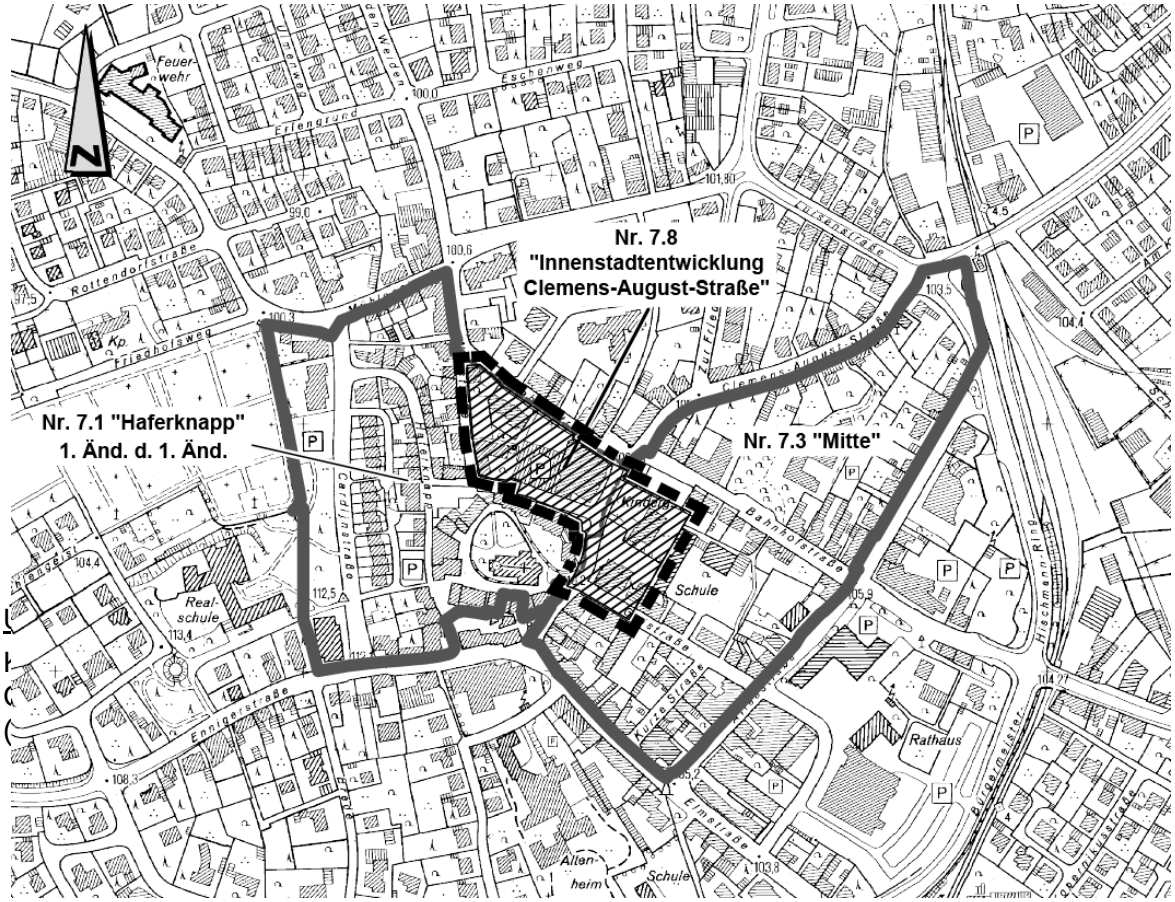
STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 7.8 "Innenstadtentwicklung Clemens- August-Straße“, 1. Änderung, Ennigerloh-Mitte

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB -

Begründung (ohne Umweltbericht)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Geltungsbereichen zweier bestehender und umfasst ca. 13.775 m² (ca. 1,4 ha) im Bereich südlich der Grabenstraße / Bahnhofstraße, östlich der Neustraße 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....3
1.1 Rechtsgrundlagen....3
1.2 Aufstellungsverfahren....3
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation....4
2. Planerische Rahmenbedingungen....4
2.1 Allgemeine Ortsbeschreibung....4
2.2 Regionalplanung....4
2.3 Flächennutzungsplanung....6
2.4 Einzelhandelskonzept....6
3. Informelle Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauBG....7
3.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept....7
3.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – Fortschreibung 2014....7
4. Inhalte der Planung....8
4.1 Städtebauliches Konzept....8
4.2 Bauliche Nutzung....10
4.3 Verkehrserschließung....12
4.4 Oberflächenentwässerung....13
4.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen....13
4.6 Belange von Natur und Umwelt....13
4.7 Technische Infrastruktur....14
4.8 Altlasten und Kampfmittel....15
4.9 Bau- und Bodendenkmale....16
5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung....17
6. Gender mainstreaming....18
7. Durchführung und Kosten....18
8. Flächenübersicht....18

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

Auftragnehmer: 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 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBI. I S. 587)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193) sowie
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

1.2 Aufstellungsverfahren

(soweit noch nicht erfolgt, in Kursivschrift abgesetzt)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am __.__.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Geltungsbereich siehe Übersichtsplan und dick gestrichelte Linie in der Planzeichnung). Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung gelangen kann.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², so dass ist die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben sind. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Weiterhin ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am __.__.2020 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 __.__.2020 ortüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat den Bebauungsplan Nr. 7.8, "Innenstadtentwicklung Clemens-August-Straße, 1. Änderung " nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am __.__.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am __.__.2020 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. 14.000 m² groß. Die Abgrenzung ist aus der Übersichtkarte (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 auf, nämlich: Enniger, Ostenfelde und Westkirchen. 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 wohnungsnahe 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.

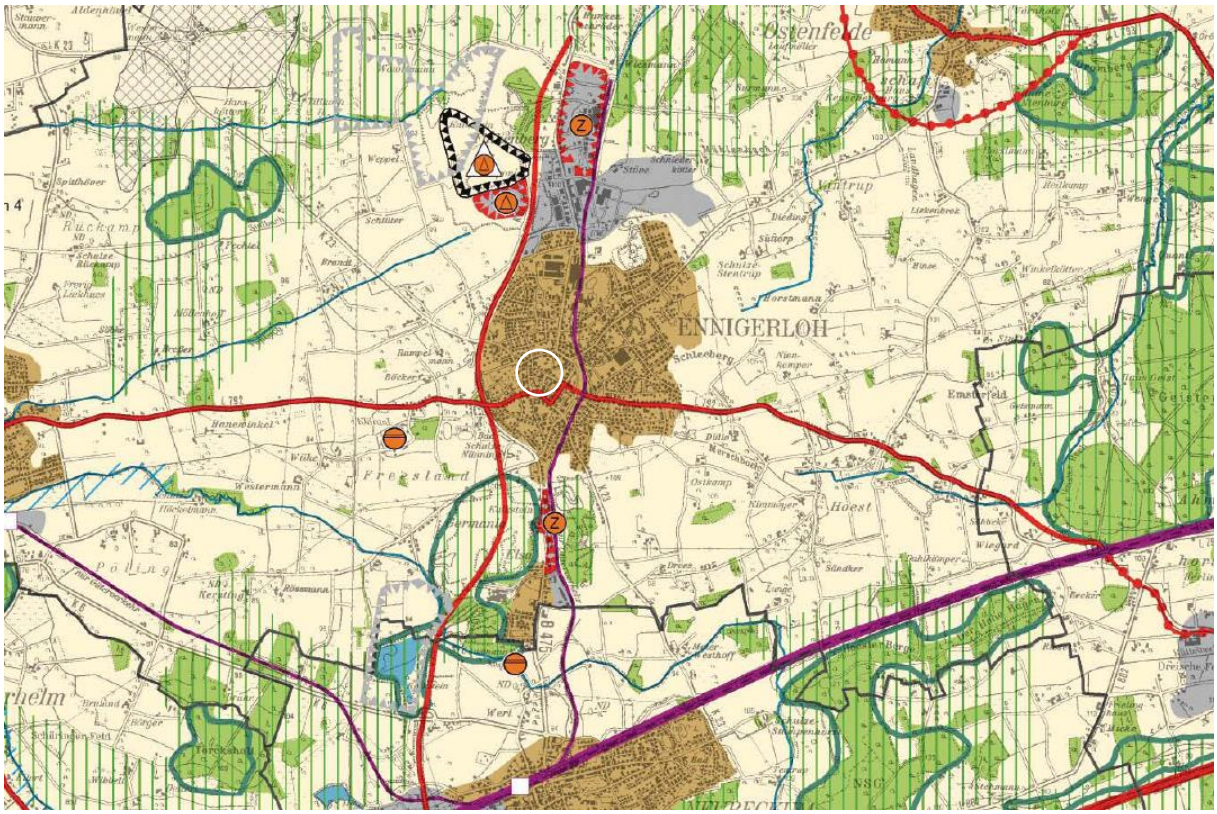


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Münsterland, Blatt 13, Bereich Ennigerloh – weißer Kreis: Lage des Plangebietes

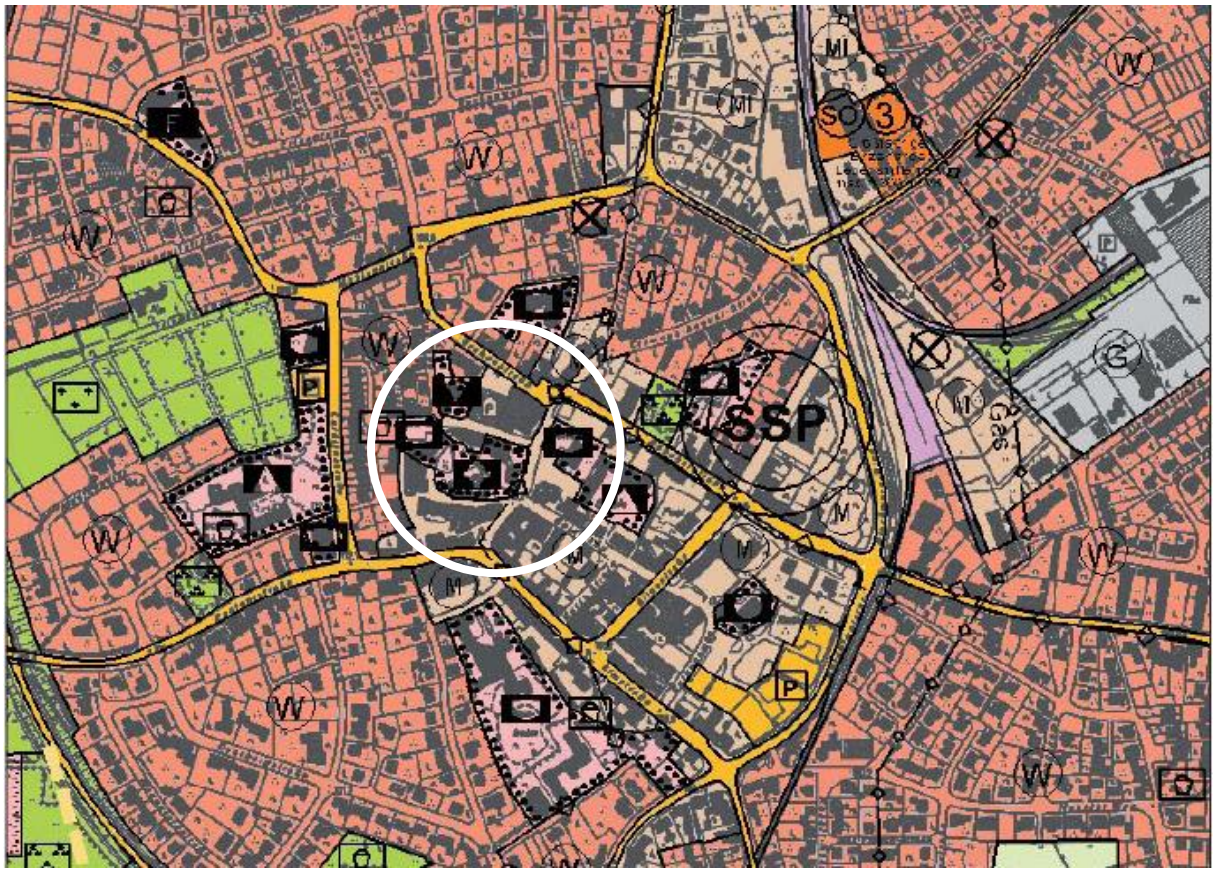


Abb.: F-Plan Ennigerloh 2010, Bereich Stadtkern, derzeit gültige Fassung – weißer Kreis: Lage des Plangebietes

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

- Im Jahre 2010 wurde für die Stadt Ennigerloh im Rahmen der Vorbereitung eines Sanierungsprozesses in der Kernstadt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK) 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 – 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 des sog. "Schnäppchenmarkt" im Nordwesten der Innenstadt machen die Neugestaltung des Kirchplatzes erforderlich.

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. Die Eigentümerin 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 einzubeziehen. 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 Bereichs 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 bildete die Grundlage für die wesentlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans und wird auch durch die vorliegende 1. Änderung nicht in Frage gestellt. Dabei kommt es insbesondere darauf an, die städtebauliche „Körnung“ planungsrechtlich abzusichern, was insbesondere durch die Festsetzung von Baulinien 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 Baudenkmalen gewährleisten.

Abb.: Wettbewerbsentwurf, 1. Preis, Verfasser: andreas schneider architekten, Bremen

Aus der Beurteilung des Preisgerichts.

„Der Wettbewerbsbeitrag bietet in selbstverständlicher Weise ein konsequentes Grundprinzip für die Neubebauung des innerstädtischen Quartiers im Bereich Clemens-August-Straße, Grabenstraße und Geiststraße. Basierend auf dem Gebäudetypus des giebelständigen Hauses, das typisch ist für die Innenstadt von Ennigerloh, werden Hausgruppen gebildet, die durch eine geschickte Anordnung sowohl den Stadtgrundriss wiederherstellen, aber auch neue stadträumliche Qualitäten in den Innenhofbereichen bieten.

Die Variation der Giebelhäuser in Höhe, Breite und Proportion ist insgesamt wohltuend und führt zusammen mit dem Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit zu einer Belebung der einzelnen Hausgruppen und deren Wahrnehmung in der Straßenabfolge. Das Freihalten der Blickachse auf die Jakobus Grundschule durch einen neuen Schulplatz wird gewürdigt. Flaniert durch die giebelständigen Hausgruppen entsteht ein angemessener Platzraum. Die Abmessungen der Hausgruppen sind in Bezug auf die vorhandene Grundstücksparzellierungen richtig.

Die Innenhofbereiche sind angemessen, weitergehende Aussagen zur Freiflächengestaltung werden jedoch nicht gemacht. Positiv bewertet wird die Anordnung der Tiefgaragen, die jeweils auf die Bauabschnitte angepasst sind. Dadurch können über die geforderten Schlüssel von 1 Stellplatz / Wohnung zusätzliche Stellplätze angeboten werden. … Die vorgeschlagene Fassadengestaltung in Anlehnung an die traditionelle Lochfassade wirkt wohltuend, knüpft an die arttypische Gestaltung an, lässt aber auch Raum für zeitgemäße Interpretationen. … “.

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegende 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 weitgehend als „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung“ (Besonders Wohngebiet WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt, im nordwestlichen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß den Festsetzungen des hier räumlich einbezogenen Bebauungsplans Nr. 7.1 „Haferknapp“ (1. Änderung der 1. Änderung aus dem Jahre 1984) sowie der nachrichtlichen Übernahme von zwei Baudenkmalen.

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 Ausfahrten, 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.

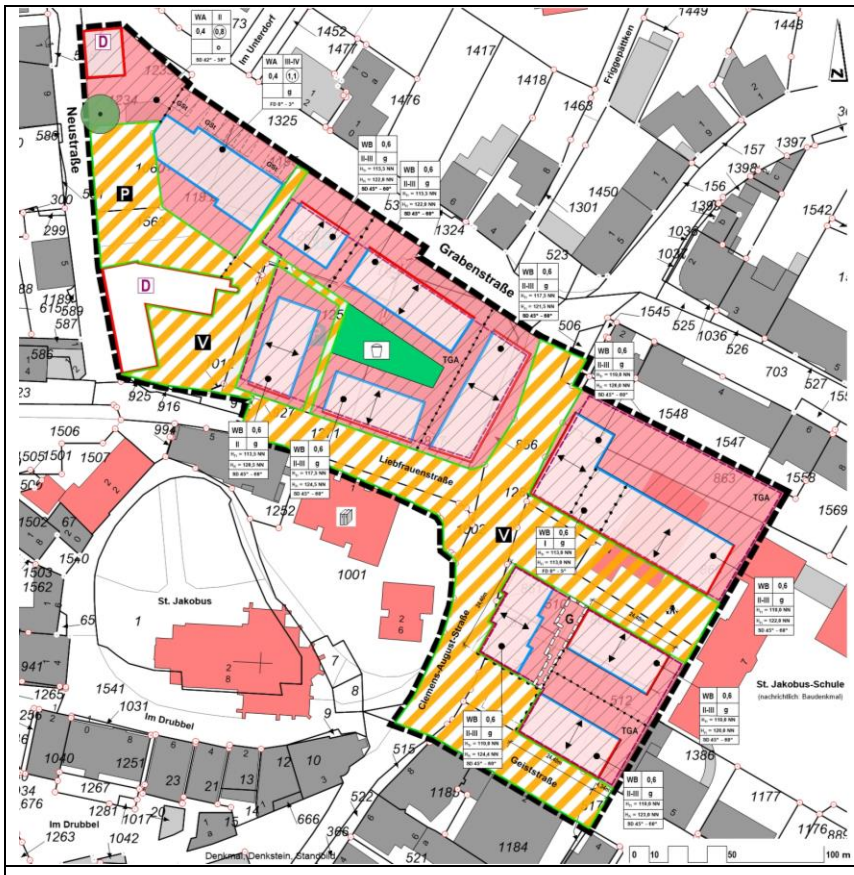


Abb.: B-Plan-Entwurf, Stand: 16.07.2020

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird in den Besonderen Wohngebieten WB eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die dem in diesen Gebieten zulässigen Maß gemäß BauNVO entspricht und die neben der gewünschten städtebaulichen Dichte auch die für die Wohnnutzung wichtigen Freiraumqualitäten sicherstellt.

In den WB werden Tiefgaragen festgesetzt und gleichzeitig Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. In den WB, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, kann das zulässige Höchstmaß von 0,8 für die GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO überschritten werden. Zum Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ und die dadurch verursachte Flächenversiegelung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO sind die nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass im Bereich der Tiefgaragen die nicht überbauten Dachflächen mit einer belebten und wasserführenden Vegetationsschicht von mindestens 30 cm Stärke auszuführen sind.

Im nordwestlichen Plangebiet werden die Ausnutzungsziffern aus dem Bebauungsplan Nr. 7.1 „Haferknapp“ (1. Änderung der 1. Änderung aus dem Jahre 1984) mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 übernommen.

Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter Bezugnahme auf § 21 a (1) und (4) werden die in den drei Quartiersbereichen der WB 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 in den WB (II-III) sowie mindestens zwei und höchstens vier Vollgeschossen in den WA (II-III und III-IV) in den westlichen WA 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 wird dem von der Liebfrauenstraße in nördliche Richtung zur Grabenstraße hin abfallenden Terrain innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen, 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 o.g. Wettbewerb übernommene „Körnung“ erreicht wird und die in den Randbereichen vorhandenen Häuser und Freibereiche in ihrer Wohnqualität hinreichend berücksichtigt werden.

Die Hauptdächer sind in den WB als im First gleich geneigte Satteldächer mit Neigungen zwischen mindestens 45° und höchstens 60° zulässig, in den WA 35°-40° sowie teilweise auch 0° (Flachdächer im östlichen Bereich des WA). 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 beibt auch mit dieser 1. Änderung des B-Plans sichergestellt, dass in Richtung der künftigen öffentlichen Stadträume die klaren stadträumlichen Konturen, die als Zielstellung aus dem Wettbewerbsentwurf, 1. Preis abgeleitet sind, umgesetzt werden. Die Festsetzung von Baugrenzen in die Hofinnebereiche 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, barrierefreien und dem historischen Kontext um die St. Jakobus-Kirche herum gerecht werdenden Einheit zu entwickeln. Diese Festsetzung wird auch im westlichen Planbereich übernommen, teilweise mit der Zweckbestimmung „P“ für die Realisierung von öffentlichen Stellplätzen für Veranstaltungen in der Alten Brennerei. Diese Festsetzung überlagert die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 7.1 „Haferknapp“ (1. Änderung der 1. Änderung aus dem Jahre 1984). Diese Fläche wird aber bereits heute de facto für Stellplätze genutzt und ist durch eine intensive Grüngestaltung gekennzeichnet.

Öffentliche Stellplätze und die Standorte von Bäumen in den Straßenabschnitten werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Der Nachweis der Stellplätze für die Wohn- und Mischnutzungen in den neuen Quartiersbereichen geschieht ausschließlich über Tiefgaragen. Deren Zufahrten sind nicht explizit festgesetzt, allerdings in dem Einmündungsbereich Geiststraße / Clemens-August-Straße ausdrücklich ausgeschlossen, um hier die städtebauliche gewünschte Qualität der Raumbegrenzung nicht zu gefährden.

Der Landkreis Warendorf weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht darauf hin, dass der Planbereich nach dem bisherigen Erkenntnisstand künftig nicht als verkehrsberuhigter Bereich (Z. 325 StVO), sondern nur als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo-20-Zone) ausgebaut werden kann, womit eine bauliche Trennung von Fahrbahn und Fußgängerflächen weiterhin zwingend erforderlich bleibt. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von verkehrsberuhigten Geschäftsbereichen (Tempo-20-Zonen) sind zwingend zu beachten, und ein leistungsfähiges innerörtliches Vorfahrtsstraßennetz ist sicherzustellen ist. Dieses innerstädtische Netz aus klassifizierten und weiteren verkehrswichtigen Straßen (Vorbehaltsnetz) muss dem Autoverkehr uneingeschränkt, also ohne zonenhafte Geschwindigkeitsbeschränkungen, zur Verfügung stehen.

Die Clemens-August-Straße ist derzeit mit Ausnahme einer kurzen Tempo-20-Strecke im Bereich der eingebauten Schwellen nicht geschwindigkeitsbeschränkt, gehört zum Vorbehaltsnetz und ist mit einem Verkehrsaufkommen von deutlich über 3.000 Kfz/24 h (3.300 bis 3.500 Kfz lt. Anlage zur ISEK Fortschreibung 2014) belastet. Eine Herausnahme aus dem Vorbehaltsnetz würde sich auf das benachbarte Straßennetz auswirken. Ein gewisses Aufkommen an Kfz-Verkehr wird auch künftig je nach Wahl der Verkehrsführung kaum zu vermeiden sein. Eine Gestaltung als Mischfläche kann nicht in Frage kommen, da nicht ausschließlich die Funktion Wohnen im Vordergrund steht, sondern die Funktionen als Handels- und Ladenstandort und für Dienstleistungen ebenso vorgesehen sind.

Eine platzartige Gestaltung im Bereich der Clemens-August-Straße ist nicht als Mischfläche, sondern nur unter Berücksichtigung des Trennungsprinzips (Separation von Fahrbahn und Fußgängerbereichen) denkbar. Die jeweils erforderlichen bzw. zulässigen Straßenbreiten richten sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie der Verkehrsmenge. Eine straßenverkehrsrechtlich zulässige (d.h. StVO-konforme) Gestaltung ist Voraussetzung für die Förderfähigkeit einer Maßnahme.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und Terrassenflächen kann nicht versickert werden, sondern wird in den öffentlichen Kanal (Mischwasserkanal) eingeleitet. Eine Versickerung ist im Stadtgebiet von Ennigerloh nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, bei denen das Wasser großflächig und schadlos in eine Grünfläche ablaufen kann. Für die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh zuständig. Die Anschlussmöglichkeiten für die neuen Gebäude an die öffentliche Abwasseranlage sind beim Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh zu erfragen. Zuständige Wasserbehörde für das Mischwassernetz ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Nevinghoff 22 in 48143 Münster.

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, weshalb bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 sind.

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.

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 7.8 „Innenstadtentwicklung Clemens-August-Straße“ werden geringfügige Anpassungen von Baugrenzen und Baulinien vorgenommen, nicht aber dessen Grundzüge berührt.

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. Beim Plangebiet handelt es sich um einen vollständig integrierten und im Umfeld weitgehend bebauten innerörtlichen Bereich.

In jedem Falle sind die Vorschriften des § 39 BNatSchG einzuhalten, in dem der allgemeine Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen geregelt ist. Um zu vermeiden, dass wildlebende 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.

Damit diese Maßnahme bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt wird, erfolgt die Aufnahme dieses Hinweises in den Bebauungsplan. Zur Dokumentation der Artenschutzprüfung sind gemäß Handlungsempfehlung des MKULNV vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zu verwenden – im vorliegenden Fall die Bögen A und B.

4.7 Technische Infrastruktur

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

Elektrizität und Erdgas	Stadtwerke Ennigerloh
Trinkwasser	Wasserversorgung Beckum GmbH
Schmutzwasser	Stadt Ennigerloh, Eigenbetrieb Abwasser Für die Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers ist der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh zuständig; es handelt sich um Mischwasserkanäle.
Oberflächenwasser	Das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und Terrassenflächen kann nicht versickert werden, sondern wird in den öffentlichen Kanal (Mischwasserkanal) eingeleitet; eine Versickerung ist im Stadtgebiet von Ennigerloh nicht zulässig.
Löschwasser	Die gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/ h wird über die Dauer von 2 h bereitgestellt (§§ 4, 17 und 44 BauO NRW) (A).
Abfall	Entsorgungspflichtige Körperschaft für den Abfall ist der Landkreis Warendorf. Die Anfahrt der Grundstücke erfolgt unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Telekommunikation	Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG. Einige Telekommunikationslinien werden von der vorgelegten Planung berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Die Kosten für etwaige Maßnahmen sind von den jeweiligen Veranlassern / Investoren zu tragen.
Breitbandversorgung	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Die Gesellschaft ist grundsätzlich daran interessiert, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.
Öffentliche Einrichtungen	Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur Errichtung von Wohnhäusern entsteht keine nennenswerte Veränderung des Bedarfs. Der Kindergarten St. Jacobus kann im Zuge der Neustrukturierung des Quartiers berücksichtigt werden.

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 wird sichergestellt.

Längs der Clemens-August-Straße liegen zwei Trinkwasserleitungen in DN 150 und DN 400 der Wasserversorgung Beckum GmbH. Über diese Leitungen wird die örtliche und regionale Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten ermöglicht. Die Bereitstellung für den Grundschutz richtet sich nach dem Wasserlieferungsvertrag.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 steht für die drei Teilbereiche des Plangebiets eine Mindestlöschwassermenge von 96 m^3/h für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung. 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 dem zuständigen örtlichen Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh und dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz 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, so ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Markscheidewesen: Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffen (zu wissenschaftlichen Zwecken) erteilten Erlaubnisfeld „CBMRWTH“. Inhaberin dieser Erlaubnis ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus Sicht der RWTH bestehen gemäß ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Berührungs- bzw. Konfliktpunkte zwischen der Stadt Ennigerloh und den bergrechtlichen Belangen der RWTH.

4.9 Bau- und Bodendenkmale

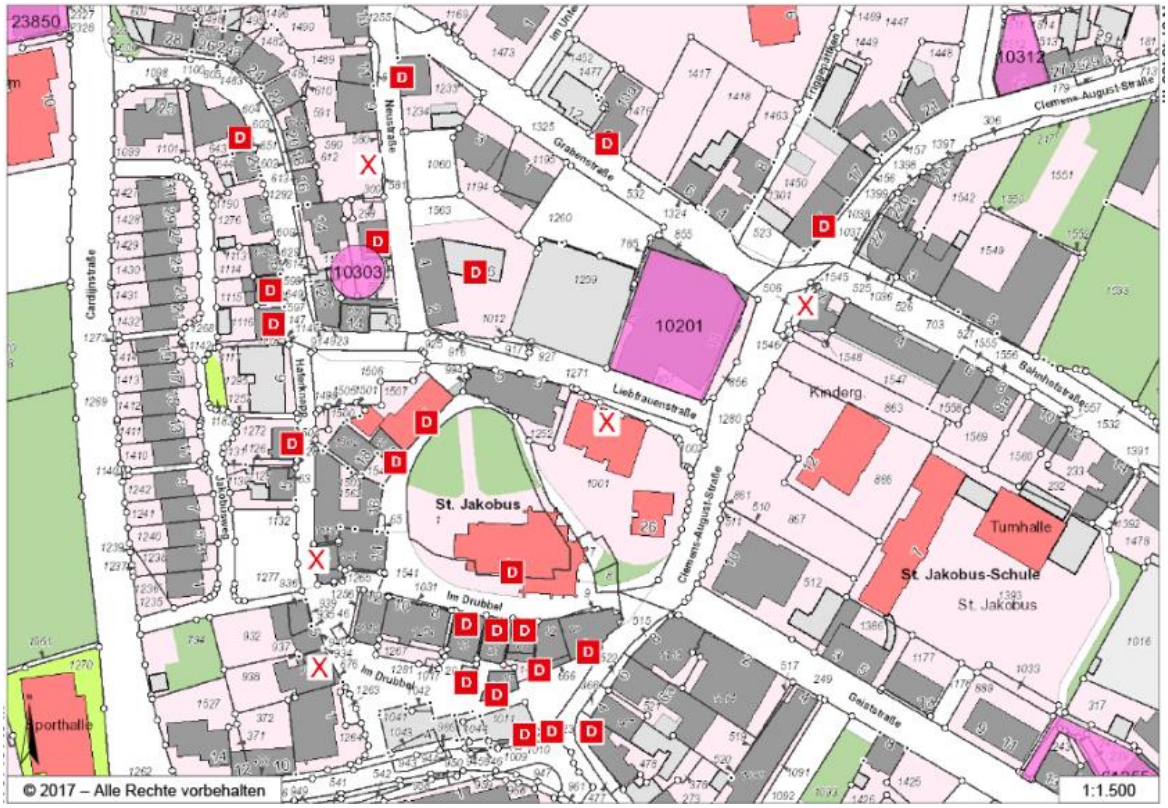


Abb.: Verzeichnis der Baudenkmale und Altlasten-Verdachtsflächen im Bereich des nordwestlichen Stadtkerns

Natur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, wohl aber zwei Baudenkmale: Die Alten Brennerei Schwake sowie das Haus an der Einmündung der Neustraße in die Grabenstraße. Diese sind kulturhistorisch von besonderem Wert und im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Ennigerloh enthalten.

Um Aufschluss darüber zu erhalten, ob ggf. hochmittelalterliche Befunde und Funde nördlich des Kirchrings im Boden erhalten sind, ist es notwendig, im Vorfeld von Bodeneingriffen Prospektionsschnitte einzuplanen, deren Umfang von der Größe der Baumaßnahme abhängig ist. Erst danach kann entschieden werden, ob weitere archäologische Untersuchungen eingeplant werden müssen, die von einer Grabungsfirma auf Kosten des Bauherrn (§ 29 DSchG NW) auszuführen sind.

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 weitgehend aus dem Wettbewerbsentwurf, 1. Preis entwickelt. Damit wird in angemessener Weise an die regional- bzw. ortstypischen kleinteiligen Bauformen des Stadtkerns von Ennigerloh 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. Gender mainstreaming

Im Jahr 2004 wurde der Abwägungsbelang „Chancengleichheit“ über das „Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ in das Baugesetzbuch übernommen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Bauleitplanung die unterschiedlichen Auswirkungen einer Planung auf Männer und Frauen zu berücksichtigen. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungsplanung zu sichern, so dass Räume gleichberechtigt von allen Geschlechtern genutzt werden können. Bei Berücksichtigung dieses Belanges erhält u.a. das betroffene Stadtquartier im Bereich der Clemens-August-Straße sowohl eine Steigerung seiner Gebrauchsfähigkeit und mit der Aufnahme der Planung bereits ein größtmögliches Maß an Effektivität.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind die Belange der Nachbarschaften an den umliegenden Straßen „Geiststraße, Clemens-August-Straße, Liebfrauenstraße, Neustraße und Grabenstraße zu berücksichtigen. Wege von Frauen und Männern sowie Kindern führen entlang dieses neuen Stadtquartiers. Auf die jeweils gegebenen Anforderungen dieser Verkehrsteilnehmer ist bei den weiteren Planungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die vorliegende Bauleitplanung wirkt sich im Übrigen in vergleichbarer Weise auf die geschlechterspezifischen Belange aus. Diese sind:

1. Mobilität,
2. Freiraumangebot,
3. Wohnen
4. Sicherheit sowie
5. Partizipation

7. 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.

Zur Prüfung, ob eine Erweiterung des örtlichen Telekommunikationsnetzes erforderlich wird, benötigt die Telekom Angaben über die zu versorgenden Wohn- und Geschäftseinheiten der einzelnen Gebäude. Die Kosten für die etwaige Sicherung / Änderung / Verlegung von Anlagen und Leitungen der Telekom sind von den jeweiligen Veranlassern / Investoren zu tragen.

8. Flächenübersicht

Flächenkategorie	**Größe**	**%-Anteil**
Allgemeine und Besondere Wohngebiete (WA / WB)	8.000 m²	58,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V + P	5.500 m²	40,0 %
Spielplatz im nordwestlichen WB-Gebiet	275 m²	1,9 %
Summe der Teilflächen = Plangebiet	**13.775 m²**	**100,0 %**