



Bebauungsplan Nr. 1.02 / 2. Änderung und Ergänzung „Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee“

Begründung

April 2021

Stand: Vorentwurf

Verfasser: post welters + partner mbB



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile	3
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1.	Planverfahren	5
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1.	Regionalplan Münsterland	5
3.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3.	Landschaftsplan	6
3.4.	Bebauungsplan / bestehendes Planungsrecht	6
4.	Situationsbeschreibung	7
5.	Städtebauliche Planung	9
6.	Rahmenbedingungen	10
6.1.	Wald	10
6.2.	Artenschutz	10
6.3.	Verkehr	11
6.4.	Schallschutz	11
6.5.	Geländeentwässerung	11
6.6.	Geruchsemissionen	11
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1.	Art der baulichen Nutzung	12
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1.	Grundflächenzahl	14
7.2.2.	Höhe baulicher Anlagen	14
7.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4.	Grünflächen	15
8.	Gestalterische Festsetzungen	16
9.	Ver- und Entsorgung	16
10.	Denkmalschutz	16
11.	Belange der Umwelt	17
11.1.	Natur- und Landschaftsschutz	17
11.2.	Artenschutz	17
11.3.	Immissionsschutz	17
11.4.	Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel	17
11.5.	Klimaschutz / Energieeffizienz	17
12.	Bodenordnende Maßnahmen	17
13.	Flächenbilanz	18
14.	Quellenverzeichnis	18

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile

Das rd. 11,5 Hektar große Plangebiet befindet sich nördlich des Kernstadtbereichs von Warendorf, rd. 130 m westlich der Dr.-Rau-Allee. Das Gelände umfasst das Flurstück 112 sowie einen Großteil des Flurstückes 119 in Flur 513 der Gemarkung Velsen sowie die Flurstücke 303, 312, 396 und 741 sowie Teile der Flurstücke 395 und 781 in Flur 33 der Gemarkung Warendorf. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- den Uferbereich des Ortsteinbachs im Norden,
- die östlichen Grenzen der Flurstücke 112 und 119 sowie die östliche Grenze der Freiherr-von-Langen-Straße im Osten,
- die südlichen Grenzen der Flurstücke 741 und 781 im Süden
- sowie die verlängerte westliche Grenze des großen Reitplatzes südlich des Plangebietes bis zum Ortsteinbach im Westen.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Das Gelände des Plangebietes kann im Hinblick auf die vorzufindenden Nutzungen in zwei Teilbereiche differenziert werden. Die Randbereiche im Süden und Westen stellen im We-

sentlichen Freiflächen dar, die bewaldet sind. Der übrige Bereich des Geländes ist versiegelt oder bebaut; hier befinden sich die Bestandsgebäude des Bundesleistungszentrums des Deutschen Olympia-Komitees für Reiterei (DOKR) sowie die Verwaltungsgebäude der Deutschen Reiterlichen Vereinigung (FN - *Fédération Équestre Nationale*).

2. Anlass und Ziele der Planung

Zur Weiterentwicklung des seit 1970 bestehenden Bundesleistungszentrums hat das Deutsche Olympiade-Komitee für Reiterei einen Masterplan erarbeiten lassen (vgl. Architekturbüro Hilker 2018). Dieser sieht aufgrund der Gesamtsituation des Bundesleistungszentrums für die nächsten 10 bis 15 Jahre eine Neuausrichtung der auf dem Gelände befindlichen Anlagen vor. Hintergrund ist der nicht mehr zeitgemäße Zustand der älteren Stallungen, die aus heutiger Sicht nicht mit den Leitlinien zur Beurteilung von pferdehaltenden Betrieben (insbesondere in Bezug auf Boxengröße, Breite der Stallgassen, Stauräume, Fluchtwege, Abstand zum Strohlager) vereinbar sind. Aus Sicht des DOKR ergibt sich daher die Notwendigkeit einer Neuerrichtung des alten Stalltraktes samt neuer Reit- und Dressurplätze.

Zur Umsetzung des Masterplanes des DOKR wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1.02 »Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee« sowie dessen 1. Änderung erforderlich.

2.1. Planverfahren

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 den Beschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.02 »Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee« gefasst. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Bundesleistungszentrums des DOKR. Das Verfahren wird als Standardverfahren geführt und umfasst somit auch die Erarbeitung eines Umweltberichts als separatem Teil II dieser Begründung.

Mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 geht auch die Erforderlichkeit zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 einher. Diese soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes erfolgen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplan Münsterland

Im rechtswirksamen Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster aus dem Jahr 2014 – Blatt 8 – (Stand Oktober 2018) wird der überwiegende Teil des Planungsbereiches als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) für zweckgebundene Nutzungen ausgewiesen. Nach Ziel 13 des Regionalplanes ist dies die Nutzung des Geländes durch das Deutsche Olympiade-Komitee für Reiterei (DOKR), das Bundesleistungszentrum (BLZ) in der Deutschen Reiterlichen Vereinigung (FN) und die Deutsche Lehranstalt für Agrartechnik (DEULA). Der Charakter dieses Bereiches ist zu erhalten und bei Bedarf auch angemessen weiterzuentwickeln. Die in Rede stehende Weiterentwicklung des DOKR-Geländes stimmt somit mit den Vorgaben des Regionalplanes überein.

Die bewaldete Fläche im westlichen Teil des Planungsbereiches ist im Regionalplan als Waldbereich und als Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Zugleich ist diese Fläche Teil eines Gebietes, das als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit zweckgebundener Nutzung »Freigelände des DOKR in Warendorf« ausgewiesen ist. Die überwiegend nicht-bauliche Nutzung der Fläche durch das DOKR ist demnach laut Regionalplan zulässig. Bei erforderlicher Inanspruchnahme der Fläche ist allerdings eine Kompensation durch Flächenausgleich erforderlich.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet vorwiegend als Sonderbaufläche und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen« dar. Der Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes im Westen ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist zudem die Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet. Im nordöstlichen Bereich der beabsichtigten Erweiterung stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen« dar.

In den oben dargestellten Bereichen im Westen sowie im Nordosten erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Planungen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern. Die Änderung des FNP soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, umfasst dabei aber zusätzlich einen Teilbereich im Südwesten, der nicht im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt.

3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 »Warendorf-Mitte« des Kreises Warendorf. In diesem ist die bewaldete Fläche im Westen des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet »Lange Wand / Kooks Heide« Nr. 2.4.9 ausgewiesen.

Für die Überplanung des Schutzgebietes ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und des Landschaftsbeirates erforderlich. Außerdem ist für die entfallenden Waldflächen ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen.

3.4. Bebauungsplan / bestehendes Planungsrecht

Für den östlichen Teil des Plangebietes besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 1.02 »Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee« und dessen 1. vereinfachter Änderung. Darin sind die bebauten Flächen als Sondergebiet für Reiterei und die an den Ortsteinbach angrenzenden Flächen im Norden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Anlagen für Reiterei« festgesetzt. Für den westlichen Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet gibt es kein geltendes Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes, gleiches gilt für den Bereich im Südwesten.

Um die räumliche Veränderung und Erweiterung des Bundesleistungszentrums für Reiten zu ermöglichen, wird nunmehr die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 »Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee« forciert. Insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen sollen erweitert werden. Außerdem wird eine Ergänzung des Planungsbereichs westlich der bestehenden Reitanlage zur Errichtung neuer Reitplätze angestrebt. Eine weitere Erweiterung des Geländes ist im Südwesten vorgesehen, hier entsteht ebenfalls ein neuer Reitplatz. Die Erweiterung in diese Richtung und die damit verbundene Inanspruchnahme von Wald- und Landschaftsschutzgebietsflächen ist dabei erforderlich, da eine Erweiterung des Plangebiets in Richtung Norden nicht möglich ist. Dies liegt einerseits an der erforderlichen Flächenverfügbarkeit, die in Richtung Norden nicht gegeben wäre. In diesem Bereich fließt zudem der Ortsteinbach. Eine sich daraus ergebende Teilung der Plangebietsflächen würde insbesondere die internen Betriebsverläufe beeinträchtigen, sodass in Abwägung aller Argumente die Inanspruchnahme als erforderlich und vertretbar einzustufen ist.

4. Situationsbeschreibung

Flächen- und Nutzungsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des seit 1970 bestehenden Bundesleistungszentrums für Reiten sowie einige angrenzende Flächen. Es handelt sich dabei um mehrere Flurstücke, von denen die meisten bereits mit Stallungen, Reithallen und Verwaltungsgebäuden bebaut sind. Weitere Flächen werden als Reitplätze genutzt. Die Flächen im Westen des Plangebiets sind zu großen Teilen bewaldet und gehören zum Landschaftsschutzgebiet »Lange Wand – Kooks Heide«. An dieser Stelle sollen im Zuge der beabsichtigten Erweiterung neue Reitplätze entstehen.

Baustruktur im Plangebiet

Bei den baulichen Anlagen im Planungsbereich handelt es sich zum einen um Stallungen und zum anderen um Verwaltungsgebäude. Die Gebäude befinden sich im östlichen Plangebiet, wohingegen der westliche Bereich von Freiflächen in Form der Reit- und Dressurplätze gekennzeichnet ist. Die Gebäude weisen vornehmlich ein bis drei Geschosse und Satteldächer auf und haben eine einfache, in der Regel rechteckige Form. Das Verwaltungsgebäude im südlichen Planungsbereich besteht aus zwei einzelnen Baukörpern die orthogonal zueinanderstehen und im östlichen Bereich baulich miteinander verbunden sind. Sie verfügen über zwei Vollgeschosse und ein Geschoss im Satteldach. Die Stallungen haben jeweils ein Geschoss und Satteldächer.

Gehölzbestand im Plangebiet

Auf dem Gelände befindet sich zudem teilweise älterer Baum- bzw. Gehölzbestand. Hervorzuheben ist insbesondere der repräsentative, begrünte Außenbereich vor dem Eingang zum

Verwaltungsgebäude, hier befindet sich eine Vorfahrt, die von Blumenbeeten umgeben ist. Westlich und nördlich des Verwaltungsgebäudes befinden sich Stellplätze, die von Baumpflanzungen eingefasst sind. Weitere Bäume und Baumgruppen dienen zur Strukturierung des Geländes und sind zwischen den östlich gelegenen Stallungen und der Freiherr-Von-Langen-Straße (parallel zum Straßenverlauf) sowie zwischen den westlichen Stallungen und den Reitplätzen vorzufinden. Westlich des rückwärtigen Stellplatzes des Verwaltungsgebäudes befindet sich eine größere zusammenhängende Teilfläche mit Baum- und Gehölzbestand, woran in Richtung Westen der Military Platz angrenzt. Dieser wiederum bildet den Übergang zwischen dem bebauten DOKR-Gelände und der freien Landschaft. Hier befindet sich das Landschaftsschutzgebiet »Lange Wand – Kooks Heide«.

Umgebung des Plangebietes

Das Bundesleistungszentrum für Reiten befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Warendorf. Dementsprechend ist das südlich und östlich angrenzende Standortumfeld von Bebauung geprägt, das westliche und nördliche Standortumfeld hingegen von Freiräumen in Form bewaldeter und landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Im Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an, im Süden sind es die Einrichtungen der DEULA Westfalen-Lippe GmbH. Rd. 130 m östlich des Planungsbereichs befindet sich die Dr.-Rau-Allee, die unmittelbar zum Warendorfer Stadtkern führt und die wesentliche Verbindungsachse aus bzw. in Richtung Norden darstellt.

Erschließung

Das Plangebiet wird von der Dr.-Rau-Allee über die Freiherr-von-Langen-Straße und den Binsengeweg erschlossen. Von der Dr.-Rau-Allee ist der rd. 2 km entfernte Warendorfer Stadtkern auf unmittelbarem Wege zu erreichen. Außerdem bietet die Straße Anbindung an die umliegenden Wohngebiete und an die nordöstlich gelegene Nachbarstadt Sassenberg mit den zugehörigen Ortsteilen.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Dr.-Rau-Allee bietet Anschluss an die rd. 3 km entfernte Bundesstraße 475, die nach Süden in Richtung Beckum und nach Norden über das benachbarte Sassenberg nach Osnabrück führt. Südlich des Stadtkerns von Warendorf verläuft die B 64, die über die B 475 zu erreichen ist und einen überörtlichen Anschluss in die westlich gelegene Nachbarstadt Telgte und das südöstlich gelegene Rheda-Wiedenbrück bietet.

Ein Autobahnanschluss besteht im unmittelbaren Umkreis des Stadtgebiets von Warendorf nicht, jedoch bestehen über die Bundesstraßen Autobahnanschlüsse in der Region.

Anbindung an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Die nächstgelegene Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle »Tönneburg« an der Kreuzung An der Tönneburg / Dr.-Rau-Allee südlich des DEULA-Geländes (rd. 300 m vom südöstlichen Plangebietsrand). Von dort fährt stündlich der Bürgerbus B5 durch die Stadt Warendorf zum Warendorfer Bahnhof. Am Bahnhof besteht Anschluss an die Regionalbahn RB 67 in Richtung Münster und über Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh nach Bielefeld.

5. Städtebauliche Planung

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt im Wesentlichen auf den Neubau der Stallungen auf dem DOKR-Gelände ab, da diese nicht den aktuellen Anforderungen an pferdehaltende Betriebe entsprechen. Dafür werden die vorhandenen Stallungen im zentralen Bereich des Geländes zurückgebaut und durch neue Gebäude ersetzt. Weitere neue Stallgebäude entstehen östlich der Freiherr-von-Langen-Straße. Der Bürokomplex im südöstlichen Bereich des Geländes wird erhalten. Weitere Planungen beziehen sich auf eine Erweiterung des Geländes in Richtung Westen. Dort sollen im heutigen Waldgebiet weitere Reitplätze entstehen (siehe dazu auch Grün- und Freiraumkonzept).

Erschließungskonzept

Im Zuge der Umsetzung des Masterplanes wird die Erschließung des DOKR-Geländes nicht verändert. Das Gelände wird nach wie vor über die Freiherr-von-Langen-Straße erschlossen, die wiederum an die Dr.-Rau-Allee als übergeordnete Erschließungsachse in Richtung Warendorfer Stadtkern dient. Die Freiherr-von-Langen-Straße verfügt dabei über zwei Anschlüsse an die Dr.-Rau-Allee (im Norden und Süden des Planungsbereichs). Eine weitere Anbindung an die Dr.-Rau-Allee ergibt sich durch den ebenfalls in West-Ost-Ausrichtung verlaufenden Binsenweg, der am südlichen Ende des Bürogebäudes liegt.

In diesem Bereich befindet sich auch eine Zufahrt zu einer oberirdischen Stellplatzanlage, die südlich bzw. westlich des Bürokomplexes liegt. Weitere Stellplätze befinden sich parallel zur Freiherr-von-Langen-Straße im nördlichen Straßenabschnitt östlich einer Reithalle sowie südlich eines Reitplatzes.

Die interne Geländeerschließung erfolgt über entsprechende Fahrspuren auf privatem Grund und ermöglicht die Erreichbarkeit der Baukörper im westlichen Bereich des Geländes, die nicht unmittelbar von der Freiherr-von-Langen-Straße aus erreichbar sind.

Grün- und Freiraumkonzept

Im Hinblick auf das Grün- und Freiraumkonzept ist zwischen Flächen mit reitsportspezifischen Nutzungen und Flächen für Bepflanzungen zu unterscheiden.

Bei den Reitplätzen handelt es sich um Flächen, die zwar nicht bebaut werden, jedoch über einen entsprechend versiegelten bzw. befestigten Boden verfügen. Sie stehen somit, aufgrund ihrer angestrebten Nutzung, nicht für eine Bepflanzung bzw. Begrünung zur Verfügung.

Demgegenüber stehen unversiegelte Freiflächen, die keiner konkreten Nutzung zugeordnet sind und begrünt werden sollen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Flächen zwischen den bestehenden sowie geplanten Baukörpern und Reitplätzen. Diese sollen für eine Begrünung (etwa in Form von vollflächiger Rasenansaat oder von Baum- und Strauchanpflanzungen) genutzt werden, um den Standort gestalterisch aufzuwerten und gleichzeitig den Versiegelungsgrad des Geländes zu reduzieren. Darüber hinaus dienen die Flächen auch dem Arten- und Klimaschutz. Um eine standortgerechte Bepflanzung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise gegeben (etwa in Form von Pflanzlisten), jedoch keine explizite räumliche Verortung einzelner Bäume vorgenommen, um hier Flexibilität für die konkrete Ausführungsplanung vorzuhalten.

Im Zuge des Grün- und Freiraumkonzeptes ist zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung von Bedeutung. Insbesondere in Folge der Inanspruchnahme von Waldflächen im westlichen Planungsbereich ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf. Dieser wird im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt und entsprechend planungsrechtlich festgesetzt.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Wald

Zur Umsetzung der Planung ist die Inanspruchnahme von Wald im westlichen Bereich des Plangebietes erforderlich. Der in Anspruch genommene Wald wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt und entsprechend planungsrechtlich festgesetzt.

6.2. Artenschutz

Im Zuge der Planumsetzung kommt es zur Inanspruchnahme unversiegelter und bislang zum Teil als Wald ausgewiesener Flächen. Diese weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf und sind insbesondere für den Artenschutz von hoher Bedeutung (z.B. als Brut- oder Nahrungshabitat).

Um artenschutzrechtliche Konflikte in Folge der Planumsetzung, etwa durch unbeabsichtigte Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz, auszuschließen, wird im Zuge dieses Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung fließen sodann in den Bebauungsplan ein und sind im Verfahren und bei der späteren Umsetzung der Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

6.3. Verkehr

Da das Vorhaben vornehmlich zur Errichtung neuer und größerer Stallungen sowie Reitplätzen dient und eine zeitgemäße Ausstattung gemäß den Vorgaben für pferdehaltende Betriebe forciert, ist nicht mit einem nennenswert höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Erforderlichkeit zur Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens ist deshalb nicht gegeben.

6.4. Schallschutz

Da keine erhöhte Verkehrsbelastung und sonstige Schallemissionen zu erwarten sind, ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bedarf für die Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens gegeben.

6.5. Geländeentwässerung

Das DOKR lässt derzeit ein Entwässerungskonzept erarbeiten, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf an dieser Stelle ergänzt.

6.6. Geruchsemissionen

Im Zuge des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens wurde unter anderem ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, das sich mit den nutzungsbedingten Geruchsemissionen befasst (vgl. Uppenkamp und Partner 2021). Das Gutachten wurde mit dem Ziel erarbeitet, die aus der Planumsetzung resultierenden Geruchsmissionen auf das Umfeld des Plangebiets zu prognostizieren und zu bewerten, inwiefern sich daraus Konflikte ergeben können.

Dies wäre gemäß den Ausführungen im Gutachten dann der Fall, »wenn [die Geruchsmission] nach ihrer Herkunft anlagenbezogen, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrand, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder Ähnlichem.« (Uppenkamp und Partner 2021, S. 11). Die rechtliche Grundlage dessen bildet die sog. GIRL, die Geruchsmissions-Richtlinie (Langtitel »Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen«) des Länderausschusses für Immissionsschutz mit dem dazugehörigen Runderlass des Landesministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein-Westfalen.

Zunächst wurde die planungsbedingte Mehrbelastung ermittelt, welche anschließend mit den bestehenden Geruchsemissionen des Plangebiets (Vorbelastung) zur resultierenden Gesamtbelastung aufsummiert wurde. Auf dieser Grundlage konnten Aussagen darüber getroffen werden, wie sich die Geruchsbelastung des Umfelds in Folge der Planumsetzung verändert und ob damit mögliche Konflikte einhergehen können. Die GIRL gibt diesbezüglich je

nach betreffender Gebietsnutzung unterschiedliche Immissionswerte als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden an.

Im konkreten Planungsfall sind im direkten Umfeld des Plangebiets die Gebietskategorien Wohngebiet, Mischgebiet, Außenbereich und Gewerbe-/Industriegebiet mit den gemäß GIRL geltenden Immissionswerten vorzufinden, die es im Sinne der Konfliktvermeidung einzuhalten gilt. Die Ergebnisse wurden vom Fachgutachter in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 9: Gesamtbelastung (inkl. DOKR im geplanten Zustand)

schutzbedürftige Nutzung	Nutzung gem. FNP oder B-Plan	Immissionswert in %	Zusatzbelastung IZ _b Plan-Zustand in %	Vorbelastung IV _b aus [Bericht P14-003-IP/2014] in %	Gesamtbelastung IG _b Plan-Zustand ¹ in %
2 Wohnnutzungen südlich Lehrgangsstall	M	< 15 ²	≤ 7	5 ³	<< 12
Ehem. Betriebsleiterwohnhaus	G	15	9	7 ³	< 16
Gewerbl. Fläche östlich des Bauvorhaben	G	15	≤ 9	< 7 ³	< 16
Wohnnutzungen Dr.-Rau-Allee 82 (Außenbereich)	A	bis zu 25	3	5	8
Wohnnutzungen Dr.-Rau-Allee 87/89 im [B-Plan 1.02]	S	bis zu 20	4	10	14
Sonstige schutzbedürftige Nutzungen im [B-Plan 1.02]	S	bis zu 20	≤ 3	≤ 14	max. 17
schutzbedürftige Nutzungen im [B-Plan 1.06]	S	bis zu 20	≤ 3	≤ 17	max. 20
sonstige schutzbedürftige Nutzungen im Außenbereich	A	bis zu 25	≤ 3	≤ 16	max. 19

Abbildung 2: Uppenkamp und Partner 2021, Tabelle 9, S. 39

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich in Folge der Planumsetzung zwar Erhöhungen der Geruchsimmissionen im Umfeld des Plangebiets ergeben, diese jedoch an keinem der betreffenden Immissionsorte zu wesentlichen Änderungen oder gar Belastungen über Gebühr führen.

Vor diesem Hintergrund spricht aus Sicht des Geruchsimmissionsschutzes nichts gegen eine Umsetzung der beabsichtigten Erweiterung des DOKR-Geländes.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung »Reitanlagen des DOKR/FN« und sichert somit die Umsetzung der beabsichtigten Planungen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Reithallen und Reitplätze
- Stallgebäude für Pferde einschließlich erforderlicher Nebenanlagen
- Büro-/Verwaltungsgebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Wohngebäude für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen sowie Pflegepersonal und Auszubildende
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- In Summe höchstens 20 Apartments oder Einzel-/Doppelzimmer mit einer Größe von jeweils maximal 30 m², für Pflegepersonal und Auszubildende

Begründung

Im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Entsprechend der angestrebten Nutzungen erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung als »Reitanlagen des DOKR/FN«, um die beabsichtigte Nutzung des Geländes als Standort des deutschen Olympiade-Komitees für Reiten sowie der Deutschen Reiterlichen Vereinigung langfristig abzusichern.

In dem Sondergebiet sind sowohl bauliche Anlagen als auch versiegelte Flächen im Sinne der erforderlichen Reitplätze zulässig. Zu den baulichen Anlagen gehören zum einen die Reithallen und Stallungen einschließlich der dafür erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Futterraufen, Unterstände, Futter- und Mistlager. Darüber hinaus gelten als zulässige bauliche Anlagen Büro- und Verwaltungs- sowie Wirtschaftsgebäude, die für die Nutzung und den Betrieb als Standort des DOKR erforderlich sind.

Eine besondere Nutzung stellen darüber hinaus die nutzungsspezifischen Wohnnutzungen dar. Diese umfassen eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und ein Wohngebäude mit Einzel-/Doppelzimmern bzw. Apartments für das Pflegepersonal und Auszubildende des Betriebs. Es handelt sich dabei somit um einen spezifischen Wohnzweck, der in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Geltungsbereichs als Gelände des Deutschen Olympiade Komitees für Reiten steht. Gegenüber einer regulären Wohnnutzung, wie sie etwa in Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt wird, grenzt sich diese Art des Wohnens deutlich ab und dient lediglich der Sicherstellung der Betriebsabläufe und insbesondere der Sicherheit der auf dem Gelände untergebrachten Pferde. Vorteil dieser spezifischen Wohnnutzung ist insbesondere auch die Vermeidung von Konflikten, beispielsweise in Bezug auf den Immissionsschutz. Eine allgemein zulässige Wohnnutzung würde zu größeren Auswirkungen im Umfeld führen, etwa zu einer Zunahme an Verkehr und den damit verbundenen Emissionen im Sinne von Lärm und Abgasen. Zudem ergäben sich für die allgemein

zulässige Wohnnutzung selbst auch entsprechende Schutzansprüche, die ggf. in Konflikt mit den anderen Nutzungen stünden (bspw. Geruchsemissionen durch die Tierhaltung).

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl und zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffen.

7.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt in der Planzeichnung.

Ergänzend wird auf die Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen, wonach die festgesetzte, maximal zulässige GRZ auf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, etwa für Stellplätze und Zufahrten bzw. Zuwegungen.

Begründung

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Bebaubarkeit des Geländes ein Rahmen gesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei, mit dem Ziel eines möglichst flächensparenden Umgangs, an der tatsächlich erforderlichen Flächenversiegelung und wird mit 0,5 festgesetzt. In sonstigen Sondergebieten wäre gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung rein theoretisch eine GRZ von bis zu 0,8 zulässig.

Im konkreten Planungsfall findet ergänzend die Ausnahmeregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Anwendung, sodass eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,75 ermöglicht wird. Hintergrund dessen sind die erforderlichen Stellplätze, Zuwegungen u.ä..

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) als Maß über Normalhöhennull. Als Gebäudehöhe gilt dabei der höchste Punkt der Dachhaut einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile.

Begründung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Der Meeresspiegel bildet dabei den unteren Bezugspunkt und ermöglicht somit eine eindeutige Höhenfestsetzung im Gelände. Die Geländeoberfläche liegt im heutigen Bestand zwischen 55,6 und 57,7 m. Der Geländetiefpunkt befindet sich dabei im Norden, der Geländehochpunkt liegt im Süden. Insgesamt steigt das Gelände im Gesamten von Nordosten nach Süden und Westen an.

Unter Berücksichtigung der vorzufindenden Geländehöhe und der festgesetzten Gebäudehöhe sind Gebäude zulässig, die eine maximale Höhe von 12,5 m aufweisen.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigen zudem auch die bestehenden Baukörper auf dem Gelände des DOKR. Da ein Teil der Bestandsgebäude im Zuge der Planumsetzung erhalten wird, werden hier die entsprechenden Bestandshöhen bei der Festsetzung aufgegriffen und berücksichtigt.

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen definiert.

Begründung

Die geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der mit Baugrenzen definierten Baufelder zulässig. Somit wird der zulässigen Bebaubarkeit des Geländes ein angemessener Rahmen geboten und gleichzeitig ein gewisses Maß an Flexibilität für die Umsetzung der baulichen Anlagen ermöglicht. Neben den baulichen Anlagen dürfen in den Baufeldern darüber hinaus auch Stellplätze errichtet werden.

Die großzügige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt darüber hinaus auch die bestehende Bebauung des Geländes des DOKR. Hintergrund dessen ist, dass ein Teil der vorhandenen Bausubstanz im Zuge der Planumsetzung erhalten wird, so dass diese im Hinblick auf die Abgrenzung des Baufeldes entsprechend einbezogen und berücksichtigt werden.

7.4. Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen« festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen« sind zulässig:

- Reitplätze einschließlich Zuwegungen auf bis zu 60 % der festgesetzten Flächen

Begründung

Um die beabsichtigten Außenanlagen des Bundesleistungszentrums für Reiten dauerhaft zu sichern, werden im Bebauungsplan Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Reitplätze einschließlich ihrer erforderlichen Zuwegungen zulässig. Im Gegensatz zu möglichen Reitplätzen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen DOKR/FN« (vgl. Kapitel 7.1) sollen die Reitplätze in den Grünflächen über einen signifikanten Grünflächenanteil verfügen, der bei den Reitplätzen im Sondergebiet aufgrund der umgebenden baulichen Strukturen deutlich geringer ausfällt. Darüber hinaus sollen insbesondere die an den Freiraum angrenzen-

den Randbereiche der Grünflächen freiraumplanerisch geprägt sein. Hiermit soll ein Übergang zum Freiraum geschaffen werden, der insbesondere durch das angrenzende Waldgebiet geprägt ist und der Bevölkerung als Erholungs- und Freizeitfläche dient.

Darüber hinaus ist das Waldgebiet Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes (siehe dazu auch Kapitel 4). Die Festsetzung der Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, mit dem Ziel einen gewissen Flächenanteil als unbebaute bzw. unversiegelte Fläche dauerhaft zu erhalten, trägt somit dem besonderen Wert des angrenzenden Freiraumes Rechnung. Zudem wird sichergestellt, dass von der in Rede stehenden Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ausgehen, wie es beispielsweise bei analoger Festsetzung als Sondergebiet mit Zulässigkeit entsprechender Bebauung der Fall wäre.

8. Gestalterische Festsetzungen

Um den Vorgaben des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, regelt der Bebauungsplan die Gestaltung und Nutzung von Dachflächen.

Dachflächen (ausgenommen Dachterrassen) mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, wenn sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden.

Auf dem Dach angebrachte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten. Aufgeständerte Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.

9. Ver- und Entsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand bleiben die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege von der in Rede stehenden Planung unberührt.

11. Belange der Umwelt

11.1. Natur- und Landschaftsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.2. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung befindet sich derzeit in Arbeit. Die Ergebnisse werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes an dieser Stelle ergänzt.

11.3. Immissionsschutz

Gemäß den Ausführungen unter Kapitel 6 lösen die in Rede stehenden Planungen keinen Bedarf zur Umsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes aus. Die Bebauungsplanänderung hat im Wesentlichen eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Bundesleistungszentrums für Reiten zum Ziel.

11.4. Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.5. Klimaschutz / Energieeffizienz

Die Stadt Warendorf tritt den Herausforderungen des Klimaschutzes aktiv entgegen. So wurde im Juli 2012 die Erarbeitung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes (vgl. e&u energiebüro gmbh 2013) veranlasst. Primäre Ziele des im Jahr 2013 vorgelegten Klimaschutzkonzeptes sind die Reduzierung der örtlichen CO₂-Emissionen, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung am Stromverbrauch und Wärmebedarf sowie die Steigerung des Anteils des Fahrradverkehrs am Modal Split. Zur Erreichung dieser und weiterer Ziele wurden konkrete Maßnahmenvorschläge ausgearbeitet, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Bei dem in Rede Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, für die das Klimaschutzkonzept als Zielstellung den Abbau bestehender Hemmnisse z.B. für die Nutzung von Solarenergie empfiehlt. Im Zuge dieses Verfahrens wird dem Ziel des Klimaschutzkonzeptes Rechnung getragen, indem die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern als grundsätzlich zulässig festgesetzt wird. Darüber hinaus sind Flachdächer vollflächig extensiv zu begrünen (vgl. Kapitel 7).

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand zur Umsetzung der Planungen nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

	in qm	in %
Räumlicher Geltungsbereich	115.596	100
• Sondergebiet, davon	57.975	rd. 50,1
• <i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	41.558	rd. 71
• Grünflächen	54.842	rd. 47
• Verkehrsfläche, öffentlich	2.172	rd. 1,9
• Verkehrsfläche, privat	604	rd. 0,5

14. Quellenverzeichnis

Architekturbüro Hilker (2018): Masterübersichtsplan DOKR – Deutsches Olympia-Komitee für Reiterei. Oelde.

e&u energiebüro gmbh (2013): Klimaschutzkonzept Warendorf Teil 2: Endbericht. Bielefeld.

Stadt Warendorf (1990): Bebauungsplan Nr. 1.02 »Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee« einschließlich seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1992. Warendorf.

Stadt Warendorf (2010): Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf. Zuletzt fortgeführt im Januar 2019. Gezeichnet durch das Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten. Rheda-Wiedenbrück.

Uppenkamp und Partner (2021): Immissionsschutz-Gutachten. Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.02 „Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee“ der Stadt Warendorf. Ahaus.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 1.02 / 2. Änderung und Ergänzung „Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee“ als Anlage beigefügt.

Warendorf, den

Doris Krause
Sachgebietsleitung - SG 61