

STADT ENNIGERLOH

„Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum e.V.“

1. Änderung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
- 4. Planungsziele und Plankonzept**

Vorentwurf, Juni 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Einführung

Der Reitverein Ennigerloh-Neubeckum e.V. beabsichtigt eine Erweiterung des Vereinsgeländes und Anpassungen im Bestand. Für die Anpassungen ist die 1. Änderung des aktuell rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh- Neubeckum“ aus dem Jahr 2005 erforderlich. Ein Planungserfordernis ist gegeben, um die Erweiterung des Vereinsgeländes sowie die Anpassungen im Bestand sinnvoll und verträglich in das Umfeld einzubinden und hierfür verbindliche und verlässliche planungsrechtliche Vorgaben zu schaffen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der geplante Standort liegt südöstlich des Siedlungsschwerpunktes Ennigerloh an der Straße In der Hoest. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und ist wie folgt begrenzt:

- Das Vorhaben schließt westlich an einen die Straße Hoesterfeld an.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße In der Hoest begrenzt.
- Im Osten wird das Vorhaben durch einen schmalen Wirtschaftsweg des angrenzenden Gartenbaubetriebs Horstmann sowie eine Hecke begrenzt.
- Im Norden schließen intensiv als Acker genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich wird im Vergleich zum Ursprungsplan nach Osten hin um rund 30 m erweitert. Die genaue Abgrenzung ist aus der Plankarte des Bebauungsplanes ersichtlich.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereit durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum“ mit den Anlagen des Reitvereins überplant. Entlang der Straße In der Hoest sowie der Straße Hoesterfeld befinden sich dabei eine Reithalle, Stallungen und Parkplätze. Zudem befinden sich entlang der Straße In der Hoest sowie des Hoesterfelds mehrere markante Straßenbäume (Obstbäume). Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets liegen insgesamt drei Reitplätze, eine Scheune, ein Paddock, eine Führanlage sowie eine Weide.

Der Geltungsbereich wird im Rahmen der 1. Änderung nach Osten hin erweitert. Dort befinden sich angrenzend an die Straße In der Hoest ein Stall sowie Parkplätze. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Wiese. Östlich sowie nordöstlich wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg und eine Hecke abgegrenzt.

Die **städtebauliche Situation** ist durch die Lage im Außenbereich mit verstreuten Gehöften und teilweiser Streubebauung geprägt. Östlich der Reitanlage liegt der Hof Horstmann mit größerem Gebäudebestand und einem Ausstellungsgelände für den Gartenbau. Dort ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb angesiedelt, angeboten werden auch Containerdienst und Tiefbauarbeiten.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Reitsport dargestellt. Die umliegenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft und südlich des Plangebiets ist eine oberirdische 110 kV-Leitung dargestellt.

Die Erweiterungsfläche der 1. Änderung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung enthält, kann bei einer geringen Erweiterung des Plangebiets von einer Flächennutzungsplanänderung abgesehen werden. Aus Sicht der Stadt sind diese Voraussetzungen im vorliegenden Einzelfall gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNPs) entwickelt angesehen werden.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die wesentlichen Planungsziele liegen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Geländes des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum sowie die teilweise Bestandsentwicklung (u. a. Erweiterung Baufenster und Stellplatzanlagen).

Aufgrund der guten Ausnutzung der Reitanlage und erhöhten Anforderungen sind einige bauliche Änderungen erforderlich. Im Zuge des Wachstums des Vereines ist bereits eine Scheune östlich der im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehenen, überbaubaren Fläche gebaut worden. Zudem hat sich die Lage der Stellplätze nördlich vor dem Stall im Vergleich zum aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan geändert. Aufgrund der Abweichungen sollen die überbaubaren Flächen sowie die Anordnung der Stellplätze hier bedarfsgerecht angepasst werden.

Aufgrund der steigenden Zahl der benötigten Pferdeställe und Weiden, ist des Weiteren eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten um ca. 30 m auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 28) vorgesehen. Dabei soll der vorhandene Pferdestall auf dem Flurstück Nr. 28 in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Plan i. W. die Anpassung der überbaubaren Flächen erforderlich. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll, wie auch im aktuell rechtskräftigen Plan, weiterhin eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Reitsport festgesetzt werden. Die zentralen Änderungspunkte sind zusammengefasst:

- Erweiterung des Geltungsbereichs
- Anpassung der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Nebenanlagen
- Anpassung der Festsetzungen von Gehölzen (Bäumen und Hecken)

Die weiteren Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen, zur baulichen Gestaltung etc. werden auf das Vorhaben abgestimmt und orientieren sich überwiegend am aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan. Nähere Detailbestimmungen zu einzelnen Aspekten der Baugestaltung, Erschließung etc. werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Ausdehnung des Vorhabens, die geplanten baulichen Anlagen sowie die grundlegende Erschließung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt. Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.