



# **Begründung zur Satzung gem. § 35 (6) BauGB „Hoest“**

**für das Teilgebiet Hoest,**

**(Flur 12, Flurstücke 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 67, 68, 71 und 74)**

30. Oktober 2006

bearbeitet von  
**Martina Tenkhoff**  
Dipl.-Ing. Architektin  
Brede 4  
59320 Ennigerloh

# 1. Anlass für die Satzungsaufstellung

Der Standort der Firma Zimmermeyer befindet sich in der 4. Generation im Außenbereich in der Bauernschaft „Hoest“ in Ennigerloh-Mitte. Seit 1957 existiert dort ein metallverarbeitender Betrieb mit großem Erfolg.

Die Sicherung der zukünftigen Firmenentwicklung und die damit verbundenen räumlichen Erweiterungen für Gewerbe u. Wohnen auf dem Firmengrundstück soll gewährleistet werden. Darum hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.07.2004 die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das von der Satzungsaufstellung umfasste Gebiet – Hoest – liegt im Außenbereich und ist **nicht** überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der Bereich weist Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Das Gebiet stellt sich heute als Bereich mit gemischten Nutzungen dar. Bereits heute befindet sich in dem Gebiet sowohl Wohn- als auch Gewerbebebauung.

Die beabsichtigte Bebauung steht im Einklang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan („Fläche für die Landwirtschaft“). Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die geplante Satzungsaufstellung im engen Zusammenhang mit dem bereits jetzt im Gebiet befindlichen Gewerbebetrieb steht. Zusammenfassend ist mithin festzuhalten, dass die geplante Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und auch umweltverträglich ist.

## 1.1. Planungsanlass

Die notwendige Erweiterung der Firma Zimmermeyer für Büroräume, Sozialräume und Sanitärbereich steht im Vordergrund des Vorhabens. Das heute Wohnhaus der Betriebsinhaber liegt neben den Werkhallen. Der Standort des Betriebes befindet sich an der L792 Oelder Straße und verfügt über firmeneigene Parkplätze. Er bietet die ideale Lage für ein Verwaltungsgebäude. Für die geplante Umnutzung von Wohngebäude zum Verwaltungsgebäude entsteht allerdings die Notwendigkeit, in den hinteren Parzellen einen Wohnungsneubau als Ausgleich für den Wegfall des heutigen Wohnhauses zu erstellen.

# 2. Bestandssituation

## 2.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der L792 Ennigerloher Straße und erstreckt sich in nördlicher Richtung parallel von der von Ostenfelde verlaufenden Liekenbrockerstraße über ca. 16.000 m<sup>2</sup>.

Für das Areal gilt folgende Aufteilung:

- Das Firmengelände mit den Werkhallen, der Verwaltung und dem alten Wohnhaus erstreckt sich über die Flurstücke 61, 67, 68, 54, Flur 12, Gemarkung Ennigerloh.
- Das Wohnhaus des ehemaligen Seniorschefs befindet sich auf dem Flurstück 73.
- Das Flurstück 74 mit einer Größe von 7990 m<sup>2</sup> wird als Grünland genutzt.

## **2.2. Umfeld des Plangebietes**

Die L792 ist eine der wichtigsten Einfallstraßen nach Ennigerloh sowie nach Oelde. Die Straße „Am Lickenbrook“ ist eine untergeordnete Verbindungsstraße nach Ostentfelde, in nördlicher Richtung. Das an das Plangebiet angrenzende Umfeld besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden, Stallungen und landwirtschaftlich genutztem Areal. Die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes direkt an den Verbindungsstraßen nach Westen, Osten und Norden, ist von großer Wichtigkeit für den auch international tätigen Betrieb.

## **2.3. Lärmbelästigung**

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde im Februar 2005 eine schalltechnische Untersuchung für die bestehende und geplante Nutzung der Firma Zimmermeyer durchgeführt.

Ein Vergleich der messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten zeigt, dass die zulässigen Werte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten bei einer 100%-tigen Auslastung des Betriebs eingehalten werden. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen liegt ebenfalls nicht vor.

## **3. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird das Plangebiet als „Fläche für landwirtschaftliche Nutzung“ dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Ennigerloh bestimmt durch den Erlass der Satzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 wird die Satzung auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen

Mit der Aufstellung der Satzung wird insbesondere die Entwicklung der Firma Zimmermeyer dahingehend unterstützt, dass eine Neuordnung und Umnutzung innerhalb des Firmengeländes erfolgen kann und die zukünftige Entwicklung des Betriebes am heutigen Standort gesichert wird.

Der Satzungsbereich verfügt über eine zentrale Lage an der L792 mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Für die Anlieferung sowie für den Besucher ergeben sich folgende Optionen:

- die Verwaltung ist von der Ennigerloher Straße zu erreichen,
- die LKW-Zu- und Abfahrt erfolgt über die Oelder Straße und die Straße „Im Lickenbrook“;
- die Zufahrt zum Neubau ist ebenfalls über die Straße „Im Lickenbrook“ (hinter dem elterlichen Wohnhaus des Firmeninhabers) geplant.

Das Plangebiet unterteilt sich in drei Bereiche:

- a) das Firmengelände erstreckt sich auf die Flurstücke 61, 67, 68 und 54,
- b) das firmenabhängige Wohnen befindet sich auf dem Flurstück 73 und
- c) das firmenunabhängige Wohnen auf Flurstück 74.

#### **4.1. Maßnahmen zur Realisierung**

In einem ersten Bauabschnitt ist die Errichtung des Wohnhauses als Neubau sowie die neue Firmenzufahrt vorgesehen. Das zweigeschossige Wohnhaus mit flachgeneigtem Walmdach wird durch einen Fußweg, parallel des Flurstücks 74 als Verlängerung des städtischen Wegs Flur 55, auf privatem Grundstück mit dem Firmengebäude verbunden. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Im Lickenbrook“. Die Errichtung eines weiteren Wohnhauses ist möglich, wird aber derzeit nicht geplant.

In einem zweiten Bauabschnitt wird der Umbau des heutigen Wohnhauses (Hoest 54) zu einem Verwaltungsgebäude mit Chefbüro, Meisterbüro, Technisches Büro, Sekretariat, Sozialraum, Teeküche sowie Sanitärräumen vollzogen. Die Umnutzung beschränkt sich zunächst auf das Erdgeschoss, im Obergeschoss sind weitere Reserveflächen vorhanden.

In naher Zukunft soll die Firmen-Zufahrt durch den Anbau von überdachten, mobilen Verladerampen im nördlichen Teil der Werkhallen erweitert werden (Flurstück 67).

Bei gleich bleibender Auftragssteigerung in den nächsten Jahren, wird ggf. eine Firmenerweiterung durch einen zusätzlichen Hallenbau notwendig. (Flurstück 54).

#### **4.2. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin für die LKW's und Zulieferer über die Straße „Im Lickenbrook“, auch das geplante Wohnhaus wird darüber erschlossen. Die Verwaltung ist über die Oelder Straße zu erreichen. Die Besucher-Stellplätze sind dem Verwaltungsgebäude vorgelagert geplant. Für die Mitarbeiter sind nördlich der heutigen Stallungen Stellplätze geplant, die über die Straße „Im Lickenbrook“ erreichbar sind.

Die vorhandene Zufahrt zur Oelder Straße – L 792 – hat Bestandsschutz im Rahmen der heutigen Nutzung (Erschließung des Verwaltungsgebäudes).

Entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen NRW, Münster, ergibt sich bei einer möglichen Nutzungsänderung eine erneute straßenrechtliche Beurteilung. Vorbehaltlich der vorgenannten Zufahrt ist entsprechend der Anregung des Landesbetriebes entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Das mit den zuständigen Behörden abgestimmte Entwässerungskonzept vom 15.02.2006 wird als Bestandteil der Außenbereichssatzung festgesetzt.

Längs der L792 liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 aus 1925. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist allerdings eingeschränkt, durch Inkrustation und auch auf Grund der Gesamtlänge. Nach Aussage der Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit für die Trink- und Brauchwasserversorgung ausreichend. Mit der bereits begonnenen Erneuerung wird sich die Leistungsfähigkeit schrittweise weiter erhöhen.

Die Löschwasserversorgung ist über einen ca. 300 m entfernten Teich mit einem Volumen von ca. 120.000 m<sup>3</sup> gesichert.

#### **4.3. Grün- und Freiraumkonzept**

Die Grundstücke im Plangebiet erhalten eine Heckenbepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Im nördlichen Teilgebiet für firmenunabhängiges Wohnen entstehen Gärten mit Baumanpflanzungen. Die heutige Pferdewiese wird beibehalten, daneben ist hier die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

## **5. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen von landwirtschaftlicher Prägung, Gewerbe- und Wohnbebauung entsprechen auf Grund des vorgegebenen Siedlungscharakter einem Mischgebiet (MI). Eine konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Wohnbebauung auf 2 Geschosse festgesetzt. Die entsprechende Hallenhöhe ist durch den Bestand vorgegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die neue Wohnbebauung wird mit max. 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,6 festgesetzt.

## **6. Begleitende Untersuchungen und Planungen**

### **6.1. Schalltechnische Untersuchungen**

Durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde im Februar 2005 eine schalltechnische Untersuchung für die bestehende und geplante Nutzung der Firma Zimmermeyer durchgeführt. Ein Vergleich der messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten zeigt, dass die zulässigen Werte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten bei einer 100 %tigen Auslastung des Betriebs eingehalten werden.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen liegt ebenfalls nicht vor (vgl. Schallgutachten Nr. 5 519 04 des Ingenieurbüros Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz in der Nachbarschaft eines Metallverarbeitungsbetriebes).

Hierzu hat das Staatliche Umweltamt im Rahmen der öffentlichen Auslegung festgestellt, dass nur die vorhandene Immissionssituation gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung untersucht wurde. Nach Aussage des Gutachters ist eine Produktionssteigerung in Form eines 2-Schichtbetriebes von 06:30 bis 21:30 Uhr möglich.

Für konkrete bauliche Erweiterungen des Betriebes in Richtung Norden, bei zukünftig unmittelbar angrenzendem „betriebsunabhängigen Wohnen“ (siehe Baugrenzen im Plan), sind entsprechend der Anregung des Staatlichen Umweltamtes die schalltechnischen Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert zu führen. Es wird daher festgesetzt, dass zukünftige bauliche Erweiterungen des Metallverarbeitungsbetriebes Zimmermeyer und geräuschrelevante Vorhaben (Produktions- und Lagerräume, Außenlagerflächen, etc.) schalltechnisch zu untersuchen sind. Der Immissionsschutz in der Nachbarschaft ist gegebenenfalls durch Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

### **6.2. Altablagerungen**

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Bei der Eintragung im Verzeichnis der Altablagerungen des Kreises Warendorf handelt es sich um einen Altstandort. Die Hauptursache für diese Eintragung ist der frühere Betrieb einer zur Oelder Straße gelegenen Schmiede mit Tankstelle. Die zugehörigen Gebäude wurden Ende der 70er Jahre abgebrochen und zwischenzeitlich weitgehend mit neuen Werkhallen überbaut.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des bisherigen Wohnhauses in ein Verwaltungsgebäude sind keine nennenswerten Eingriffe in den Untergrund zu erwarten. Unter Berücksichtigung der nach Südosten verlaufenden örtlichen Grundwasserfließrichtung sind innerhalb des Plangebietes auch in Bezug auf das Grundwasser keine Beeinträchtigungen durch die ehemalige Tankstelle zu erkennen. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Die frühere Tankstellennutzung steht der aktuellen Planung nicht entgegen. Erdarbeiten auf dem Flurstück 61 am südlichen Rand des Plangebietes sind vorab mit dem Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG ist nicht erforderlich, da die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Es ist eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter bzw. deren Wechselwirkungen ist daher nicht auszugehen.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB n.F. ist nicht erforderlich.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

### Bauabschnitt I Flurstück 74

- Wohnbaufläche 3.000 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche (Weg) 150 m<sup>2</sup>
- intensive Grünlandnutzung 4.840 m<sup>2</sup>

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird der „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen“, die sog. Ahlener Liste, zu Grunde gelegt.

Es verbleibt nach dem ersten Bauvorhaben ein Wert von 630 Punkten, der innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Hierzu werden entlang der Grundstücksgrenzen ca. 260 m doppelreihig angeordnete heimische Hecken (Feldgehölze) gepflanzt, die unbelassen dem Erhalt der Tierwelt dienen sollen.

Für die Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses zum Verwaltungsgebäude werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

### In einem zukünftigen Bauabschnitt II (Flurstück 54) werden die Werkhallen schrittweise erweitert:

- bebaute und zukünftig zu erweiternde Hallenfläche 2.700 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche (Hof) 3.600 m<sup>2</sup>
- Privates Grünflächenland im Industrie/Gewerbegebiet 1.663 m<sup>2</sup>

Es verbleibt ein Wert von 539 Punkten, die im Jahr nach der Entstehung innerhalb des Plangebietes auf Flur 74 durch Anpflanzungen von Streuobstwiesen (450 m<sup>2</sup>), ausgeglichen werden. Zum Schutz vor den Pferden ist die Obstwiese einzuzäunen werden oder die Bäume mit einem angemessenen Schutz vor den Pferden zu versehen.

Die detaillierten Flächengrößen der einzelnen Eingriffe sowie ihre jeweilige Bewertung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Wohnbebauung I</b>	<b>qm</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Summe</b>
<b>IST-Zustand (Flurstück 74)</b>			
intensive Grünlandnutzung	7.990	0,4	3.196
<b>SOLL-Zustand</b>			
Wohnbaufläche für 2 Einfamilienhäuser	3.000		
davon versiegelte Fläche (max. 30 %)	900	0,0	0
private Grünfläche	2.100	0,3	630
Verkehrsfläche (Weg 75 m x 2 m)	150	0,0	0
intensive Grünlandnutzung	4.840	0,4	1.936
			2.566
<b>TOTAL</b>			<b>- 630</b>
<b>Firmenerweiterung II</b>		<b>Wertfaktor</b>	<b>Summe</b>
<b>IST-Zustand (Flurstück 61, 67, 68, 54)</b>			
Firmenfläche	7.963	0,0	0
davon versiegelte Fläche Werkhallen etc.	2.100	0,0	0
Verkehrsfläche (Hof)	2.800	0,0	0
private Grünfläche	300	0,3	90
private Grünfläche im Industriegebiet/Gewerbe	2.763	0,3	828
<b>SOLL-Zustand</b>			
bebaute Fläche	3.100	0,0	0
Verkehrsfläche (Hof)	3.600	0,0	0
private Grünfläche	300	0,3	90
private Grünfläche im Industrie-/Gewerbegebiet	963	0,3	289
			<u>379</u>
<b>TOTAL</b>			<b>- 539</b>

## 10. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Ennigerloh, im Oktober 2006