



STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ 3. Änderung

Begründung

Entwurf Dezember 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ inklusive seiner Änderungen
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und 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 geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans**
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Ennigerloh, Flur 15, Flurstücke 1055, 1056, 1057 sowie einen Teil des Flurstücks 979, welche sich direkt südwestlich der Innenstadt befinden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.175 m² und wird aktuell i. W. als Grünfläche und Bewegungsfläche genutzt. Im Westen und Süden befinden sich private sowie öffentliche Stellplätze. Zudem ist das Grundstück durch mehrere Bäume sowie Gehölze geprägt.

Direkt westlich an das Plangebiet grenzt die Südstraße an, östlich der Schulweg. Östlich des Plangebiets befindet sich die Sporthalle der Pestalozzi-Schule (ehemalige städtische Förderschule) und im Norden grenzt die Wohnbebauung der Südstraße an. Für den Bereich der Pestalozzi-Schule gibt es derzeit Überlegungen zur Realisierung eines Mehrgenerationenquartiers mit einem Kindergarten und betreutem Wohnen.

Der im Plangebiet noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“, 2. Änderung soll im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung in Bezug auf die Geschossigkeit, die Geschossflächenzahl sowie die Dachneigung im Änderungsbereich angepasst werden. Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW werden i. W. übernommen.

Anlass für den Bebauungsplan Nr. 7.6, 3. Änderung ist eine schriftliche Anfrage eines Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 1056) an die Stadt Ennigerloh. Seitens des Grundstückseigentümers wurde der Wunsch geäußert, die Geschossigkeit, die Geschossflächenzahl sowie die Dachneigung im Änderungsbereich anzupassen, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Dort ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen sowie einem sogenannten „Staffelgeschoss“ und maximal fünf Wohneinheiten vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung angepasst. Mit der vorliegenden Planung wird das **Ziel** verfolgt, eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet und damit eine Innenentwicklung innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs zu ermöglichen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7.6, 3. Änderung „Alten- und Pflegeheim“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Alten- und Pflegeheim“ überlagern im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.6, 2. Änderung „Alten- und Pflegeheim“. Sollte sich die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung als unwirksam

erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.6, 2. Änderung „Alten- und Pflegeheim“ und seiner rechtskräftigen Änderungen auf und gelten erneut.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7.6, 3. Änderung „Alten- und Pflegeheim“ mit einer Gesamtgröße von ca. 1.175 m² umfasst die Grundstücke der Gemarkung Ennigerloh, Flur 15, Flurstücke 1055, 1056, 1057 sowie einen Teil des Flurstücks 979 und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die Bebauung der Südstraße,
- im Osten durch die Pestalozzi-Schule,
- im Süden durch den Schulweg,
- im Westen durch die Südstraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ inklusive seiner Änderungen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7.6, 3. Änderung bezieht sich nur auf einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ sowie seiner rechtskräftigen Änderungen.

Der im vorliegenden Änderungsbereich ursprünglich rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“** aus dem Jahr 1980 hat den vorliegenden Änderungsbereich bestandsorientiert als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sonderschule sowie in Teilen als öffentliche Stellplatzanlage festgesetzt.

Die 1. Änderung aus dem Jahr 2006 betrifft lediglich Flächen außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs. Die 2. Änderung, ebenfalls aus dem Jahr 2006, setzt für den aktuellen Änderungsbereich sowie die nördlich angrenzende Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal einem Vollgeschoss fest. Zudem sind hier Einzelhäuser sowie eine offene Bauweise zulässig. Die Dachneigung wurde mit 30°–45° festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des vorliegenden Änderungsbereichs setzt die 2. Änderung zudem insgesamt sechs private Stellplätze fest. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs sind eine öffentliche Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Stellplätze und eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit als Rasenfläche sowie als Bewegungsfläche genutzt. Die Rasenfläche ist eingezäunt und im Norden, Westen und Süden durch Bäume eingefasst. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich insgesamt sechs private Stellplätze, welche von der Südstraße erschlossen und ebenfalls durch Bäume und Gehölze eingefasst sind. Im Süden des Plangebiets befinden sich entlang des Schulwegs insgesamt zwölf öffentliche Stellplätze, welche überwiegend durch die Schule genutzt wurden.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Satteldach. Auch die weitere Bebauung der Südstraße nördlich der Kreuzung Südstraße/Overbergstraße entspricht i. W. dieser Ausgestaltung. Östlich grenzt die mit einem Satteldach ausgebauta Sporthalle der Pestalozzi-Schule an das Plangebiet. Im Süden, auf der gegenüberliegenden Seite des Schulwegs, befinden sich 1½- sowie 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern sowie vereinzelt auch Zeltdächern. Im weiteren Verlauf der Südstraße Richtung Süden ist die Bebauung überwiegend durch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen sowie Satteldächern geprägt.

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Münsterland**, Blatt 13, bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und liegt im zentralen Bereich des als ASB festgelegten Stadtgebiets. Die vorliegende Planung wird demnach im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans entwickelt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 7.6, 3. Änderung „Alten- und Pflegeheim“ sind daher keine Anpassungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.175 m² und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Ennigerloh. Der vorliegend überplante Bereich stellt sich derzeit i. W. als **eingezäunte Rasenfläche** sowie **Stellplatzfläche** dar. Diese sind jeweils von Bäumen sowie Gehölzen eingefasst. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW steht im Plangebiet überwiegend Pseudogley-Braunerde an. Dieser stark sandige Lehm Boden weist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Er zeichnet sich im Oberboden zudem durch eine mittlere und im Unterboden durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit aus. Lediglich im äußersten Südwesten des Plangebiets steht in einem kleinen Bereich Pseudogley an.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt Ennigerloh weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7.6, 3. Änderung verfolgt die Stadt Ennigerloh das Ziel, innerhalb der bisher überwiegend als Rasenfläche und Bewegungsfläche genutzten Flächen im gewachsenen Siedlungsbereich im Sinne der Nachverdichtung eine den aktuellen Bedürfnissen angepasste Wohnbebauung zu ermöglichen. Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung im Innenbereich

als städtebaulich sinnvoll erachtet. Voraussetzung ist dabei eine weiterhin angemessene Einbindung in das Umfeld und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Ziel ist es, den Neubau eines Gebäudes zuzulassen, das sich in das städtebauliche Umfeld einfügt und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7.6, 3. Änderung soll durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Hiermit soll ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Ennigerloh geleistet werden.

Vor dem Hintergrund der schriftlichen Anfrage des von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümers entscheidet sich die Stadt Ennigerloh dazu, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl sowie die Dachneigung, wie in der Plankarte dargestellt, anzupassen. Des Weiteren werden im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung zusätzlich die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt. Gemäß dem vorliegenden Vorhaben werden zudem die vorgesehenen Stellplatzflächen sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt.

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Der für das Plangebiet noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.6, 2. Änderung „Alten- und Pflegeheim“ soll im Zuge des vorliegenden Änderungsplanung in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl sowie die Dachneigung geändert werden. Zusätzlich sollen im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung eine maximale Trauf- und Firsthöhe sowie eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt werden. Des Weiteren werden die gemäß dem Vorhaben vorgesehenen Stellplätze sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen werden i. W. aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auf den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen.

a) Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Um das vorgesehene Vorhaben eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auch die Bebauung am Schulweg sowie die angrenzende Turnhalle der Pestalozzi-Schule im Osten entspricht einer i. W. zweigeschossigen Bauweise. Die Bebauung der Südstraße südlich der Kreuzung Schulstraße/Overbergstraße ist i. W. durch zweigeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss geprägt. Die Bebauung nördlich der Kreuzung Südstraße/Overbergstraße ist durch eingeschossige Gebäude geprägt. Durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe wird hier eine 2-geschossige Bauweise mit ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten in der dritten Ebene (Dachbereich) ermöglicht. Diese Begrenzungen der Trauf- und Firsthöhen sorgen für eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung.

b) Geschossflächenzahl

Um die Ausnutzung des Grundstücks zu erhöhen und das vorgesehene Mehrfamilienhaus in diesem Bereich zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl auf 1,0 erhöht. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl wird eine zeitgemäße und nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht.

c) Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Zur Sicherung der typischen ortsüblichen Wohnnutzung sowie der verkehrlichen Verträglichkeit wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks sowie der auf dem Grundstück nachzuweisenden privaten Stellplätze wird die Zahl der Wohnungen daher auf fünf Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Das Vorhaben sieht hier die Errichtung von einem Stellplatz pro Wohneinheit sowie zwei zusätzlichen Besucherparkplätze vor.

d) Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Das Grundstück liegt im rückwärtigen Bereich eines öffentlichen sowie eines privaten Parkplatzes. Zur Erschließung des Grundstücks sowie der im Westen vorgesehenen Stellplätze wird auf dem Flurstück Nr. 1055 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Die bestehende öffentliche Erschließung im Südosten wird bestandsorientiert aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Süden entlang des Schulwegs verlaufen unterirdische Leitungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Diese werden nachrichtlich aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auf den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen.

Hinsichtlich der weiteren Belange und Regelungen in Bezug auf örtliche Bauvorschriften, Verkehr, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege etc. ergeben sich durch die vorliegende Planänderung keine geänderten Voraussetzungen gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan.

e) Dachneigung

Prägende **Dachform** im Umfeld ist das geneigte Dach mit **Dachneigungen** zumeist um 20°–45°, je nach Gebäudegröße und Geschosszahl. In Anlehnung an diese Dachform und die Dachneigungen wird zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Hauptdächer im Plangebiet grundsätzlich das **geneigte Dach mit** einer Dachneigung von 20°–45° vorgegeben. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine wohnverträgliche Ausnutzung des Dachraums (dritte Ebene).

6. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ getroffen worden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7.6, 3. Änderung wird **kein grundsätzlich neues Baurecht** geschaffen. Es werden lediglich die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Dachneigung gemäß vorliegendem Vorhaben angepasst. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für vertretbar

gehalten. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Im Zuge des Planverfahrens sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4114 „Ennigerloh“ im Quadrant 3 insgesamt zwei Fledermausarten und 21 Vogelarten sowie eine Reptilienart aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können. Danach befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Vögeln Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Feldsperling, Gartenrotschwanz in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Das Rebhuhn und die Turteltaube sind mit einem schlechten Erhaltungszustand kartiert. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage nicht. Infolge der Anpassung bestehender Baurechte im erläuterten Umfang werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen nicht erheblich verändert. Daher geht die Stadt insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet bereits in Teilen versiegelt ist, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Belange des Artenschutzes betroffen sind und Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorliegen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 7.6, 3. Änderung erfolgte Anpassung haben keinen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der In-

¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

nenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. 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.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7.6, 3. Änderung hat soweit erkennbar **keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

7. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in m ² * (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	760
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün	125
Öffentliche Verkehrsfläche	110
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung öffentliches Parken	180
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1.175

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Art der Änderung in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird sowohl von einer Umweltprüfung als auch von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(1) BauGB und § 4(1) BauGB abgesehen. Auf Basis des vorliegenden Entwurfs kann nun die Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgen.

b) Planentscheidung

Die mit der Planung aktivierte weitere bauliche Entwicklung des vorhandenen Wohngebiets wird im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang als sinnvoll angesehen. Ebenso kann die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Ennigerloh, im Dezember 2020

Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH