutzprüfung wurden Fledermausquartiere am Bestandsgebäude lokalisiert. Entsprechende Maßnahmen zum Ersatz wurden konkretisiert und bereits umgesetzt. In Bezug auf Vögel ist vornehmlich mit einem Auftreten von typischen, störungsunempfindlichen und angepassten Arten zu rechnen. Unter Beachtung von den in Kapitel 20.1 benannten Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Fläche

Die Fläche des Plangebiets ist nutzungsbedingt zu großen Teilen bebaut und versiegelt und nur ein kleiner Teil ist unversiegelte Freifläche. Dies wird sich auch in Zukunft nicht wesentlich verändern. Das Planvorhaben geht zwar mit einer untergeordneten Neuversiegelung von Teilflächen der bisherigen Freiflächen einher, es werden jedoch weiterhin Freiflächen freigehalten.

Da das Planvorhaben die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies hat zur Folge, dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet, mit deutlich erheblicheren Eingriffen in das Schutzgut, vermieden wird.

Boden

Wie bereits beim vorangegangenen Schutzgut dargelegt, ist die Geländeoberfläche des Plangebiets zu großen Teilen bebaut oder versiegelt. Dies wirkt sich im Hinblick auf den Boden auf die relevanten Schutzgutfunktionen aus, welche am Standort nur untergeordnet erfüllt werden können. Aufgrund der geringen unversiegelten Flächenanteile trägt das Plangebiet nur in geringem Umfang zum Abbau und Umbau von Stoffen, einschließlich des Abbaus von Schadstoffen, bei (*Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen*). Auch die Speicherung und Filterung von Wasser sowie die Grundwasserschutzfunktion werden nur untergeordnet am Standort ermöglicht. Zudem ist anzumerken, dass das Planvorhaben mit einer untergeordneten Neuversiegelung von Teilflächen der bisherigen Freiflächen einhergeht. Eine Funktion als Produktionsgrundlage für Land- und Forstwirtschaft, für Gartenbau und Rohstoffgewinnung (*Ertragspotenzial*) geht vom Boden im Plangebiet ebenso wenig aus, wie eine Archivfunktion im Hinblick auf die anhand des Bodens ablesbare Natur- und Kulturgeschichte. Ein Biotopotential besteht ebenfalls nicht, der Planstandort erfüllt nur untergeordnet die Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Flora und Fauna. Die wesentliche Schutzgutfunktion, die am Standort erfüllt wird, ist dementsprechend die Funktion als Teil des Siedlungsbereiches mit der besonderen Bedeutung als Standort für die medizinische Versorgung der Bevölkerung. Daran wird sich in Folge der Planumsetzung auch nichts ändern, im Gegenteil wird diese Funktion durch die geplante Weiterentwicklung des Marienhospitals im Sinne eines langfristigen Funktionserhalts noch gestärkt.

Wasser

Fließende oder stehende Gewässer sind weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung des Plangebiets vorzufinden. Es werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. durch die Planaufstellung berührt. Die betreffenden Schutzgutfunktionen (*gewässerökologische Funktion, Vorfluterfunktion und Nutzungsfunktion*) werden durch die nutzungsbedingte, hohe Versiegelung und Bebauung nur sehr untergeordnet oder gar nicht am Planstandort erfüllt. Lediglich die unversiegelten Flächenteile des Planstandorts leisten einen Beitrag hinsichtlich der Grundwasserneubildung. In Folge der Planumsetzung kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf das Schutzgut und dessen Funktionen.

Klima

Die Klimaanalysekarten des LANUV weisen für den Standort ein Stadtrandklima mit einer ungünstigen thermischen Situation aus. Zudem befindet sich das Vorhaben in einem Vorsorgebereich, welcher bei Temperaturzunahme in die nächsthöhere Belastungsklasse aufsteigen würde. Bei einer Nachverdichtung ist daher auf eine mögliche Erhöhung der Vegetation und eine Verbesserung der Durchlüftung zu achten. Im Zuge des Planvorhabens werden die klimatischen Anforderungen durch unterschiedliche Aspekte berücksichtigt. Dazu gehört zum einen die aufgelockerte Bebauungstypologie, die kompakte Kubatur der Baukörper sorgt für eine ausreichende Durchlüftung des Standorts. Die vorhandenen Bäume werden, soweit möglich, aufgrund ihrer positiven Eigenschaften im Hinblick auf die klimatische Situation (*lokale Niederschlagsverdunstung, Luftschadstofffilterung, Schattenwurf*) erhalten und planungsrechtlich mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Aufgrund der neuen Bebauung werden insbesondere auf der südöstlichen Freifläche, im Innenhof und im Norden an der Arnold-Kock-Straße Bäume entfallen. Um dem entgegenzuwirken sind Neupflanzungen in den Freibereichen vorgesehen.

Störfallvorsorge

Da es sich bei dem in Rede stehenden Planvorhaben um ein Vorhaben als Bestandteil des bestehenden Marienhospitals um eine sensible Nutzung mit großer Bedeutung für die medizinische Versorgung der Bevölkerung handelt, sind auch mögliche Gefahren und Auswirkungen durch Störfälle und Unfälle zu betrachten. Dies ergibt sich unter anderem aus der Störfall-Verordnung aus dem Jahr 2017, die als 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz die Vorgaben der europäischen SEVESO-III-Richtlinie auf nationaler Ebene beachtet. Zum Zeitpunkt der Betrachtung (*August 2022*) existieren in Nordrhein-Westfalen 612 Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fallen. Davon müssen 312 Betriebsbereiche die Grundpflichten und 300 Betriebsbereiche zusätzlich die erweiterten Pflichten nach Störfall-Verordnung erfüllen. Im Regierungsbezirk Münster befinden sich aktuell 72 Betriebsbereiche der unteren und 51 Betriebsbereiche der oberen Klasse. Im Hinblick auf das Planvorhaben ist der Chemikalienhandel Hanke + Seidel, Wilmsberger Weg 2, zu betrachten. Die Entfernung zwischen dem Betrieb und dem Plangebiet beträgt circa 980 m, damit wird ein angemessener Abstand von mindestens 616 m eingehalten, sodass Gefahren durch Störfälle und Unfälle vermieden werden.

Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen der Planumsetzung wird der nördliche Bestandsriegel des Marienhospitals zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Der Neubau dient zur Unterbringung eines neuen Bettenhauses und dazu, den Krankenhausstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Das Ortsbild wird sich in Folge dessen teilweise verändern, jedoch im positiven Sinne, da der Neubau das Ortsbild aufwertet. Im Grundsatz ist die Gestaltung des Neubaus, mit dem Ziel der Schaffung einer einheitlichen und harmonischen Gestaltungswirkung des Krankenhauses, an der bestehenden Krankenhausbebauung orientiert. Dies betrifft zum einen die äußere Gestaltung, zum anderen die Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper. Planungsbedingte Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben sich zudem in Bezug auf die Bauphase, wobei diese nur temporär sind. Im Zuge der Planumsetzung wird darüber hinaus der bestehende Wendehammer an der Arnold-Kock-Straße verlagert, um die heutigen Flächen für den geplanten Neubau zur Verfügung zu stellen. Kleinräumig ergibt sich demnach auch im Bereich der Arnold-Kock-Straße eine Veränderung des Ortsbilds. Im Zuge der Planumsetzung werden zudem einige Bäume, insbesondere auf der südöstlichen Freifläche und im Norden an der Arnold-Kock-Straße entfallen. Um dem entgegenzuwirken, sind jedoch Neupflanzungen in den Freibereichen geplant, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Insgesamt betrachtet stellt der Krankenhausstandort bereits im Bestand einen besonderen Standort mit hoher Wirkung auf das Ortsbild dar, was sich auch in Zukunft nicht wesentlich verändern wird. Negative Auswirkungen in dieser Hinsicht sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich.

17. Denkmalschutz

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16a „Mauritiusstraße-West“ liegt im Denkmalsbereich „Burg und Stift Borghorst mit Stiftsfreiheit und Kath. Pfarrkirche St. Nikomedes“. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind insbesondere der Siedlungsgrundriss Kirchplatz, die Grundstücksstrukturen, die Topographie mit den Grabenzügen, Wall- und Gartenzonen und die historischen Freiflächen, Friedhof sowie Teile der Befestigung des Stifts geschützt. Darüber hinaus sind die Baudenkmäler katholische Kirche St. Nikomedes sowie das Kapitelhaus am Kirchplatz 2, das Stiftswohnhaus am Kirchplatz 5 und angrenzende Bürgerhäuser am Kirchplatz 3, 4 und 6 geschützt. Diese befinden sich westlich des Plangebiets und werden durch umgebende Grünflächen und Gehölzstrukturen abgeschirmt. Die Bebauung (*Wirtschaftshof, Liegend-Krankenfahrt*) rückt circa 10 m bis 20 m näher ran, der Wirtschaftshof wird jedoch

unterhalb der Oberfläche geplant. Die bisher am nächsten an den Denkmälern liegende Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes (*zwei Geschosse mit Satteldach*) wird zurückgebaut. Eine Neubebauung ist unter Wahrung der denkmalwerten Eigenart des Denkmalsbereichs vorzunehmen und erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisstadt Steinfurt.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich zudem das Bodendenkmal "Burg und Stift Borghorst mit Stiftsfreiheit und kath. Pfarrkirche St. Nikomedes". Insbesondere sind hier die umgebenden ehemaligen Grabenzüge sowie Stücke der Stiftsmauer von Bedeutung. Im Bereich des Bodendenkmals sind keine Bodeneingriffe vorgesehen.

Weitere Baudenkmäler befinden sich mindestens 250 m Luftlinie entfernt. Die Flächen dazwischen sind vollständig bebaut. Somit ist durch den Bebauungsplan Nr. 16a eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen.

18. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

19. Verfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Mauritiusstraße-West“ erfolgt daher unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB.

Das Plangebiet liegt in den räumlichen Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 15c, 16a und 16c der Kreisstadt Steinfurt. Der Bebauungsplan Nr. 16a wird somit um Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 15c und 16c erweitert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens bedarf es zudem einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a. Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 einen Beschluss nach § 13a BauGB zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a „Mauritiusstraße-West“ gefasst. In der Ratssitzung am 09.02.2023 wurde ein Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches gefasst.

19.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich		rd. 11.809 m²
davon	Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden	rd. 10.516 m ²
	Sonstiges Sondergebiet »Ärztehaus / Klinikzentrum«	rd. 403 m ²
	Verkehrsfläche	rd. 890 m ²

20. Gutachten

20.1 Artenschutzgutachten

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht kommen kann. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des entsprechenden Berichtes (*Büro grünplan, Mai 2024*) zusammengefasst. Im August 2022 erfolgten bereits eine artenschutzrechtliche Begehung sowie drei Einflugkontrollen durch das Ingenieurbüro Schlüter und das Büro grünplan.

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des § 20 (2) BNatSchG, Natura 2000 Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop nach § 42 LNatSchG NRW vorhanden. Im Vorhabenraum und dem unmittelbaren Umfeld liegen keine durch das LANUV ausgewiesenen Biotopverbundflächen oder schutzwürdigen Biotop.

Biotopstruktur

Der Planbereich ist überwiegend versiegelt und bebaut. Im südlichen Plangebietsteil befinden sich Freiflächen mit mehreren Laubbäumen, Fußwegen und Aufenthaltsmöglichkeiten. Ein Baumbestand aus älteren heimischen Arten (*u.a. Hainbuchen, Eschen*) grenzt das Plangebiet nach Westen hin ab. Hier schließt ein Graben / Gräfte um die Pfarrkirche St. Nikomedes an. Höhlenbäume wurden nicht erfasst. Im südwestlichen Teilbereich wurde zudem ein Schotterparkplatz angelegt, der jedoch bereits weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Auf der südöstlichen Freifläche sowie entlang der Arnold-Kock-Straße im Norden werden bei Realisierung des Vorhabens insgesamt ca. 10 Bäume entfallen. Im Südteil handelt es sich hierbei um zwei Sand-Birken und kegelförmig geschnittene Eiben. Einzelne Bäume sind im Rahmen der vorbereitenden Baufeldräumung im nördlichen Bauabschnitt bereits gefällt worden. Die Maßnahme wurde durch eine ökologische Baubegleitung betreut.

Fledermäuse

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt sind Wochenstuben des Großen Mausohrs in der westlich angrenzenden St. Nikomedes Pfarrkirche sowie Sommer- und Winterquartiere der Mopsfledermaus nördlich des Planungsraumes bekannt.

Im Zuge der Einflugkontrollen vor Abriss des Nordflügels wurden drei Quartiere der Zwergfledermaus am Nordtrakt des Marienhospitals lokalisiert. Zwei Quartiere befanden sich in Rollladenkästen, ein weiteres befand sich in der Dachverkleidung im Fahrstuhlurm. Ein Potenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten ist zudem auch in weiteren Teilen des Gebäudes vorhanden. Daher sind mindestens temporäre Übertagungsquartiere von Eintieren im Sommerhalbjahr anzunehmen. Da die Untersuchungen ausschließlich im August stattgefunden haben, ist eine Nutzung der Quartiere als Wochenstube oder zur Überwinterung nicht vollends auszuschließen. Aus diesem Grund waren zehn Fledermauskästen an Gebäudefassaden im Nahbereich anzubringen (s.u.). Im südlichen Trakt des Marienhospitals wurden im Jahr 2022 keine Einflüge von Fledermäusen festgestellt.

Höhlenbäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse liegen im Plangebiet nicht vor. Altbäume im Südteil werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert.

Vögel

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt sind Wanderfalken-Brutplätze an der westlich angrenzenden St. Nikomedes Pfarrkirche bekannt. Die Art wird durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Eine relevante Störung des Brutplatzes ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten; essentielle Habitatsbestandteile oder Nahrungshabitate sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Dachboden Marienhospitals ist zwar für Vögel zugänglich, Spalten und Nischen im Dachbereich weisen insgesamt jedoch nur ein durchschnittliches Potenzial für Gebäudebrüter wie

beispielsweise Haussperlinge auf. In der Baum- und Gehölzsubstanz konnten keine hervorzuhebenden relevanten Strukturen erkannt werden. Entsprechende Arten wurden im Rahmen der Kontrollen der ökologischen Baubegleitung nicht festgestellt. Im Innenhof des Klinikums wurde ein Mauersegler gesichtet. Es ist insgesamt von Bruten nicht-planungsrelevanter Allergenvogelarten auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um ein Eintreten möglicher Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

Um die Lebensraumfunktion des Gebäudes (*hier Fledermausquartier*) lückenlos gewährleisten zu können, ist der Verlust der Quartiere im Rollladenkasten durch fünf Fledermauskästen auszugleichen. Darüber hinaus ist der Verlust des Quartiers im Fahrstuhlurm ebenfalls durch fünf Fledermauskästen zu kompensieren. Diese zehn Kästen müssen spätestens ab dem 01.03.2023 an Gebäudefassaden im Nahbereich angebracht sein. Dies ist erfolgt, der Verlust von bekannten Quartieren wurde ausgeglichen und wird regelmäßig durch einen Fachgutachter geprüft. Der vorgezogene Abbruch des Nordtrakts wurde durch eine ökologische Baubegleitung betreut, sodass eine Gefährdung / Tötung von hier nachgewiesenen Fledermäusen ausgeschlossen werden konnte.

Der Beginn der noch anstehenden Abbrucharbeiten darf zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen ausschließlich im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober erfolgen. Eine mögliche Freigabe zur Durchführung der Abrissarbeiten innerhalb der vorgesehenen Ausschlusszeiten kann im Rahmen der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist vor dem Abriss eine erneute Kontrolle vorzusehen. Beim Auffinden von nach EU-Recht oder nationalem Recht geschützten Tierarten sind die Arbeiten zu pausieren und umgehend der / die Fachgutachter*in sowie die untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu kontaktieren. Gegebenenfalls sind vor Beginn der Maßnahme weitere artspezifische CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, möglichst zwischen dem 01.10. bis zum 28.02./29.02., durchzuführen.

Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden.

Sollten dennoch größere Bauteile als transparente / reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind über die gesamte Fläche mit „hoch wirksamen“ Markierungen zu versehen.

Zusätzlich werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Zur Vermeidung störender Lichtemissionen wird bei der Beleuchtung von Außenanlagen, Gebäuden, Wegen etc. die Verwendung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung empfohlen. Insbesondere das Abstrahlen von Licht in die angrenzenden Gehölze und das Kirchemfeld sollte verhindert werden.

Da Hinweise auf Mauersegler-Vorkommen im Plangebiet vorliegen, wird empfohlen, Ersatzquartiere für den Mauersegler anzubieten.

Fazit

Es ist denkbar, dass auch in dem weiteren zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand Zwergfledermausquartiere auftreten können. Ein Quartierpotenzial ist grundsätzlich gegeben, wobei im Rahmen der bislang erfolgten Kontrollen keine Auffälligkeiten festgestellt wurden. Vor diesem Hintergrund ist vorsorglich eine Abrisszeitenregelung zu beachten und vor Abriss eine erneute Kontrolle vorzunehmen. In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung der benannten Maßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

20.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Wenker & Gesing (*Februar 2023*) durchgeführt. Ziel dessen war es, die relevante Geräuschvorbelastung des Umfelds auf das Planvorhaben sowie die schalltechnischen Auswirkungen des möglichen Vorhabens (*konkret Gewerbe- und Verkehrslärm*) auf dessen Umfeld zu ermitteln und zu bewerten.

Verkehrslärm

Innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen ergaben sich als Maximalwerte aller Geschosse verkehrsbedingte Beurteilungspegel von tagsüber 46 – 60 dB(A) und nachts 38 – 52 dB(A). In

den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) sind für Schlafräume bzw. Bettenräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Mit den ermittelten Verkehrsgeräuschen berechnen sich maßgebliche Außenlärmpegel von 53 – 65 dB(A), sodass beim Neubau und baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis III zu stellen sind (vgl. Kapitel 5.9). Bei der Planung handelt es sich um keine grundlegend neue Nutzung, durch die Neuorganisation der Liegendanfahrt werden daher keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen auf die Straßen im Umfeld des Plangebietes erwartet.

Gewerbelärm

In Bezug auf Gewerbelärm wurden die aktuellen Planungen für das mögliche Vorhaben zugrunde gelegt. Mit Blick auf die Neustrukturierung des Wirtschaftshofes sowie der Liegendanfahrt wurde eine erste Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen nach Umsetzung (*Fahr- und Nebengeräusche Lkw, Anlieferung und Ladetätigkeiten, Container, Technik, Rettungswagen*) vorgenommen. An den für den Betrieb des Wirtschaftshofes und der Liegendanfahrt maßgeblichen Immissionsorten in der nächstgelegenen Nachbarschaft ergaben sich unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen Beurteilungspegel von tagsüber maximal 52 dB(A) und nachts maximal 38 dB(A). Dabei wurden die Rettungswagen und Lkw sowie Schallquellen im Wirtschaftshof wie beispielsweise eine Containerpresse sowie technische Anlagen berücksichtigt. Die für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionsrichtwerte werden tagsüber eingehalten. Aufgrund der auch nachts stattfindenden Liegendanfahrten ist die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen bei der konkreten Objektplanung zu beachten, um die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht einzuhalten. Mögliche Schallschutzkonflikte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu lösen. Die Betriebszeiten des Wirtschaftshofes sind auf den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zu begrenzen. Der Schallleistungspegel der auf dem Dach vorgesehenen technischen Anlagen ist auf einen Wert von 75 dB(A) zu begrenzen. Bei der vorliegenden Entwurfsplanung wäre zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung die Westfassade des überdachten Bereichs der Liegendanfahrt vollständig zu schließen. Die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden somit unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen tagsüber um mindestens 3 dB(A) und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten

Fazit

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sowie von möglichen vorhabenbezogenen Lärmschutzmaßnahmen, die auf Ebene der Baugenehmigung geregelt werden müssen, ist das Vorhaben realisierbar. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. *Lärmschutzwand*) sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich und auch nicht im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

20.3 Altlastenuntersuchung

Im September 2022 wurden zwölf Rammkernsondierbohrungen im Bereich der vier Öltanks durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause vorgenommen und die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen in einer orientierenden Gefährdungsabschätzung (*Oktober 2022*) dargestellt.

Schichtenfolge

Unter der Oberflächenbefestigung aus Pflastersteinen steht teilweise aufgefüllter humoser Oberboden (*Mutterboden*) an, vor allem jedoch anthropogene Auffüllungen mit unterschiedlicher Zusammensetzung (*schluffige Sande; tonige, sandige Schluffe; Bauschutt*). Bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 5,00 m unter GOK ist Geschiebelehm und Geschiebemergel anzutreffen.

Grundwasser wurde zwischen ca. 67,05 m und 67,19 m üNN als aufgestauten Sicker- und Schichtenwasser angetroffen.

Organoleptische und chemische Bodenuntersuchung

Abgesehen von Schlacken- und Bauschuttanteilen wurden keine geruchlichen oder optischen Auffälligkeiten wahrgenommen. Der Kohlenwasserstoff-Gehalt in den Bodenproben unterschreitet deutlich den Prüfwert, ein Gefahrenverdacht liegt somit nicht vor.

Fazit

Insgesamt wurden im Bereich der vier unterirdischen Tanks keine signifikanten Verunreinigungen des Untergrundes ermittelt. Im Rahmen der Baumaßnahme müssen die Tanks baubedingt geborgen werden, dies ist gutachterlich zu begleiten.

Datum / Unterschrift

Aufgestellt:

Steinfurt, 31.07.2024

Az.: FD61 / 61-26-09 / 16a,1.Ä.+E. / Wer

post welters + partner mbB

Arndtstraße 37

44135 Dortmund

Kreisstadt Steinfurt

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Werning

- Sachbearbeiter Stadtplanung, Stadtteil Borghorst -

Anlagen:

1. Artenschutzrechtliche Begehung, erstellt durch das Ingenieurbüro Schlüter, Münster, vom 17.09.2022
2. Artenschutzrechtlicher Beitrag, erstellt durch das Büro grünplan, Dortmund, vom 06.06.2024
3. Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Büro Wenker & Gesing, Gronau, vom 05.04.2023
4. Orientierende Gefährdungsabschätzung, erstellt durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, vom. 11.10.2022