



STADT ENNIGERLOH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“

Begründung

Entwurf September 2022

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
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**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ inkl. dem Abbruch der ehemaligen Pestalozzischule, Büro Stelzig, Soest, September 2022.

1. Einführung

Die Pestalozzischule am Schulweg in Ennigerloh hat mit der Umsetzung der Schulentwicklungsplanung ihre Funktion als Sonderschule dauerhaft verloren. Zuletzt wurde das Gebäude durch einige kleinere Nutzung (bspw. Café Kinderwagen) zwischengenutzt, steht aber zum Großteil leer. Die Sporthalle wurde bis vor kurzem noch für den Vereinssport genutzt. Sporthalle und Schule sind als eine Einheit zu sehen, zumal sie durch die gleiche Heizungsanlage versorgt werden. In den vergangenen Jahren wurde herausgearbeitet, dass das innenstadtnahe und städtebaulich gut eingebundene Gelände für wohnbauliche Zwecke umgenutzt werden soll. In der Folge wurden durch die Verwaltung verschiedenste Investorengespräche und Verhandlungen geführt. Mit Schreiben vom 09.07.2020 beantragt nunmehr die Kath. Kirchengemeinde St. Jakobus Ennigerloh die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 4-zügigen Kindertageseinrichtung sowie mehrerer Baukörper für betreutes Wohnen zu schaffen.

Aktuell ist die Fläche im Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Anpassung der Festsetzungen notwendig. Vor diesem Hintergrund wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ überplant. Mit der vorliegenden Planung wird das **Ziel** verfolgt, den brachgefallenen Bereich der Pestalozzischule nachzunutzen sowie 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.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzi-Quartier“ umschließt neben dem Vorhabenbereich auch den parallel verlaufenden Schulweg, welcher im Rahmen der Ausführungsplanung des Vorhabens mit einer Wendeanlage ausgebaut werden soll. Der gesamte Geltungsbereich umfasst rund 0,93 ha.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzi-Quartier“ mit einer Gesamtgröße von ca. 9.300 m² umfasst die Flurstücke 1092, 1095 sowie teilweise 871 und 1046 der Flur 15, Gemarkung Ennigerloh und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Außenbereich des Alten- und Pflegeheims,
- im Osten durch den Spielplatz am Schulweg,
- im Süden durch die Bebauung des Schulwegs,
- im Westen durch die Bebauung des Schulwegs sowie der Südstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

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

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ sowie seiner rechtskräftigen Änderungen. Der im vorliegenden Geltungsbereich ursprünglich rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“** aus dem Jahr 1980 hat den Geltungsbereich bestandsorientiert als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sonderschule sowie in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für das Baufenster des heutigen Schulgebäudes sowie die Turnhalle ist eine maximale Gesamthöhe von 13,0 m für bauliche Anlagen 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 die westlich 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 setzt die 2. Änderung zudem insgesamt sechs private Stellplätze fest. Im südlichen Teil sind eine öffentliche Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Stellplätze und eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.6 wurde im Jahr 2021 durchgeführt. Mit der 3. Änderung wurde westlich des vorliegenden Geltungsbereichs die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für eine Nachverdichtung ermöglicht. Hiermit sollte ebenfalls ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Ennigerloh geleistet werden. Die 3. Änderung setzt für den westlich angrenzenden Bereich dabei ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie maximal zwei Vollgeschossen fest. Weiterhin ist eine maximale Traufhöhe von 8,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m sowie eine Dachneigung von 20°–45° festgesetzt. Zulässig sind dabei maximal fünf Wohneinheiten. Des Weiteren werden die gemäß dem Vorhaben vorgesehenen Stellplätze sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist durch die Gebäude und Pausenhofflächen der ehemaligen Pestalozzischule geprägt. Im Westen befindet sich die mit einem Satteldach ausgebaute Sporthalle. Östlich davon befindet sich das ebenfalls mit einem Satteldach ausgebaute Schulgebäude sowie die befestigten Pausenhofflächen. Entlang des Schulwegs befinden sich vereinzelte Straßenbäume und auch im Norden befindet sich Baumbestand im Übergang zu der Freifläche des angrenzenden Alten- und Pflegeheims.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Westlich 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 der Spielplatz am Schulweg an das Plangebiet an. Südöstlich befindet sich die Versöhnungskirche. 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. Nördlich grenzt der Außenbereich des St. Josef-Hauses an.

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 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (auch Kindergarten und Jugendheim) dargestellt. Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzi-Quartier“ ist daher eine Berichtigung 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. 9.300 m² und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Ennigerloh. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist durch die Gebäude und Pausenhofflächen der ehemaligen Pestalozzischule geprägt. 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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotop-

kataster 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.

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 Bodenfinden (§§ 16, 17 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Auf Basis eines städtebaulichen Konzepts beantragte die Kath. Kirchengemeinde St. Jakobus Ennigerloh die Aufstellung des Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 4- zügigen Kindertageseinrichtung (KITA) sowie in Kooperation mit dem St. Josef-Stift aus Sendenhorst die Errichtung mehrerer Baukörper für betreutes Wohnen zu schaffen. Zur Überplanung des Geländes der ehemaligen Pestalozzischule am Schulweg in Ennigerloh wurde im September 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzi-Quartier“ beschlossen.

Ziel der Vorhabenträger ist es, auf der brachgefallenden Fläche der ehemaligen Pestalozzischule ein Quartier für Jung und Alt mit betreutem Wohnen sowie einer KITA zu errichten. Das St. Josef-Haus und die Kindertageseinrichtung St. Jakobus sind bereits seit vielen Jahrzehnten als Institutionen in Ennigerloh fest verankert. Erfahrungen aus anderen Einrichtungen zeigen, dass begleitete Kontakte zwischen Senioren und Seniorinnen und Kindern beide Gruppen bereichern und intergeneratives Lernen ermöglichen. Mit dem Projekt „Alt und Jung – gemeinsam im Quartier“ sollen räumliche und inhaltliche Barrieren beseitigt werden. Unter der Maßgabe, Synergien zu ermöglichen und Konflikte zu vermeiden, sollen dabei neben Rückzugsorten für Alt und Jung und der Vermeidung von Lärmbelästigung gezielt Orte der Begegnung geschaffen und mit Leben gefüllt werden.

Das ehemalige Grundstück der Pestalozzischule grenzt im Norden an den Park des St. Josef-Hauses und im Osten an den neu gestalteten inklusiven Spiel- und Begegnungsraum. Diese Nachbarschaft eignet sich daher ideal für die aktuelle Bedarfssituation der beiden Kooperationspartner. Dabei ist im rückwärtigen Bereich der vorliegenden Plangebiets die Errichtung von insgesamt drei Punkthäusern für das betreute bzw. Service-Wohnen vorgesehen. Diese werden vom Schulweg ausgehend über eine private Stickerschließung erschlossen. Durch die Ausrichtung hin zur Parkanlage des St. Josef-Hauses ergeben sich hier ruhige Außenbereiche. Im Südosten des Plangebiets entlang des Schulwegs ist die Errichtung einer 4-zügigen KITA mit allen notwendigen Anforderungen für das Raumprogramm sowie für die Außenanlagen vorgesehen. Im Obergeschoss soll zusätzlich betreutes bzw. Service- Wohnen untergebracht werden. Im Südwesten zwischen der geplanten Stickerschließung und der KITA ist die Errichtung einer Grünfläche als Begegnungsraum des Quartiers vorgesehen. Dabei sollen die bestehenden markanten Bäume entlang des Schulwegs sowie im Bereich der geplanten privaten Grünfläche erhalten werden. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ soll eine Nachnutzung des ehemaligen Schulstandorts ermöglicht werden. Hiermit soll ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Ennigerloh geleistet werden.

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Der für das Plangebiet noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ inklusive seiner Änderungen soll durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ überlagert werden. Dabei sollen die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Vorhaben angepasst werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, die ergänzend zu einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden soll. Dagegen sollen im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen v. a. wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Arbeiten und Wohnen dienen. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bietet gleichzeitig ein angemessenes Maß an Flexibilität.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß den Planungszielen sowie in Anlehnung an die umliegende bestehende Bebauung einheitlich mit zwei Vollgeschossen vorgegeben, die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich dann an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen.
- Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Festsetzung von **Wand- und Firsthöhen** von 110,5 m ü. NHN bzw. 114,0 m ü. NHN (dies entspricht umgerechnet einer Wandhöhe von ca. 8,0 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 11,5 m) im rückwärtigen Bereich sowie **Trauf- und Firsthöhen** von 110,0 m ü. NHN bzw. 111,5 m ü. NHN am Schulweg (dies entspricht umgerechnet einer Traufhöhe von ca. 7,5 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 9,0 m) wird hinsichtlich Maßstäblichkeit und Verträglichkeit der umgebenden Bestandsbebauung entsprochen.
- Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** zulässig. Darüber hinaus wird die offene Bauweise auf die Zulässigkeit von **Einzelhäusern** beschränkt. Dies erlaubt die Realisierung der rückwärtig geplanten Punkthäuser sowie das L-förmigen KITA- und Wohngebäude ohne eine zu starke Verdichtung.
- Die **überbaubaren Flächen** etc. werden bedarfsorientiert aus den planerischen Zielsetzungen für die geplante Wohnnutzung (Vorhaben- und Erschließungsplan) abgeleitet.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln

die architektonische Grundformensprache für das Quartier. Zu berücksichtigen sind auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohnnutzungen.

Dachlandschaft

Die Dachlandschaft besitzt in den neu entstehenden Nachbarschaften, in der städtebaulichen Entwicklung und aufgrund möglicher Fernwirkungen häufig gestalterische Bedeutung, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist. Aus den genannten Gründen werden folgende Regelungen getroffen:

- **Dachformen und Dachneigungen** werden gemäß der o. g. Zielsetzung der Stadt sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan unter Berücksichtigung der Nachbarschaft als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°–10° festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht in Kombination mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einen nachbarschaftsverträglichen Spielraum für die Nachverdichtung.
- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und sollen durch die Regelungen zur Dacheindeckung nicht eingeschränkt werden. Eine mögliche (heute aber begrenzte) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektionen von Sonnenkollektoren ist vom Grundsatz her nicht auszuschließen, wird aber im Rahmen der Abwägung hinter den sich für die Bewohner ergebenden Vorteilen (u. a. durch energetische Einsparungen) zurückgestellt. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ab einer Neigung von mehr als 5° müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Auf den Durchführungsvertrag sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Ennigerloh. Die **äußere Erschließung** erfolgt über den Schulweg, welcher im Westen in die Südstraße mündet. Der Schulweg ist Richtung Osten auf Höhe des Gebäudes Nr. 9 abgepollert. Derzeit ist im Bestand keine Wendeanlage in diesem Bereich vorhanden. Es besteht eine fußläufige Anbindung über den Schulweg zur Elmstraße sowie zur Neubeckumer Straße.

Der südlich verlaufende Schulweg dient der Erschließung der im Süden des Plangebiets geplanten KITA und wird mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzi-Quartier“ aufgenommen. Der Schulweg wird vorliegend wie bereits im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf Höhe der Hausnummer 9–11 wird zudem eine Wendeanlage im Hinblick auf eine gesicherte Erschließung vorgesehen.

Die **Binnenerschließung** des Plangebiets ist über eine an den südlich gelegenen Schulweg angeschlossene Sticherschließung mit Wendeanlage vorgesehen. Diese wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der Verlauf der Sticherschließung berücksichtigt dabei bestmöglich den vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Baumbestand. Im weiteren Verlauf der rückwärtigen Sticherschließung ist zur Erschließung des östlichen sowie in Teilen auch des zentralen Baufensters zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Ennigerloh festgesetzt. Nördlich, parallel zum Schulweg wird zur Sicherung der bestehenden

(Wasser-)Leitungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der Stadt Ennigerloh festgesetzt.

Das im Norden des Plangebiets angrenzende St. Josef-Haus plant perspektivisch zur Entzerrung des Lieferverkehrs (Wäschelieferung, Essenslieferung etc.) eine Einbahn-Anbindung an den östlich des Plangebiets verlaufenden Schulweg über das Plangebiet und den an den Schulweg angrenzenden öffentlichen Parkplatz. Genaue Anbindung und Ausgestaltung sind auf der Umsetzungsebene zu regeln.

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Plangebiets ist gemäß dem vorliegenden Vorhaben überwiegend Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen vorgesehen. Erfahrungswerte des Vorhabensträgers, welcher bereits mehrere Seniorenwohnanlagen betreibt, zeigen, dass die Bewohner nur zu einem geringen Teil noch eigene PKW besitzen. Demnach ist der Stellplatzbedarf deutlich geringer als bei regulären Wohngebäuden. Westlich sowie nördlich der geplanten privaten Stickerschließung werden daher insgesamt rund 12 Stellplätze vorgesehen. Für diese werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Der abschließende Stellplatzbedarf ist nachgelagert auf der Bauordnungsebene zu klären.

Im Südosten des Plangebiets, nördlich des Schulwegs werden zudem sieben private Stellplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese können insbesondere auch zum kurzen Halt zur Abholung an der KITA genutzt werden. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich außerhalb des vorliegenden Plangebiets weiter westlich, nördlich des Schulwegs. Auf den Durchführungsvertrag sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Distanz an der Alleestraße (Haltestelle Markt) sowie der Neubeckumer Straße (Haltestelle Südstraße).

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen gemäß aktuellem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebe. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet umfasst eine zentral gelegene und aktuell brachgefallene Fläche (ehemaliger Schulstandort) im gewachsenen Siedlungsbereich von Ennigerloh. Das Gebiet grenzt im Süden an den

Schulweg, welcher nach Osten ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr durchgängig ist. Die bestehende Verkehrsbelastung im zentralen Bereich von Ennigerloh führt zu beeinträchtigenden, ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden.

Der Bereich ist bereits heute durch den Bebauungsplan 7.6 „Alten- und Pflegeheim“ inklusive seiner Änderungen überplant. Die vorliegende Planung trägt gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Durch die Planung kommt es zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, da die Aufstellung des Bebauungsplans auf die Nachnutzung des ehemaligen Schulstandortes durch (be-)treutes Wohnen sowie eine KITA abzielt. Eine Nachverdichtung über die bereits bestehenden Möglichkeiten ist nur in geringem Maße zulässig. Die Bauleitplanung führt zu keiner Verstärkung der Konfliktlage. Ergänzender Untersuchungsbedarf wird aufgrund dessen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **§ 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Abwasser kann die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers über den Schulweg und dann zur Südstraße erfolgen. Das Niederschlagswasser ist dabei im Trennsystem bis zur Grundstücksgrenze abzuleiten.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs im zentralen Bereich von Ennigerloh und ist weitgehend bebaut. Das brachgefallene Schulgelände ist insbesondere im Norden durch vereinzelte große Bäume geprägt. Nördlich grenzt der Außenbereich des Alten- und Pflegezentrums an den Geltungsbereich an. Dieser ist als Parkanlage mit Wegen und vereinzelten Bäumen gestaltet. Die Artenschutzbelange wurden im Rahmen eines Fachbeitrags geprüft. Die weitere Umgebung zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrünten Gartenbereichen aus. Nordöstlich sowie südwestlich ist eine dichtere Mehrfamilienhausstruktur ohne nennenswerte Grünstruktur vorhanden.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Der Bereich zwischen der geplanten privaten Stickerschließung und der KITA soll als Außen- bzw. Gartenbereich für die neuen Bewohner angelegt werden und wird daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt.

Weiterhin sollen die markanten Bäume entlang des Schulwegs sowie im Westen des Plangebiets geschützt werden. Daher werden diese inklusive der Kronentraufe gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Gemäß Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wird zum Schutz der Bäume der Streifen nördlich des Schulwegs als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Neben den gestalterischen Zielen trägt der Erhalt sowie die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ wird **kein grundsätzlich neues Baurecht** geschaffen. Es werden lediglich die Nutzungsart, die über-

baubaren Flächen, die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Dachneigung gemäß vorliegendem Vorhaben konkretisiert bzw. angepasst. Zudem wird eine rückwärtige Erschließung ermöglicht. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs 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.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzi-Quartier“ erfolgte Anpassungen haben keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung 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.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** wurde aufgrund des geplanten Abrisses der bestehenden, seit mehreren Jahren überwiegend ungenutzten Gebäude sowie der Gehölze im rückwärtigen Bereich ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Stelzig erstellt.¹

Es erfolgte zunächst eine Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten durch das Fachbüro. Dafür wurde das vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW bereitgestellte Internetangebot „LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“, in welchem Fundpunkte planungsrelevanter Arten eingetragen sind, ausgewertet und die vom LANUV im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten (Messtischblattabfrage) abgefragt. Aufgrund der Beschränkung potenzieller Wirkungen des Vorhabens auf das ehemalige Schulgelände und die unmittelbar angrenzenden Gartengrundstücke wurde die Abfrage dieser Liste auf die Lebensraumtypen „Gärten“ und „Gebäude“ beschränkt.

In der Landschaftsinformationssammlung sind im Umkreis von mindestens 500 m um das Plangebiet nur sehr wenige Vorkommen planungsrelevanter Tierarten dargestellt. Der einzige Eintrag innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets betrifft den Fund einer wohl einzelnen Großen Bartfledermaus aus dem Jahr 1998 an der Heinrich-Hertz-Straße knapp 500 m vom Plangebiet entfernt. Ebenfalls knapp 500 m entfernt finden sich Vorkommen des Turmfalkens, der Schleiereule und des Feldsperlings im Bereich des Hofs Schulze-Nünning südwestlich außerhalb der geschlossenen Siedlung. Diese Vorkommen sind sicher nicht vom Vorhaben betroffen und werden daher im Folgenden nicht mehr berücksichtigt.

Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4114 (Oelde) im 3. Quadranten, in dem sich das Plangebiet befindet, für die selektierten Lebensraumtypen insgesamt zwei Säugetierarten, 22 Vogelarten und eine Amphibienart auf. Für einen großen Teil der aufgelisteten Arten werden die selektierten Lebensraumtypen jedoch nur als Nahrungshabitat oder insgesamt nur mit Einschränkungen angegeben.

Zwar sind gemäß dem Fachbüro nicht für alle aufgeführten Arten im Untersuchungsgebiet geeignete Habitate vorhanden, jedoch kann für einige wenige Arten ein Vorkommen und damit auch

¹ Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ inkl. dem Abbruch der ehemaligen Pestalozzischule, Büro Stelzig, Soest, September 2022.

eine potenzielle Betroffenheit nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Für einen großen Teil der Arten bietet der Wirkraum zudem zwar kein Potenzial für Brutmöglichkeiten, die Arten können jedoch in der Umgebung vorkommen und das Plangebiet als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit dieser Arten ist allerdings bei einer reinen Jagdhabitatnutzung im Regelfall nicht anzunehmen.

Obwohl nach erster Einschätzung nur sehr wenige Arten aus der Liste verbleiben, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Vorhabens nicht von vornherein sicher ausgeschlossen werden kann, konnte eine Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte nicht auf der Basis von reinen Potenzialeinschätzungen erfolgen. Hinzu kommt, dass einige weitere potenziell im Plangebiet vorkommende gebäudebrütende Vogelarten nicht in der Liste der so genannten „planungsrelevanten“ Arten aufgeführt werden, obwohl für sie dieselben artenschutzrechtlichen Regelungen uneingeschränkt gelten. Daher wurden durch das Fachbüro zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte im vorliegenden Fall konkrete Bestandserfassungen hinsichtlich der Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte zwischen Februar/April und Juni 2021 im Rahmen von fünf bzw. sechs Begehungen während der Vormittagsstunden, wobei das Hauptaugenmerk auf „planungsrelevante“ sowie insbesondere gebäudebrütende Vogelarten gelegt wurde. Die Erfassung der Fledermäuse im Plangebiet beschränkte sich auf eine dreimalige abendliche Detektorbegehung während der Wochenstubezeit, teilweise unterstützt durch den Einsatz von Horchboxen. Am letzten Erfassungstag erfolgte eine weitere Erfassung in der Stunde vor Sonnenaufgang, um letzte Sicherheit bezüglich des Ausschlusses der Existenz eines Wochenstubenquartiers zu erlangen.

Im Ergebnis kommt es gemäß dem Gutachten durch den geplanten Abbruch der ehemaligen Schulgebäude unumgänglich zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer besonders und streng geschützter Tierarten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorkommen:

- Zwergfledermaus: vermutlich zwei Sommerquartiere einzelner Zwergfledermäuse im Dachtrauf bzw. im Dachboden der Ostseite des neueren Schulgebäudes.
- Haussperling: zwei mögliche Brutplätze im selben Dachbereich.
- Mauersegler: zwei Brutplätze in Nistkästen unter dem Dachtrauf der Westseite desselben Gebäudeteils.

Im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung und dem geplanten Abbruch der ehemaligen Schulgebäude sind gemäß dem Fachbüro daher einige Maßnahmen erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Um die ökologische Funktion dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten sind **vorgezogene Maßnahmen zum Ersatz dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten** gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands der Zerstörung dieser Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 zu vermeiden.

Zu diesem Zweck sind vor Beginn der Baumaßnahme an geeigneten Standorten **Ersatzquartiere bzw. Ersatzbrutplätze** zu schaffen. Dies kann in Form spezieller handelsüblicher Nistkästen oder Fassadenquartiere erfolgen. Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Annahme neu geschaffener Quartiere muss die Anzahl der angebotenen Ersatzquartiere die Zahl der zerstörten Quartiere in der Regel deutlich übersteigen. Aus dieser Anforderung ergibt sich, dass im vorliegenden Fall für

jede der betroffenen Arten die Zahl von mindestens vier Ersatzquartieren bereitgestellt werden muss.

Die Anbringung der erforderlichen Ersatzquartiere ist in nachfolgend beschriebenem Umfang bereits in Abstimmung mit dem Fachbüro an öffentlichen Gebäuden der Stadt Ennigerloh außerhalb des vorliegenden Plangebiets erfolgt:

- **Zwergfledermaus:** Vier Fassadenquartiere (Flachkästen) wurden Mitte Juni 2022 an der Turnhalle der St. Jacobus-Grundschule, Geiststr. 7, angebracht; zwei weitere Flachkästen wurden Mitte Juli 2022 an zwei alten Linden auf dem zugehörigen Schulhof angebracht. Die Entfernung zum Eingriffsort beträgt ca. 270 m. Die Anforderung der räumlichen Nähe zum Eingriffsort ist damit nach gutachterlicher Einschätzung erfüllt.
- **Haussperling:** Vier Fassadenquartiere wurden Mitte Juni 2022 an der Turnhalle der St. Jacobus-Grundschule, Geiststr. 7, angebracht. Auch hier ist die Anforderung der räumlichen Nähe zum Eingriffsort erfüllt.
- **Mauersegler:** Vier speziell für Mauersegler konstruierte Nistkästen wurden Mitte Juni 2022 unter dem Dachtrauf der Brennerei Schwake, Liebfrauenstraße, angebracht. Auch hier kann bei einer Entfernung von ca. 400 m zum Eingriffsort die Anforderung der räumlichen Nähe als erfüllt angesehen werden. Der Anbringungsort ist außerdem als besonders günstig anzusehen, weil sich an diesem Gebäude bereits ein Brutvorkommen von Mauerseglern befindet, wodurch die Wahrscheinlichkeit der Annahme der angebotenen Nisthilfen maßgeblich erhöht wird.

Das geplante Vorhaben ist gemäß dem Gutachten darüber hinaus aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung einschließlich des Abbruchs der ehemaligen Schulgebäude und mindestens der Baubeginn zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten nicht während der Brutzeit vom 15. März bis 30. September stattfinden,
- die von Zerstörung betroffenen Brutplätze bzw. Quartiere im Dach des Schulgebäudes vor Beginn der Abbrucharbeiten entfernt bzw. durch Teilöffnung des Dachs außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. September) unbrauchbar gemacht werden,
- die erforderlichen Ersatzbrutplätze bzw. Ersatzquartiere rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten angebracht werden,
- Baumfällungen und Gehölzschnitt nicht bzw. nur in Ausnahmefällen zwischen dem 1. März und 30. September durchgeführt werden.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Werden die genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen gemäß dem Fachbüro keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die CEF-Maßnahme wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Auf das Gutachten wird verwiesen.

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.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pestalozzi-Quartier“ 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 des Gebäudeenergiegesetz (früher Energieeinsparverordnung) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

7. Bodenordnung

Im Vorfeld der Antragsstellung wurde mit dem Vorhabenträger geklärt, dass der Grundstücksübergang im Rahmen der Umlegung mit Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin erfolgen soll. Dieses Vorgehen birgt Synergieeffekte für die weitere städtebauliche Entwicklung in Ennigerloh.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in m ² * (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.700
Öffentliche Verkehrsfläche	1.100
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- Private Erschließung	800
- Private Stellplatzanlage	100
Grünfläche	
- öffentlich	1.500
- privat	100
Gesamtfläche Plangebiet ca.	9.300

* 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 von

einer Umweltprüfung abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 29.10.2021 bis zum 12.11.2021 statt.

b) Planentscheidung

Die mit der Planung aktivierte weitere bauliche Entwicklung des brachgefallenen Schulstandorts 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 September 2022

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