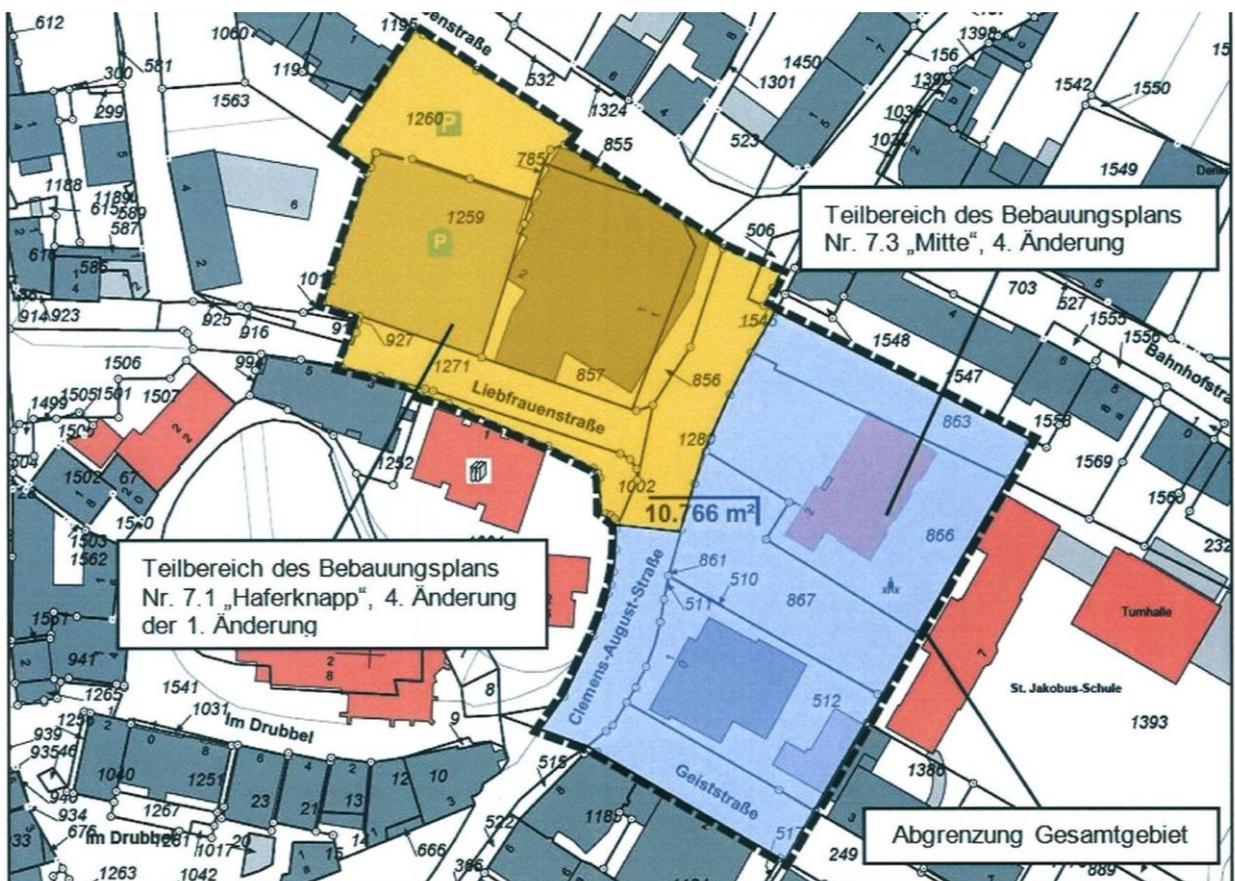


**Bebauungsplan Nr. 7.1 "Haferknapp", 4. Änderung der 1. Änderung und
Bebauungsplan Nr. 7.3 "Mitte", 4. Änderung
in Ennigerloh-Mitte
mit Örtlicher Bauvorschrift
Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Begründung (ohne Umweltbericht)



Abgrenzung der Geltungsbereiche der beiden betroffenen Bebauungspläne Nr. 7.1 „Haferknapp“ und Nr. 7.3 „Mitte“ (Auszug aus der ALK, © Geobasis Nordrhein-Westfalen und Kreis Warendorf, 2017)

Der Geltungsbereich der beiden Änderungen bestehender Bebauungspläne umfasst ca. 10.800 m² (= 1,08 ha) im Bereich südlich der Grabenstraße sowie im Einmündungsbereich von Liebfrauenstraße / Clemens-August-Straße / Geiststraße in unmittelbarer Nähe der Kirche St. Jacobus und des Drubbel im historischen Stadtkern von Ennigerloh.

Der o. g. Bebauungsplan im Bildmaßstab M 1:500 ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1: 1.000 angefertigt worden.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Aufstellungsverfahren.....	3
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1 Allgemeine Ortsbeschreibung.....	4
2.2 Regionalplanung	6
2.3 Flächennutzungsplanung	6
2.4 Einzelhandelskonzept.....	6
3. Informelle Planungen im Sinne des § 1 (6) BauGB	7
3.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 2011	7
3.2 ISEK - Fortschreibung 2014	7
4. Inhalte der Planung	
4.1 Städtebauliches Konzept.....	9
4.2 Bauliche Nutzung	10
4.3 Verkehrserschließung.....	11
4.4 Oberflächenentwässerung.....	12
4.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
4.6 Belange von Natur und Umwelt	13
4.7 Technische Infrastruktur	13
4.8 Altlasten und Kampfmittel	13
4.9 Bau- und Bodendenkmale	14
5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	14
6. Durchführung und Kosten	15
7. Flächenübersicht.....	15
8. Verfahrensvermerke.....	16

Auftraggeber: Stadt Ennigerloh, FB Stadtentwicklung
Marktplatz 1, 59320 Ennigerloh
www.stadt-ennigerloh.de

Auftragnehmer:

**andreas
schneider
architekten**

GmbH & Co. KG
Kohlhökerstraße 61
28203 Bremen
Tel. 0421 - 434137-0
Fax 0421 434137-2
office@schneider-architekten.de

in
**Kooperation
mit**

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21 - 30161 Hannover
Tel. 0511 - 14391
Fax. 0511 - 15338
Harald.Meyer@stadtlandschaft.de

1. Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017, BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW), Fassung 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften (für die örtlichen Bauvorschriften) sowie

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 17. Oktober 2007, zuletzt geändert durch Art. 1 G. vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

1.2 Aufstellungsverfahren

(soweit noch nicht erfolgt, in Kursivschrift abgesetzt)

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am __.__.20__ die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (siehe Übersichtsplan und dick gestrichelte Linie in der Planzeichnung). Da hierdurch die Grundzüge des bereits bestehenden Planungsrechts nicht wesentlich verändert werden, kann das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung kommen. Wegen der Größenordnung von deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche (vergl. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Weiterhin ist die Feststellung wichtig, dass keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Schutzgüter der Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB durch diese Planung betroffen sind.

Öffentliche Auslegung:

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am __.__.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.2017 in ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__.2017 bis einschließlich __.__.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat den Bebauungsplan Nr. __, Baugebiet „.....“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am __.__.201_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung in am __.__.201_ ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im historischen Stadtkern von Ennigerloh in unmittelbarer Nähe der Kirche St. Jakobus. Das Plangebiet ist ca. 10.770 m² groß. Die Abgrenzung ist aus der Übersichtskarte (s. Titelseite) ersichtlich und in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Ortsbeschreibung

Die Stadt Ennigerloh liegt im südöstlichen Münsterland zwischen den Städten Beckum, Oelde, Sendenhorst und Warendorf am nördlichen Rand der Beckumer Berge. Mit seinen rd. 20.000 Einwohnern weist die Stadt die Struktur eines zentralen Siedlungsschwerpunktes mit Ennigerloh Mitte und drei kleineren, eher ländlich strukturierten Ortsteilen, nämlich: Enniger, Ostentfelde und Westkirchen auf. Das restliche Stadtgebiet wird von Streulagen oder Bauernschaften (Wohnen und landwirtschaftliche Gehöfte in Streulage) in der sog. Münsterländischen Parklandschaft geprägt. Die regionale Lage des Ortes zeichnet sich darüber hinaus durch eine Zwischenlage zu größeren Mittelstädten wie Ahlen, Beckum, Warendorf und Oelde aus. Mit der Bundesautobahn A 2 und der Bahnlinie Bielefeld-Hamm verlaufen wichtige Verkehrslinien in unmittelbarer Nähe als Ost-West-Verbindungen zwischen Ruhrgebiet und Ostwestfalen / Niedersachsen.

2.2 Regionalplanung

Aktuelle Grundlage für den Regierungsbezirk Münster bildet der „Regionalplan Münsterland“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2014. Ennigerloh liegt im äußersten südöstlichen Bereich des Planungsraumes (Bereich Blatt 13). Der Stadtkern selbst und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen vollständig innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) gemäß Darstellung des Regionalplans. Wichtige Infrastrukturlinien sind die B 475, die das Stadtgebiet im Westen begrenzt sowie die L 792, die in west-östlicher Richtung durch den Stadtkern hindurchführt und die südlich des „Drubbel“ auch mittelbar an das Plangebiet angrenzt. Östlich des Stadtkerns verläuft die Trasse einer Bahnlinie, die die nördlich des Stadtkerns gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete an die Hauptbahnstrecke Bielefeld-Hamm bei Neubeckum anbindet.

Im Regionalplan Münsterland, Kapitel III „Siedlungsraum“ werden für die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) folgende übergreifende Ziele und Grundsätze formuliert:

„Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

Grundsatz 8.1: Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Grundsatz 8.2: Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen.

Grundsatz 8.3: In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie wohnungsnaher Freiflächen in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand, untereinander erreichbar sind.“.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung in vollem Umfang, weil mit ihr eine sowohl quantitative als auch qualitative Entwicklung innerhalb eines bestehenden allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) vorbereitet wird.

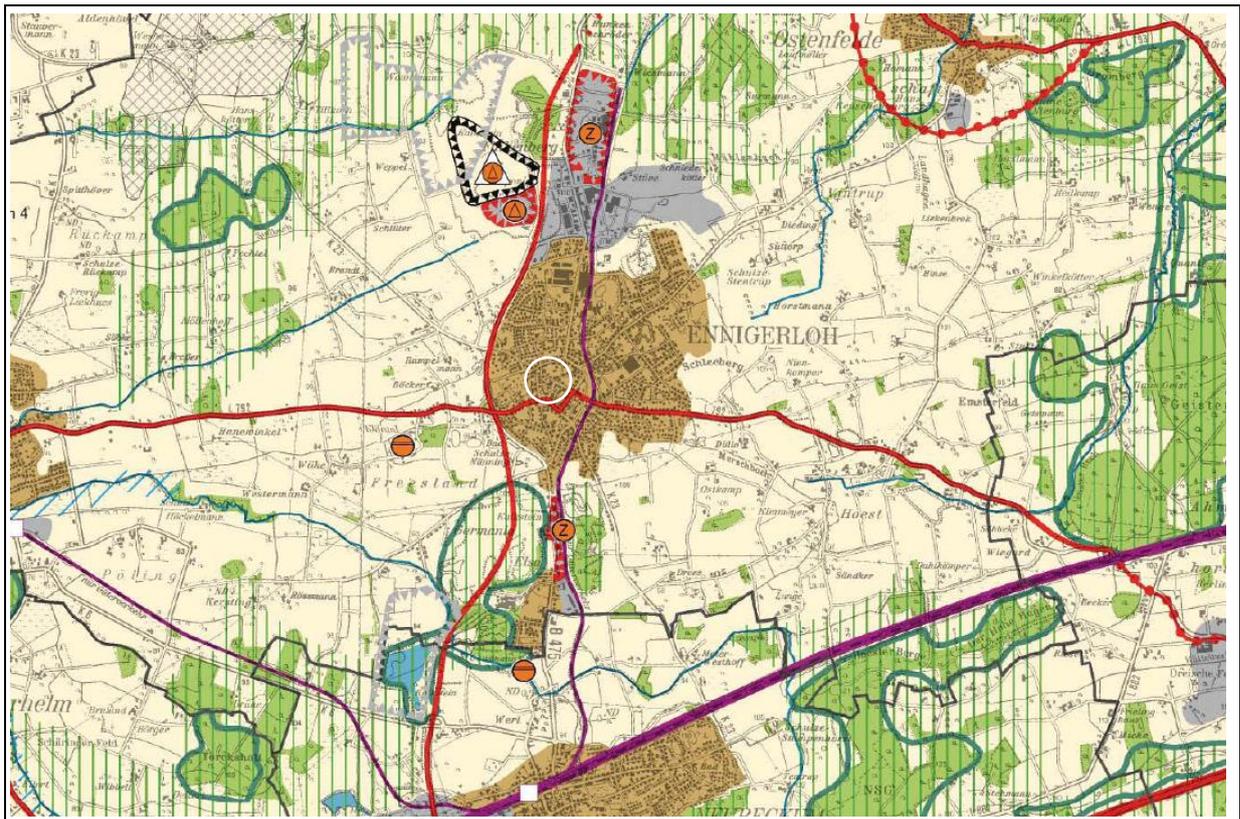


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Münsterland, Blatt 13, Bereich Ennigerloh – weißer Kreis: Lage Plangebiet

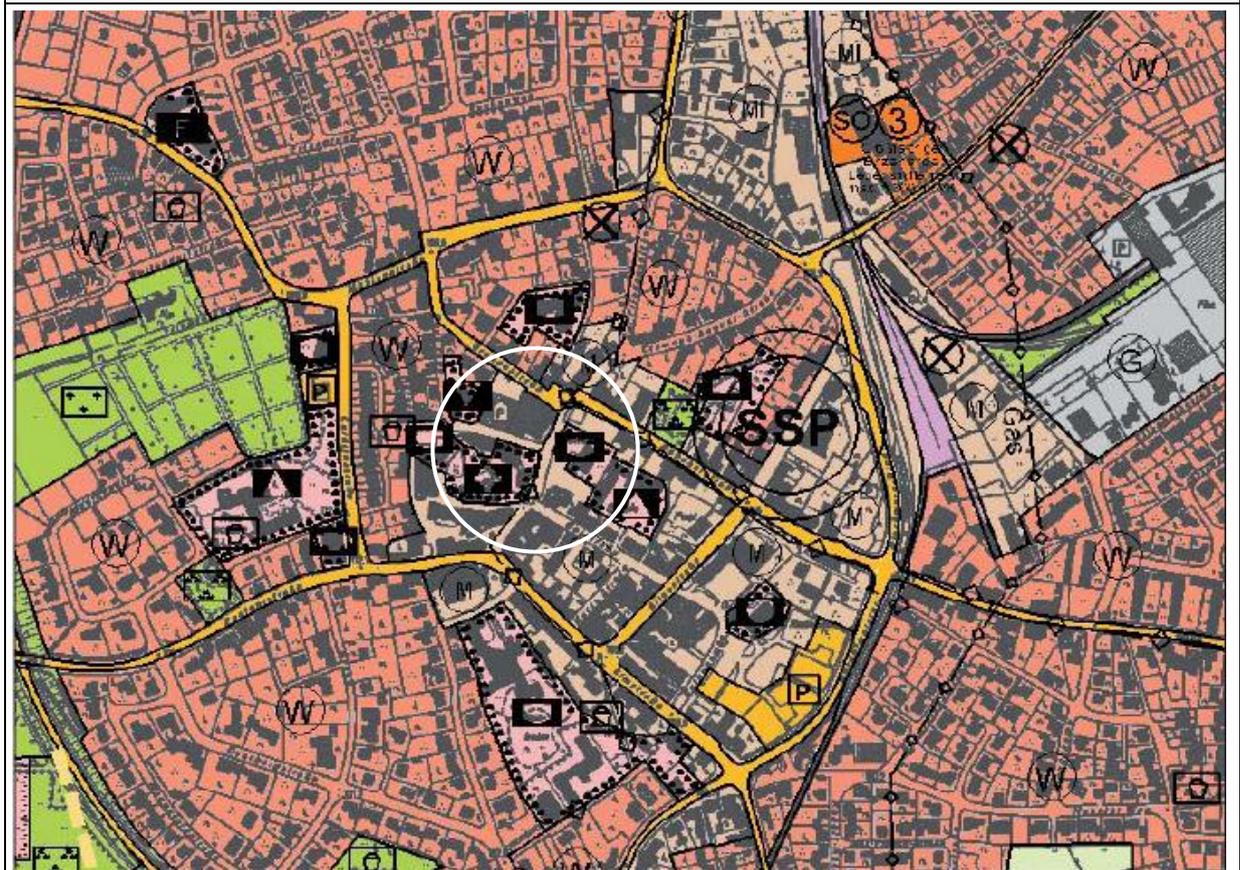


Abb.: F-Plan Ennigerloh 2010, Bereich Stadtkern, derzeit gültige Fassung – weißer Kreis: Lage Plangebiet

2.3 Flächennutzungsplanung

Der aktuelle Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 bestimmt als allgemeine Zielformulierung die Entwicklungsvorstellungen der Stadt und die Verteilung der wichtigsten Funktionen und damit verbundener Flächennutzungen im Gemeindegebiet. Für den Ortsteil Ennigerloh-Mitte trifft er dabei die folgenden Darstellungen: Die Wohngebiete schließen nördlich, östlich und südöstlich der Innenstadt an. Östlich der Innenstadt befindet sich ein eingestreuter gewerblicher Solitär von Wohnen umgeben. Westlich der Innenstadt prägt die Grünfläche des Friedhofs den Bereich bis zur Umgehungsstraße / B 475. Der zentrale Stadtkern ist dabei von gemischten Nutzungen und den Flächen für die Infrastrukturen geprägt.

Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht durch die Festsetzung von Besonderen Wohngebieten WB nicht den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplans, weil in WB neben der vorwiegenden Wohnfunktion auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig ist, die mit der besonderen Eigenart des Gebiets und der Wohnnutzung vereinbar sind.

2.4 Einzelhandelskonzept

Im Jahre 2008 hat die Stadt Ennigerloh ein Einzelhandelskonzept aufgestellt und darin einen zentralen Versorgungsbereich bestimmt. Er erstreckt sich über das zentrale Straßenraster Elmstraße - Geiststraße - Bahnhofstraße und Marktplatz - Alleestraße - Clemens-August-Straße und hat eine Größe von rd. 15 ha. Mit dieser Planung soll die zentrale Versorgungsfunktion des Stadtkerns unterstrichen und eine Ansiedlung von Einzelhandel an der Peripherie der Stadt vermieden werden.

Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt durch die Festsetzung von Besonderen Wohngebieten WB die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, indem sie neben der Stärkung der Wohnfunktion auch andere gemäß § 4a (2) Nr. 1-5 BauNVO zulässige Nutzungen zulässt.



Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtkern Ennigerloh – Einzelhandelskonzept 2008

3. Informelle Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauBG

3.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2011 (ISEK)

- Im Jahre 2010 wurde für die Stadt Ennigerloh im Rahmen der Vorbereitung eines Sanierungsprozesses in der Kernstadt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Im integrierten städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt Ennigerloh sind die die allgemeinen Ziele der Ortsentwicklung wie folgt formuliert:
- Die Attraktivierung und Aufwertung des Stadtkerns: Ennigerloh verfolgt das Ziel, die Versorgungs- und Infrastrukturfunktionen zu stärken. Zugleich soll die Innenstadt dabei für die zukünftigen Anforderungen der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und Nachfrage fit gemacht werden.
- Mit Maßnahmen und Projekten soll ein einheitliches stadträumliches Erscheinungsbild des Stadtkerns unterstützt und erreicht werden. Hierbei sollen die verschiedenen Teilbereiche des Ortskerns besser miteinander verbunden und integriert werden.
- Es wird das Ziel verfolgt, die Aufgaben und Funktionen der zentralen Einkaufsstraßen durch die Schaffung einer Verweilatmosphäre zu unterstützen.
- Mit Maßnahmen und Projekten sollen private Vorhaben zur Verbesserung des Stadtbildes und der Intensivierung der Nutzungen (bauliche Ergänzungen, Füllung von Baulücken oder mindergenutzten Flächen) angestoßen werden.

3.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – Fortschreibung 2014

Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Innenstadt Ennigerloh 2014 hat sich keine grundsätzliche Änderung der o.g. allgemeinen Zielsetzungen für die Entwicklung des Stadtkerns aus dem Jahre 2011 ergeben. Im Rahmen der Fortschreibung ist allerdings der Geltungsbereich erheblich in nordöstliche Richtung erweitert worden. Zwischenzeitlich sind folgende Entwicklungen im Stadtkern von Ennigerloh eingetreten:

- Etablierung neuer Nutzungen und Neubauten im Bereich Marktplatz / Rathaus,
- Aufgrund neuer Aufgaben und Nutzungen wird eine Ergänzung für neue Funktionen des Schulgeländes erforderlich,
- Städtebauliche Umstrukturierungen im Umfeld des Wohn- und Geschäftshauses sog. "Schnäppchenmarkt" im Nordwesten der Innenstadt machen die Neugestaltung des Kirchplatzes erforderlich machen.

Die vorgenannten Entwicklungen haben für die Fortschreibung und Umwidmung das neue Detailziel der Attraktivierung von solchen Platzbereichen zur Folge, die durch Umstrukturierungen betroffenen sind.

Neugestaltung Kirchplatz / Drubbel

Durch neue Funktionen der Lebenshilfe mit einer Wohnanlage und Betreuungseinrichtung, aber auch des vorhandenen Seniorentreffs werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Barrierefreiheit des Kirchplatzes gestellt. Die Schaffung von Aufenthaltsbereichen soll der allgemeinen Belebung des Platzes und der angrenzenden Gastronomie dienen. Dies soll durch Planungswerkstätten mit der Nachbarschaft und den Nutzern des Platzes bestimmt und für den Planungsprozess umgesetzt werden. Der Eigentümer der Fläche, die katholische Kirche, hat ihrer Mitwirkungsbereitschaft erklärt und wird in die Planungen eingebunden.

Neuordnung Wohn- und Geschäftshaus "Schnäppchenmarkt" / Parkpalette / KiGA / Volksbank

Durchführung eines Umlegungsverfahrens mit dem Ziel der Neuordnung des Bereiches an der Clemens-August-Straße mit dem Wohn- und Geschäftshaus, dem sog. "Schnäppchenmarkt" und der benachbarten Parkpalette. Ziel ist die Schaffung eines Standortes mit einer besseren Funktionalität als Handels- und Ladenstandort sowie ebenfalls für Dienstleistungen und Wohnen.

Behebung des mangelhaften stadträumlichen Erscheinungsbildes des Wohn- und Geschäftshauses und der Parkpalette. Für diese Aufgabe ist der östlich der Clemens-August-Straße liegende Bereich des Kindergartens und der ehem. Volksbank (Leerstand) mit einzu-beziehen. Alle Gebäude sind mit erheblichen Mängeln versehen und sind teilweise nicht mehr einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Schaffung eines neuen, attraktiven Bereiches als Eckpunkt des Innenstadtvierecks mit Verbesserung der städtebaulichen Verknüpfung beider Teilbereiche östlich und westlich der Clemens-August-Straße sowie der benachbarten "Alten Brennerei" und Unterstützung der Maßnahme der Neugestaltung des Kirchplatzes.

Städtebaulicher Wettbewerb

Das ISEK – Fortschreibung 2014 schlägt die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs vor, um Ideen zur Umgestaltung und Neuordnung der vorgenannten Freiraum-, Platz-, Fußgänger- und Straßenbereiche im Umfeld des Wohn- und Geschäftshauses sowie der Jakobusschule zu erlangen mit dem Ziel einer besseren Anbindung des Bereiches Kirchplatz und „Alte Brennerei Schwake“ an den östlichen Stadtkern. Es geht um die Neuordnung der baulichen Struktur des gesamten Bereiches und die Entwicklung der Verbindung von Drubbel / Geiststraße / Jakobus-Grundschule sowie die bauliche Fassung des entstehenden Platzes im Bereich der Clemens-August-Straße und dem stadtbildprägenden Gebäude der Jakobus-Grundschule. Die Größe des Wettbewerbsgebietes beträgt ca. 8.000 m². Die Durchführung des Verfahrens wird zu 70% durch die Städtebauförderung und zu 30% durch den Eigenanteil der Stadt Ennigerloh finanziert.

Der Wettbewerb wurde Ende 2016 – Anfang 2017 mit 15 aufgeforderten Teilnehmern durchgeführt. 12 Arbeiten wurden fristgerecht eingereicht und im Rahmen der Sitzung des Preisgerichts am 23.02.2017 von der Jury beurteilt.

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin (Stadt Ennigerloh) einstimmig, die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit unter Zugrundelegung der schriftlichen Beurteilung und der Empfehlung des Preisgerichts mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Der im Rahmen des vorgenannten Städtebaulichen Wettbewerbs entwickelte und mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf bildet die Grundlage für die wesentlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Dabei kommt es insbesondere darauf an, die städtebauliche „Körnung“ planungsrechtlich abzusichern, was insbesondere durch die Festsetzung von Bau-linien zur äußeren Begrenzung der drei Quartiersbereiche sowie durch die Festsetzung von Dachneigungen und maximalen Gebäudehöhen geschieht, die eine angemessene und maßstäbliche Einfügung in den historischen Stadtkern Ennigerlohs mit seinen zahlreichen Bau- denkmalen gewährleisten.

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Idee sieht die Bebauung mit Häusern für wohnbauliche und gemischte Nutzungen mit bis zu drei Vollgeschossen und mit jeweils mehreren Wohneinheiten vor. Es werden in diesem Falle durch bereits bestehende Bebauungen genutzte Flächen für künftige Wohn- und Mischnutzungen überplant und damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verhindert. Dies entspricht den vorgenannten regionalplanerischen Zielsetzungen sowie explizit auch dem übergeordneten Ziel des BauGB, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, weil hierdurch zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden bzw. verringert werden können (vergl. § 1a Abs. 2 BauGB). Durch die Anbindung an das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist der Erschließungsaufwand für die neuen Baugebiete faktisch gleich Null.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung“ (Besonders Wohngebiet WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Die in Besonderen Wohngebieten WB gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, weil durch die bei diesen Nutzungen üblichen Bauformen (z.B. Ein- und Ausfahrt, Freigelände etc.) die gewünschte städtebauliche Struktur mit den präzisen Raumkanten nicht gewährleistet werden könnte. Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind indes zulässig. Damit ist ausdrücklich auch der Kindergarten St. Jakobus als Nutzung künftig weiterhin möglich, wengleich auch wahrscheinlich in anderer formaler Ausprägung als bisher, eingebunden in die Kubaturen, Raumkanten und die Fassadenstruktur des Quartiersbereichs.

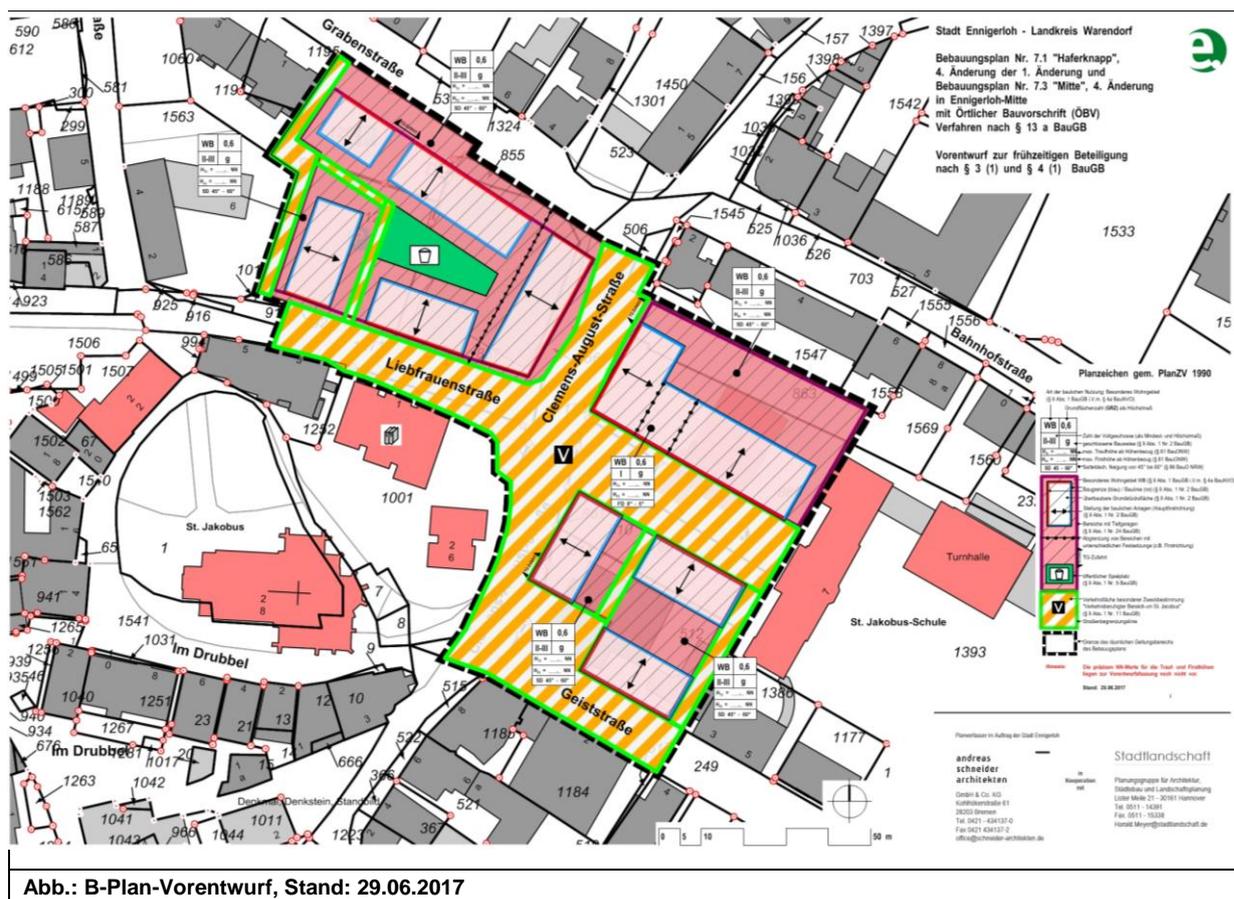


Abb.: B-Plan-Vorentwurf, Stand: 29.06.2017

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die dem zulässigen Maß in Besonderen Wohngebieten WB gemäß BauNVO entspricht und die neben der gewünschten städtebaulichen Dichte auch die für die Wohnnutzung wichtigen Freiraumqualitäten sicherstellt. Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten beträgt 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,90 (§ 19 (4) BauNVO). Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter Bezugnahme auf § 21 a (1) und (4) werden die in den drei Quartiersbereichen festgesetzten Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Geschossfläche angerechnet.

Im Plangebiet wird insgesamt und bereichsweise differenziert die Zulässigkeit von mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschossen (II-III) in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist wiederum verbunden mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, die bereichsweise differenziert geregelt werden mit eindeutiger Bezugnahme auf NN-Höhen. Auf diese Weise kann dem von der Liebfrauenstraße in nördliche Richtung zur Grabenstraße abfallenden Terrain innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden, was einen Höhenunterschied von etwa einem Geschoss ausmacht. Diese Festsetzung erfolgt mit Bezug auf § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und stellt sicher, dass durch die beabsichtigte bauliche Nutzung im Plangebiet die aus dem Wettbewerbsergebnis übernommene „Körnung“ erreicht wird und die in den Randbereichen vorhandenen Häuser und Freibereiche in ihrer Wohnqualität hinreichend berücksichtigt werden.

Die Hauptdächer sind als im First gleich geneigte Satteldächer mit Neigungen zwischen mindestens 45° und höchstens 60° zulässig. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Dachhaut mit der äußeren Begrenzung der jeweiligen Außenwand (Gebäude-Hüllflächen); die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Außenseiten der jeweiligen Dachflächen. Bezugspunkt für die Höhenbemessung sind jeweils die in den Quartiersbereichen differenziert festgesetzten Höhen mit Bezug auf NN. Eine Ausnahme gibt es im nordöstlichen Quartiersbereich, wo als Verbindung der beiden künftigen Baukörper im Winkel von Clemens-August-Straße und dem „Schulplatz“ nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der äußeren Grenzen der Quartiersbereiche durch Baulinien festgesetzt, zu den Innenbereichen mit Baugrenzen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass in Richtung der künftigen öffentlichen Stadträume die klaren stadträumlichen Konturen, die als Zielstellung aus dem Wettbewerbserwurf, 1. Preis abgeleitet sind, umgesetzt werden. Die Festsetzung von Baugrenzen in die Hofinbereiche hinein gewährleistet dagegen eine größere Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Lage von Grundstücksfreibereichen. Die Baulinien fallen teilweise auf die Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung). Der Abstand der Baugrenzen zu benachbarten Grundstücken berücksichtigt die nach Landesbauordnung (BauO NRW) erforderlichen Abstandsmaße.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar angebunden an die innerstädtischen Straßenzüge Grabenstraße / Clemens-August-Straße / Liebfrauenstraße und Geiststraße, so dass die Erschließung aller Quartiersbereiche hierüber gewährleistet ist. Die im Plangebiet liegende Clemens-August-Straße / Liebfrauenstraße und Geiststraße werden insgesamt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dadurch wird das Ziel unterstrichen, den gesamten öffentlichen Raum innerhalb des Plangebiets zu einer gestalterisch homogenen, Barriere freien und dem historischen Kontext um die St. Jakobus-Kirche herum gerecht werdenden Einheit zu entwickeln. Öffentliche Stellplätze und die Standorte von Bäumen werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Der Nachweis der Stellplätze für die Wohn- und Mischnutzungen in den neuen Quartiersbereichen geschieht ausschließlich über Tiefgaragen mit festgesetzten Bereichen für die Ein- und Ausfahrten.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das auf Dach- und Terrassenflächen der privaten Grundstücke anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten und der Nutzung oder dem verzögerten Abfluss zuzuführen.

4.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die genannten Verkehrslinien der B 475 (westliche Tangente), die L 792 (Ost-West-Querung der Innenstadt) sowie der Gleisanschluss zum Industriegebiet-Nord sind aufgrund ihrer Abstände zum Plangebiet, ihrer Frequentierung sowie auch tlw. vorhandener aktiver Schallschutzmaßnahmen unerheblich in puncto Verkehrslärmbelastung für das Plangebiet. Die Organisation im benachbarten Veranstaltungszentrum „Alte Brennerei Schwake“ ist so geregelt, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der künftigen Wohnnutzung kommt, insbesondere nicht während der Nachtstunden von 22-6 Uhr.

4.6 Belange von Natur und Umwelt

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

Die überplanten Flächen sind heute bereits weitgehend bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Hier und in der näheren Umgebung liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW 1 geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Erholungsfunktion des Plangebiets ist aufgrund der intensiven kernstädtischen Nutzung nicht gegeben bzw. auf die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche um die St-Jakobus-Kirche und den Kindergarten herum beschränkt. Der öffentliche Raum wird insgesamt durch die stufenweise Realisierung dieses Bebauungsplans aufgewertet. Dies geschieht durch die Materialwahl für Straßen- und Platzgestaltungen ebenso wie durch das Anpflanzen von Laubbäumen. Bestehende Wegeverbindungen werden aufgenommen und durch neue ergänzt.

Artenschutz: Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 (2) Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten, für die die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen gelten. Da es sich beim Plangebiet um eine vollständig integrierte und im Umfeld weitgehend bebaute innerörtliche Lage handelt, ist nicht von einem Vorkommen der vorgenannten Arten auszugehen.

In jedem Falle sind die Vorschriften des § 39 BNatSchG einzuhalten, in dem der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt ist. Um zu vermeiden, dass wild lebende Tiere beunruhigt oder getötet werden und ihre Lebensstätten beeinträchtigt oder zerstört werden, ist insbesondere eine Gehölzrodung für Bauarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen, also nur im Zeitraum vom 01. Oktober des jeweiligen Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres. Vor Beginn von Bauarbeiten mit vorgreifender Gehölzbeseitigung ist eine Untersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich, um Verstöße gegen Artenschutzbelange zu vermeiden.

4.7 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch die nachfolgend aufgeführten Träger gesichert:

Elektrizität und Erdgas	Stadtwerke Ennigerloh
Trinkwasser	Stadtwerke Ennigerloh
Schmutzwasser	Stadtwerke Ennigerloh. Die für die Entsorgung erforderlichen Schmutzwasserkanäle liegen in den umliegenden Straßen.
Oberflächenwasser	Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. zurückgehalten.
Löschwasser	Die gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 48 m ³ /h kann über die Dauer von 2 h bereitgestellt werden.
Abfall	Entsorgungspflichtige Körperschaft für den Abfall ist der Landkreis Warendorf. Die Anfahrt der Grundstücke erfolgt unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung).
Telekommunikation	Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG.
Öffentliche Einrichtungen	Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses entsteht keine nennenswerte Veränderung des Bedarfs.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserwasserentsorgung erfolgen über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in den umliegenden Straßen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für die drei Teilbereiche des Plangebiets eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Planverfahren und ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären.

4.8 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet besteht aus bereits seit Jahrzehnten wohnbaulich und gemischt-gewerblich genutzten Flächen. Im Bereich des Schnäppchenmarktes an der Clemens-August-Straße ist mit der Kennzahl 10201 eine Altlastenfläche innerhalb des Plangebiets vorhanden und als Altstandort im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind zum derzeitigen Planungsstand im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

4.9 Bau- und Bodendenkmale

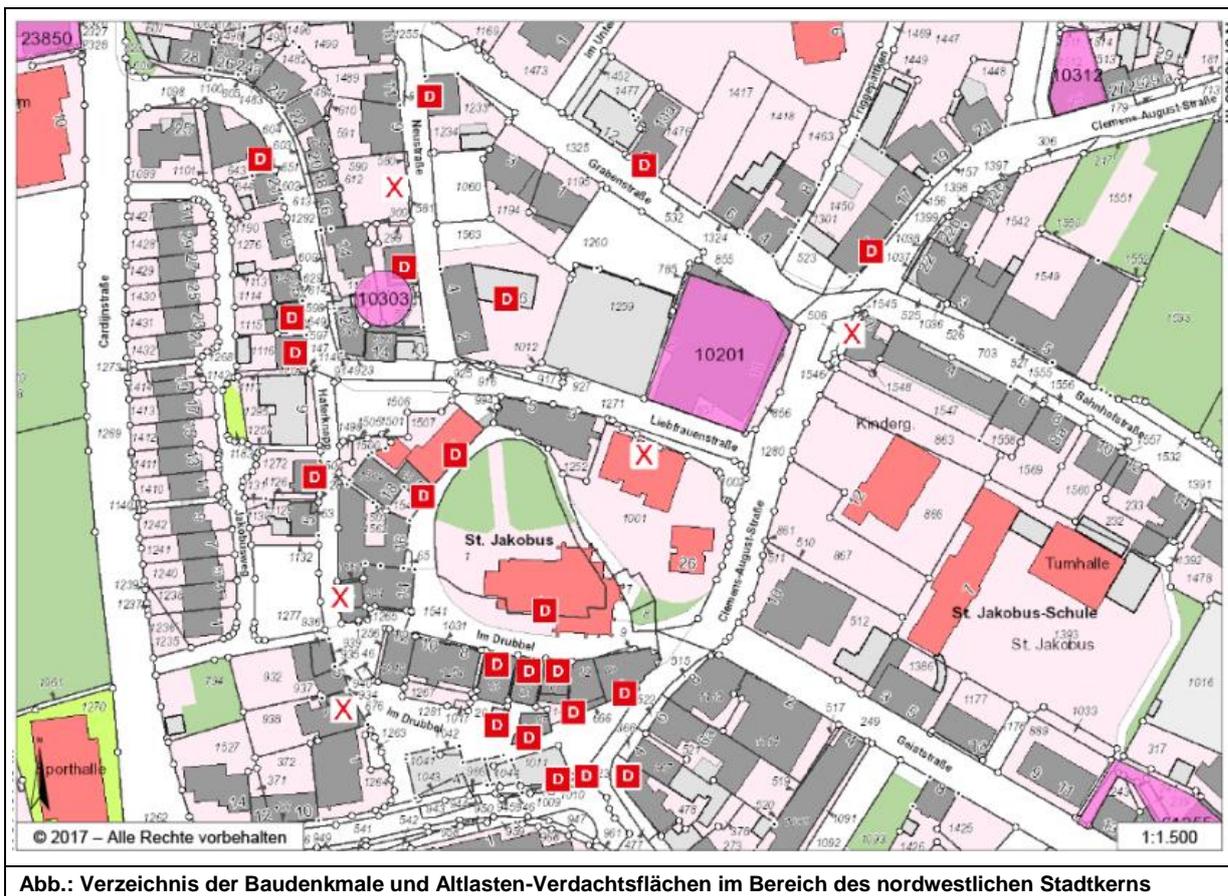


Abb.: Verzeichnis der Baudenkmale und Altlasten-Verdachtsflächen im Bereich des nordwestlichen Stadtkerns

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, wohl aber im nahen Umfeld im Bereich um die St. Jakobus-Kirche herum, westlich mit der Alten Brennerei Schwake sowie nördlich an der Grabenstraße. Diese sind kulturhistorisch von besonderem Wert und im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Ennigerloh enthalten.

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Bei verdächtigen Bodenfunden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, (s. §§ 15, 16 DSchG) sind der LWL-Archäologie für Westfalen oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Ennigerloh unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Des Weiteren ist der LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die entsprechenden Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

In Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen hinsichtlich Gebäudestellung und Geschossigkeit gemäß § 9 (1) BauGB wird zur Absicherung der gewünschten architektonischen Qualität der neuen Bebauung unter Bezug auf § 86 BauO NRW eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Paragraphen enthalten Regelungen zur Dächern nach Material und Farben, Zulässigkeit von Dachöffnungen (als Dachflächenfenster, Dachgauben und / oder Solaranlagen), Außenwandmaterialien sowie Farbtöne für die Hauptbaukörper, Lage und Proportionen von Fenstern und Türen in den dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden. Diese Gestaltungsregeln sind aus dem Wettbewerbsentwurf, 1. Preis entwickelt. Damit wird in angemessener Weise an die regional- bzw. ortstypischen kleinteiligen Bauformen des Ennigerloher Stadtkerns angeknüpft und ein gestalterischer Rahmen gesetzt, der ein harmonisches Orts- und Straßenbild sichern hilft.



Abb.: Visualisierung des Wettbewerbsentwurfs, 1. Preis, Verfasser: andreas schneider architekten, Bremen

6. Durchführung und Kosten

Die Kosten für diese Bauleitplanung werden vollständig von der Stadt Ennigerloh getragen. Sämtliche im Zusammenhang mit der späteren Umsetzung der Planung anfallenden Kosten werden von den jeweiligen Veranlassern / Investoren übernommen. Zu gegebener Zeit sind darüber entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen.

7. Flächenübersicht

Flächenkategorie	Größe	%-Anteil
Besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO	6.180 m ²	57,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.315 m ²	40,1 %
Spielplatz im nordwestlichen WB-Gebiet	275 m ²	2,5 %
Summe der Teilflächen = Plangebiet	10.770 m²	100,0 %

8. **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Ennigerloh hat am __.__.2017 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB anerkannt.

Ennigerloh,

L.S.

Der Bürgermeister

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom __.__.2017 bis zum __.__.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Ennigerloh,

L.S.

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am __.__.201__ diese Begründung beschlossen.

Ennigerloh,

L.S.

Der Bürgermeister