

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf

„Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee“ im Parallelverfahren zur
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 / 2. Änderung und Ergänzung

Begründung

Stand: April 2021

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Einordnung des Verfahrens.....	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2. Planverfahren	4
2. Planerische Vorgaben	4
2.1. Landesplanung.....	4
2.2. Regionalplanung	4
2.3. Landschaftsplan.....	5
3. Bestandssituation.....	7
3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes.....	7
3.2. Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.....	7
4. Planerisches Konzept	7
5. Änderungsinhalte des Flächennutzungsplanes.....	8
6. Umweltbelange	9
6.1. Natur- und Landschaftsschutz	9
6.2. Artenschutz	9
6.3. Immissionsschutz	9
6.4. Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel	9
6.5. Klimaschutz / Energieeffizienz	9
7. Quellenverzeichnis	10

1. Einordnung des Verfahrens

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der in Rede stehende Planungsbereich 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. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 15 ha. Es befindet sich nördlich der Warendorfer Kernstadt, westlich der Dr.-Rau-Allee. Im Süden grenzt Wohnbebauung sowie das Gelände der DEULA an das Plangebiet an, die nördliche Grenze bildet der Ortsteinbach. Im Osten des Plangebiets befindet sich Wohn- und Gewerbebebauung sowie darüber hinaus, wie auch im Westen, das Umland des Warendorfer Stadtgebiets, in Form von bewaldeten und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

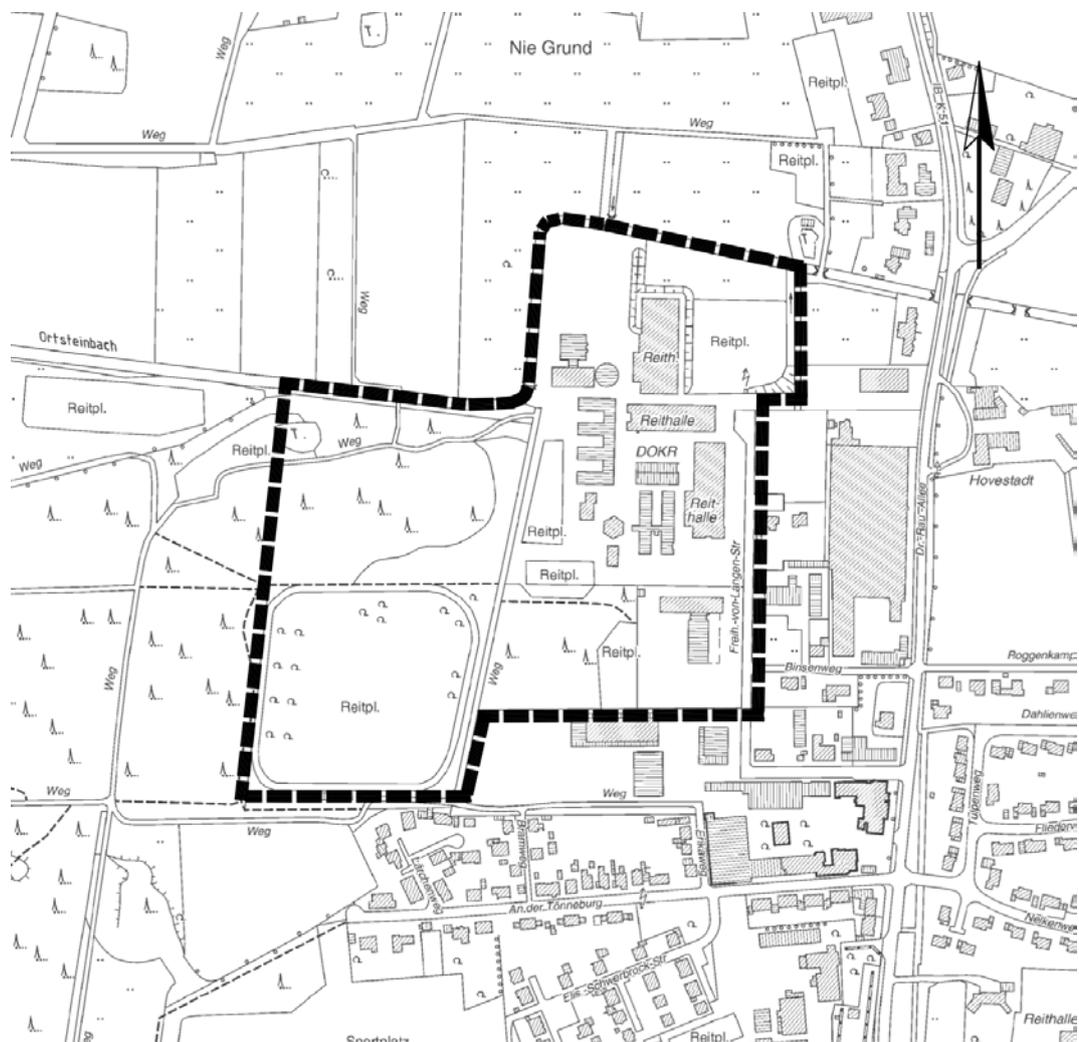


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der beabsichtigten FNP-Änderung

1.2. Planverfahren

Das Deutsche Olympia Komitee für Reiten (DOKR) beabsichtigt am Standort des Bundesleistungszentrums für Reiten an der Dr.-Rau-Allee bauliche Erweiterungen im Sinne der Errichtung neuer Stallungen. Im Zuge der zur Umsetzung der Planungen erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 »Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee« ergibt sich unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 BauGB die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesplanung

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Warendorf eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG), zur Erweiterung des Bundesleistungszentrums im Norden, an die Bezirksregierung Münster gerichtet, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzufragen.

Mit Schreiben vom 28.05.2019 nimmt die Bezirksregierung Münster dazu (sinngemäß) wie folgt Stellung:

Zu Ziel 13.1, 34.1, 24, 27: Die genannten Freiraumfunktionen der Ziele 24 und 27 stehen im Einklang mit der vorgelegten Planung, sodass die Planung mit den weiteren genannten Zielen übereinstimmt.

Ziel 7.3-1: Da die vorliegende Waldinanspruchnahme durch den Bedarf und die Standortgebundenheit einen Ausnahmetatbestand darstellt, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Hinweis des Städtebaudezernates: Es wird empfohlen für den Standort des DOKR eine einheitliche Flächendarstellung zu wählen.

Im Ergebnis wird seitens der Bezirksregierung Münster bestätigt, dass die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Festlegungen des LEP NRW steht. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht entgegen.

2.2. Regionalplanung

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 Olympia-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 landschaftsorientier-

ten Erholung dargestellt. Zugleich ist ein Teil dieser Fläche am südwestlichen Rand 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. Die Planungen stimmen daher mit den Darstellungen des Regionalplans überein.

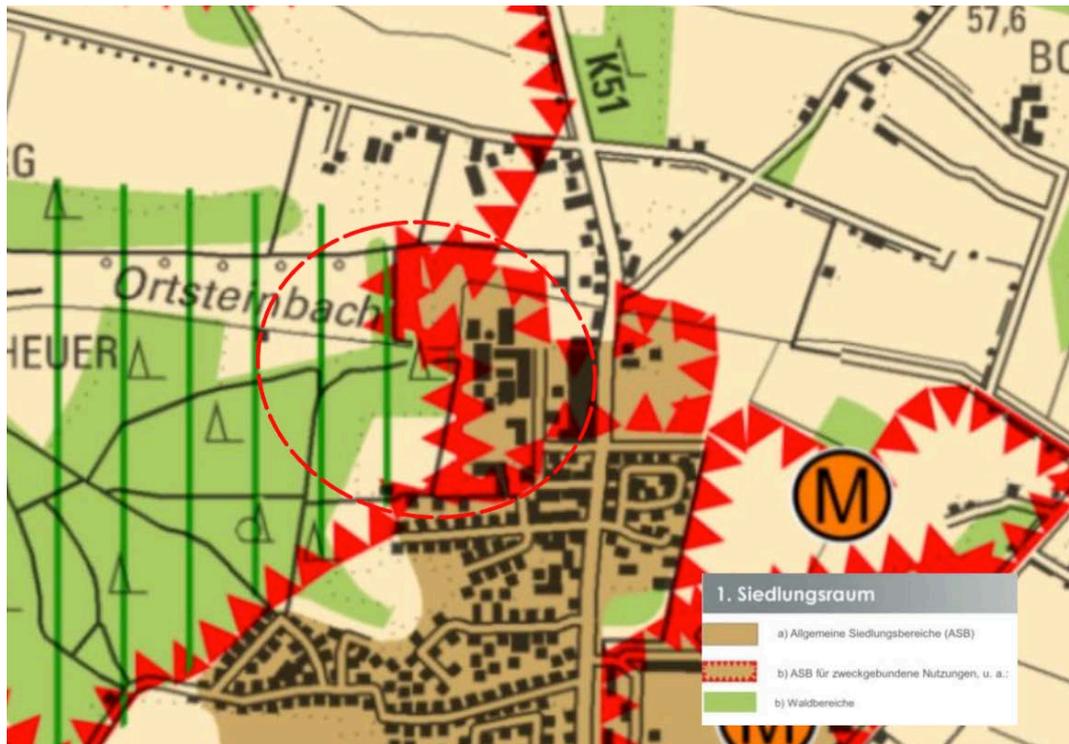


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (rote Linie= Abgrenzung des Plan-gebiets)

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 »Warendorf-Milte« 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.

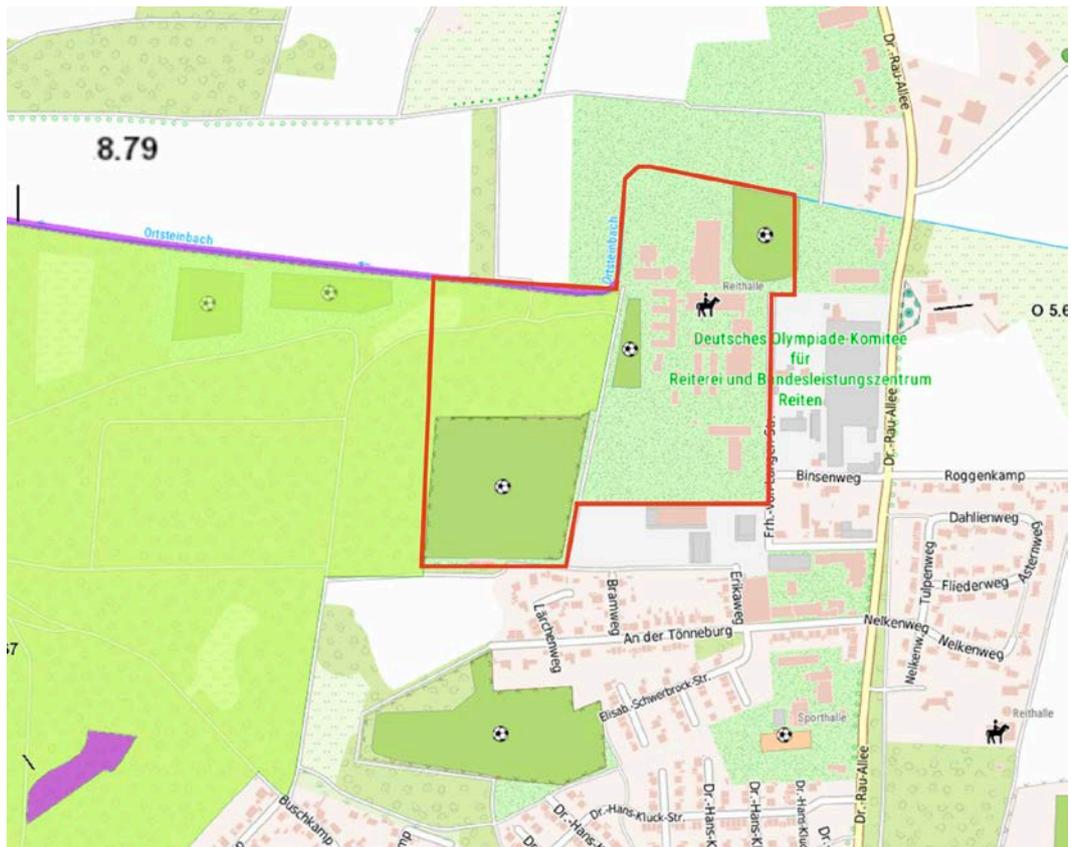


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (rote Linie= Abgrenzung des Plangebiets)

3. Bestandssituation

3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des seit 1970 bestehenden Bundesleistungszentrums für Reiten sowie einige angrenzende Flächen. Das Plangebiet weist Bebauungen in Form von Stallungen, Reithallen und Verwaltungsgebäuden auf. 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«. Darüber hinaus befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes ein größerer Reitplatz.

3.2. Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Das Bundesleistungszentrum für Reiten befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Warendorf. Das südlich und östlich angrenzende Standortumfeld ist 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.

4. Planerisches Konzept

Das Planungskonzept sieht im Wesentlichen einen Erhalt der Bestandsgebäude auf dem Gelände vor. Stallanlagen im zentralen Bereich des Bundesleistungszentrums sollen rückgebaut und durch zeitgemäße Stallungen ersetzt werden. Weitere neue Stallgebäude sind im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Alternative Standorte dieser Stallgebäude befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebiets. Weitere Planungen beziehen sich auf eine Erweiterung des Geländes in Richtung Westen. Dort sollen im heutigen Waldgebiet – angrenzend an den bestehenden Reitplatz – weitere Reitplätze entstehen.

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes sind Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Norden des Planungsbereiches erforderlich. Die Erweiterungen dienen der Errichtung neuer Stallungen. Südlich des bestehenden Bebauungsplanes besteht die Notwendigkeit einer Ergänzung des Planungsbereiches. Diese bezieht sich auf den überbaubaren Bereich von Bestandsgebäuden, die Unterbringung von Stellplätzen sowie die Anlage eines Dressurplatzes. Eine Ergänzung ist westlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Reitanlagen« zur Errichtung neuer Reitplätze vorgesehen.

Hinsichtlich der Erschließung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt diese wie im Bestand über die westlich an das Gelände angrenzende, bestehende Straße und die dort vorhandenen Zufahrten.

5. Änderungsinhalte des Flächennutzungsplanes

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

Um die in Rede stehenden Planungen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern, wird der Flächennutzungsplan entsprechend des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst rd. 15 ha Fläche, wohingegen der aufzustellende Bebauungsplan einen kleineren räumlichen Geltungsbereich von rd. 11,5 ha umfasst. Der im Zuge der FNP-Änderung zusätzlich berücksichtigte Flächenanteil liegt dabei im Südwesten.

Beabsichtigte Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Gelände ein Sondergebiet sowie Grünflächen fest. Darüber hinaus trifft er insbesondere Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Fläche. Die Teilung in ein Sondergebiet und zwei Grünflächen verdeutlicht dabei die Absicht, die in Richtung Westen und Südwesten vorzufindenden Flächen als Übergang zum angrenzenden Wald und Freiraum auszugestalten. Hier ist demnach keine Bebauung der jeweiligen Flächenanteile des Plangebietes vorgesehen, stattdessen werden dort Reitplätze vorgehalten.

Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen des Sondergebiets und der Sonderbaufläche sollen im Flächennutzungsplan zukünftig einheitlich als Sonderbaufläche »Reitsportanlagen des DOKR/FN« dargestellt werden. Die bisherige Grünfläche im Nordosten soll dabei in diese Darstellung einbezogen werden. Im Weiteren sollen die im Westen liegenden Flächen für Gemeinbedarf nunmehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlagen“ dargestellt werden.

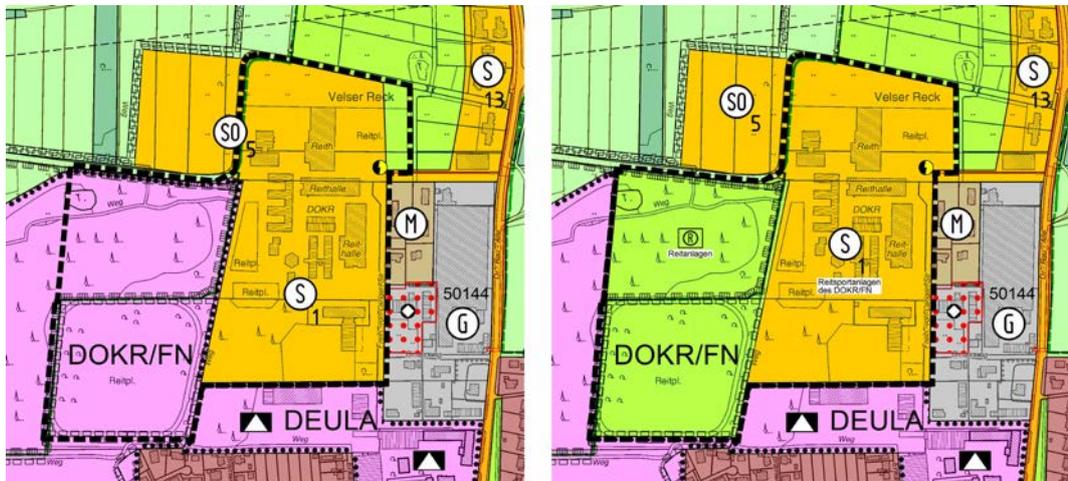


Abbildung 4: links: bisherige Fassung des FNP 2010; rechts: beabsichtigte Änderung des FNP 2010

6. Umweltbelange

6.1. Natur- und Landschaftsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2. Artenschutz

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

6.3. Immissionsschutz

In Folge der Planumsetzung kommt es zu einer Erhöhung der Geruchsimmissionen im Umfeld des Plangebiets, diese führen jedoch an keinem der betreffenden Immissionsorte zu wesentlichen Änderungen oder gar Belastungen über Gebühr. Die Änderung hat im Wesentlichen eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Bundesleistungszentrums für Reiten zum Ziel, sodass keinen Bedarf zur Umsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes ausgelöst wird (vgl. Uppenkamp und Partner 2021).

6.4. Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.5. 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).

7. Quellenverzeichnis

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 der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee“ als Anlage beigefügt.

Warendorf, den

.....
Doris Krause

Sachgebietsleitung – SG 61