

B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1.02 der Stadt Warendorf für das "Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee" im Stadtbezirk Warendorf

1. Ziel und Zweck der Planung

Mitte der achtziger Jahre beschloß der Rat der Stadt Warendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.02, der die Bezeichnung "Gewerbegebiet-Nord" erhalten sollte, da die Absicht bestand, die im Flächennutzungsplan im Norden der Stadt dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Nutzung zuzuführen.

Aufgrund des im Zuge der Planungsarbeiten festgestellten hohen Aufwandes für die Erschließung der Gewerbeflächen ließ das Interesse von ansiedlungswilligen Mittelstandsbetrieben an einer entsprechenden Ausweisung in der Folgezeit nach.

Daraufhin faßte der Rat der Stadt den Beschluß, die Planungsziele für das angesprochene Areal im nördlichen Eingangsbereich Warendorfs zu ändern und statt einer gewerblichen Nutzung ausschließlich Reitereiflächen vorzusehen. Hierbei wurde das Plangebiet ausgeweitet, so daß der Standort zweier Institutionen der bundesdeutschen Reiterei integriert werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 1.02 erhielt nun die Bezeichnung "Sondergebiet für Reiterei westlich der Dr.-Rau-Allee". Die Korrektur der städtebaulichen Konzeption macht eine Änderung der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes notwendig, die in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan betrieben wird.

Die Ausweisung von Flächen für die Reiterei umfaßt Sondergebiete und Grünflächen, die diesem Nutzungszweck dienen sollen. Von den Festsetzungen betroffen ist der Standort der "Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V." sowie das Gelände des hiermit in Verbindung stehenden Reitervereins "Deutsches Olympiade-Komitee für Reiterei e.V." (DOKR) mit seinen im Norden vorgesehenen Erweiterungsflächen. Im Zusammenhang mit dem Sitz dieser Institutionen und einem in 500 m Entfernung nördlich des Plangebietes im Außenbereich bestehenden Sondergebiets für Reiterei, das zwei private Reiterhöfe umfaßt, soll die Reitereinutzung am nördlichen Ortsrand Warendorfs ausgeweitet und im Bereich der Dr.-Rau-Allee eine bauliche Nutzung vorgesehen werden, die ein Leben mit Pferden ermöglicht und sich in diesen ländlich geprägten, überwiegend mit Einzelgehöften besetzten Bereich einfügt, wobei das aufgrund der bestehenden Reiterei vorhandene Reitwegenetz mitgenutzt werden kann. Für eine derartige Bebauung besteht in Warendorf als Reiterstadt mit seinem Nordrhein-Westfälischen Landgestüt und den erwähnten anderen reiterlichen Institutionen ein großer Bedarf.

2. Lage

Das Plangebiet Nr. 1.02 liegt, wie bereits erwähnt, am Nordrand des Stadtbezirkes Warendorf im Westen der Dr.-Rau-Allee, die als Kreisstraße (K 51) klassifiziert ist.

Grenzbeschreibung:

Im Norden (von Westen nach Osten)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzellen Gemarkung Velsen, Flur 513, Nr. 84 (teilweise), Nr. 45 (tlw.) und Nr. 46 sowie durch die gradlinige Verlängerung der Südgrenze der Parzelle Nr. 46 nach Osten auf die Westgrenze der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 34, Nr. 219.

Im Osten (von Norden nach Süden)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Westgrenze der Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 34, Nr. 219 (tlw.), 220, 226 (tlw.), 241, 230, 206, 209 (tlw.), 207 (tlw.), 208 (tlw.), durch die gradlinige Verlängerung der Nordgrenze der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 33, Nr. 447 nach Osten auf die Westgrenze der Parzelle Flur 34, Nr. 208, durch die Nordgrenze der Parzellen Flur 33, Nr. 447, 12 und 11, durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 11, durch die Verlängerung dieser Grenze nach Süden sowie durch die Westgrenze der Parzellen Nr. 16 und Nr. 17 (tlw.).

Im Süden (von Osten nach Westen)

wird das Plangebiet begrenzt durch die gradlinige Verlängerung der Südgrenze der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 33, Nr. 312 nach Osten auf die Westgrenze der Parzelle Nr. 17 sowie durch die Nordgrenze der Parzelle Nr. 313 (tlw.).

Im Westen (von Süden nach Norden)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Ostgrenze der Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 33, Nr. 342 sowie 396, durch die Nordostgrenze der Parzelle Nr. 396, durch die gradlinige Verlängerung dieser Grenze nach Nordwesten auf die Südgrenze der Parzelle Gemarkung Velsen, Flur 513, Nr. 80, durch die Südgrenze der Parzelle Nr. 80 (tlw.), durch die Ostgrenze der Parzelle Nr. 86, die Südgrenze der Parzellen Nr. 81 und 83 sowie durch die Ostgrenze der Parzelle Nr. 83.

3. Bauliche Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird das Betriebsgelände der "Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V." sowie des "Deutschen Olympiadekomitees für Reiterei e.V." als Sondergebiet für Reiterei (SO/R 2) mit der jeweiligen besonderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Deutsche Reiterliche Vereinigung, die sich als Dachorganisation der Pferdesport- und Pferdezuchtverbände mit dem Thema Pferd im weitesten Sinne befaßt, unterhält im Plangebiet ein Verwaltungsgebäude.

Das DOKR hat sich das Ziel gesetzt, den Leistungsstandard des deutschen Reitsports langfristig zu erhalten und weiter zu entwickeln, und führt im Auftrag der Deutschen Reiterlichen Vereinigung am Standort Warendorf primär die Ausbildung und das Training von Nachwuchssreitern und Hochleistungssportlern durch. Es werden zwei klimatisierte Reithallen mit Richter- und Zuschauertribüne sowie eine Longierhalle und eine Abreithalle betrieben. In den Stallungen können circa einhundert Pferde untergebracht werden.

Die Definition der Sondergebiete für die Deutsche Reiterliche Vereinigung und das Deutsche Olympiadekomitee für Reiterei ist so ausgefallen, daß die Reitervereine in ihren Aktivitäten nicht eingeschränkt werden, daß aber andererseits betriebsfremde Nutzungen nicht möglich sind.

Zu den Flächen, für die ein besonderer Nutzungszweck zugunsten des DOKR festgesetzt wird, gehört auch das Erweiterungsgelände des Reitervereins im Norden des Standortes, das sich aus Sondergebiet und Grünfläche zusammensetzt und auf dem zukünftig eine weitere Reithalle sowie Dressur- und Springplätze untergebracht werden sollen.

Besondere städtebauliche Gründe machen diese spezielle Zweckbestimmung notwendig:

Die Sicherung des betrieblichen Zusammenhanges des DOKR ist von städtebaulicher Bedeutung, da eine Verlagerung von Betriebsteilen in andere Bereiche des Stadtgebietes zu einem zweiten Standort dieser Institution führen würde. Der hierdurch erzeugte zusätzliche Betriebs-, Besucher- und Reitverkehr soll durch eine Erweiterung am vorhandenen Standort vermieden werden. Da eine Expansion nach Osten oder Westen aufgrund der vorhandenen Bauflächen und Waldflächen nicht möglich ist und im Süden sich die Freiflächen der Deutschen Lehranstalt für Agrartechnik anschließen, ist nur eine Weiterentwicklung des Reitereibetriebes nach Norden möglich.

Das Deutsche Olympiadekomitee für Reiterei stellt für Warendorf als Stadt des Reitsports einen bedeutsamen Faktor für die gemeindliche Entwicklung dar. Insofern besteht für die Stadt ein dem Gemeinwohl gleichkommendes besonderes städtebauliches Interesse, die Institution nicht zu schwächen. Eine Schwächung aber würde es bedeuten, wenn die vom Betriebsablauf her notwendige Verzahnung der Nutzungen auf dem Gelände (Reithallen, Reitplätze, Ställe, Werkstatt, interne DOKR-Verwaltung) teilweise aufgelöst und Betriebsteile bzw. notwendige Erweiterungen an einen anderen Standort verlagert würden.

Im übrigen wird seitens der Stadt Warendorf langfristig eine weitere allgemeine Expansion der Reitereinutzungen im Stadtgebiet angestrebt. Hierfür soll bei der bevorstehenden Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP), Teilabschnitt Zentrales Münsterland, ein die genannten bestehenden und geplanten reiterlichen Nutzungen im Nordwesten der Stadt weiträumig übergreifender Bereich für Reiterei in den GEP eingetragen werden. Auch unter diesem Aspekt ist die Erweiterung des DOKR am vorhandenen Standort städtebaulich begründbar, da sich allein hier derartige langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bieten werden.

- 3.1.2. Neben dem Gelände der reiterlichen Institutionen werden im Plangebiet weitere Sonderbauflächen für Reiterei (SO/R 1) ausgewiesen, die so definiert werden, daß ein Leben mit Pferden auf Privathöfen ermöglicht werden kann. Auch hier sind die Einzelfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung so getroffen, daß eine Zweckentfremdung des Sondergebietes nicht möglich ist.

Es ist die Ansiedlung von fünf Höfen vorgesehen, die eine Reithalle im Süden des Sondergebietes gemeinsam nutzen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich auf dem DOKR-Gelände am Bestand, läßt aber Spielraum für Erweiterungen. Ein Abstand von 35,0 m zur Waldfläche im Westen und Süden wird weitgehend eingehalten. Auf dem Erweiterungsgelände wurde aus Flexibilitätsgründen die größtmögliche überbaubare Fläche festgesetzt.

Im Bereich der Privathöfe wurde ein Nutzungsmaß festgelegt, das eine dem ländlichen Charakter der Umgebung angepaßte Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Das Sondergebiet SO/R 1 kann aufgrund seiner Nutzungsart mit einem Dorfgebiet verglichen werden. Das hierbei gemäß BauNVO mögliche Höchstmaß der baulichen Nutzung wird allerdings aufgrund der Größe der Grundstücke zum Teil erheblich unterschritten.

3.3. Bauweise

Im Bereich der Reitervereine wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da der Betriebskomplex sowohl offene als auch geschlossene Bauweise aufweist.

Aufgrund des Konzepts einer der ländlichen Umgebung angepaßten Bebauung wurde für die geplanten Privathöfe an der Dr.-Rau-Allee eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Gestalterische Festsetzungen

Für die Gestaltung der Gebäude in den Reiterei-Sondergebieten wird ein großer Spielraum vorgesehen. Auf dem Gelände der Reitervereine ist bei der Errichtung von Erweiterungsbauten einerseits selbstverständlich eine Anpassung an die Optik der Bestandsgebäude möglich, andererseits sollen auch abweichende Ausdrucksformen zugelassen werden, die sich vom Bestand, hauptsächlich einer Architektur der frühen 70er Jahre, unterscheiden.

Auch im Bereich der Privathöfe wird die Errichtung individueller Baukörper ermöglicht. Für den städtebaulichen Zusammenklang sind nur die notwendigsten Festsetzungen für Dachform und Dachneigung getroffen worden.

Desweiteren ist lediglich die Traufhöhe von Reithallen begrenzt.

Dennoch sind die getroffenen Gestaltungsvorschriften geeignet, die Eigentumsrechte und die Baufreiheit des Bauherrn im Einzelfall einzuschränken. Die Festsetzungen werden jedoch im öffentlichen Interesse aufgestellt, um ein diffuses oder verunstaltetes Gesamterscheinungsbild der Baugebiete zu vermeiden und werden nicht als unzumutbare Einengung der Baufreiheit und Eigentumsrechte angesehen.

5. Grünflächen

Sowohl für die Reitervereine als auch für die Privathöfe werden im Anschluß an die Sonderbauflächen private Grünflächen für Reitereianlagen festgesetzt, auf denen die Dressur- und Springplätze, Reitplätze, eine Tribüne, Paddocks und Weiden angeordnet werden können. Diese Flächen stellen zusammengekommen einen nicht unerheblichen Teil des Plangebietes dar und bilden einen Übergang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen des Außenbereichs. Sie wurden daher nicht in die Bauflächen einbezogen, sondern als Grünflächen ausgewiesen.

6. Grünplanung geändert lt. Ratsbeschluß vom 05.09.1990

d. Ortsteinbaches Bei Errichtung von Reitanlagen im Bereich der privaten Grünflächen südl. muß sich der Bauherr hinsichtlich der Begrünung der Außenanlagen untereinander und zur freien Landschaft mit dem Kreis Warendorf als Untere Landschaftsbehörde ins Benehmen setzen. Die Festsetzung wurde getroffen, um keine starre schematische Eingrünung der Flächen festzulegen. Stattdessen wird eine flexible Vorgehensweise ermöglicht, die darauf Rücksicht nehmen kann, daß unterschiedliche Anlagen unterschiedlich stark zur freien Landschaft abgegrünt werden können, ~~wie z. B. im Falle von Pferdeweiden, die sich ohne starke Eingrünung harmonisch in die Umgebung außerhalb des Plangebietes einfügen.~~ Außerdem kann berücksichtigt werden, daß in Teilen der Grünflächen für eine gute Durchlüftung der Reiteranlagen gesorgt werden muß und aus diesem Grund keine dichte Abpflanzung wünschenswert ist.

Das Sondergebiet SO/R 1 soll zur Dr.-Rau-Allee, zum Bachlauf des Ortsteinbaches sowie am Nordrand des Plangebietes zur freien Landschaft in lockerer, nicht zwingend geschlossener Form mit standortgerechter Baum- und Strauchbepflanzung eingegrünt werden.

Der Standort der Reitervereine wird im Westen sowie im Süden teilweise von Waldflächen umschlossen.

7. Wasserflächen

Durch das Plangebiet verläuft der Ortsteinbach, der als Gewässer zweiter Ordnung klassifiziert ist. Die entsprechende Parzelle Gemarkung Velsen, Flur 513, Nr. 71 ist als Wasserfläche ausgewiesen.

Zur Unterhaltung des Bachlaufes ist auf seiner Süd- bzw. Ostseite auf den angrenzenden Privatflächen ein 3,0 m breiter Uferrandstreifen ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden soll. Einzäunungen parallel zum Bachlauf sind nicht zulässig, während Einfriedungen senkrecht zur Bachparzelle mit Toren versehen werden müssen, die ein Passieren von Unterhaltungsfahrzeugen in voller Breite ermöglichen.

Da die Parzelle des Baches einen jeweils ca. 1,0 m breiten Geländestreifen oberhalb der Böschung mit einschließt, beträgt die effektive Breite des freigehaltenen Uferstreifens 4,0 m.

Der Bewirtschaftungsstreifen ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung zu belasten, der den Bachlauf auf Privatwegen, die ebenfalls mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten zu versehen sind, von der betriebseigenen Fahrstraße des DOKR aus Richtung Dr.-Rau-Allee erreicht.

Zur landschaftstypischen Eingrünung des Ortsteinbaches ist auf seiner Nordseite die einreihige Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen vorgesehen.

8. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet wird in folgende Flächen gegliedert:

1.	Bauflächen		
1.1.	bereits bebaute Flächen		
1.1.1.	Sondergebiet für Reiterei des Vereins "Deutsche Reiterliche Vereinigung e.V."	2.430 qm	
1.1.2.	Sondergebiet für Reiterei des Vereins "Deutsches Olympiadekomitee für Reiterei e.V."	30.759 qm	
1.2	Unbebaute Flächen		
1.2.1.	Sondergebiet für Reiterei des Vereins "Deutsches Olympiadekomitee für Reiterei e.V." (Nördliche Erweiterung und Zufahrt von der Dr.-Rau-Allee)	10.119 qm	
1.2.2.	Sondergebiet für Reiterei SO/R.1 an der Dr.-Rau-Allee	11.224 qm	
		54.532 qm	50 %
2.	Grünflächen		
2.1.	Private Grünfläche: Anlagen für Reiterei des Vereins "Deutsches Olympiadekomitee für Reiterei e.V."	18.373 qm	
2.2.	Private Grünfläche: Anlagen für Reiterei (ohne besondere Zweckbestimmung)	25.710 qm	
		44.083 qm	41 %
3.	Verkehrsflächen		
3.1.	Freiherr-von-Langen-Straße	1.460 qm	
3.2.	Dr.-Rau-Allee (einschließlich Verkehrsgrün 1.135 qm)	3.665 qm	
		5.125 qm	5 %
4.	Wasserflächen Ortsteinbach	4.900 qm	4 %
	Gesamtfläche des Plangebietes	108.640 qm	100 %

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von circa fünf Privathöfen mit insgesamt zehn Wohneinheiten.

Auf dem Gelände der reiterlichen Institutionen befinden sich zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal sowie ein Wohnheim für Reiter des DOKR-Kaders mit acht Heimgzimmern für acht bis maximal zwölf Personen.

9. Verkehr

- 9.1. Das Sondergebiet SO/R 1 wird direkt von der Dr.-Rau-Allee erschlossen, die als Kreisstraße K 51 klassifiziert ist. Die Straße besitzt nördlich der Brücke über den Ortsteinbach folgendes Profil: westlicher Entwässerungsgraben 3,0 m / westliches Bankett 1,0 m - 2,0 m / Fahrbahn 6,50 m / östliches Bankett 1,5 m / östlicher Entwässerungsgraben 3,0 m - 4,0 m. Südlich des Bachlaufes ist folgender Querschnitt vorzufinden: Westlicher Bürgersteig 2,0 m / westlicher Mehrzweckstreifen 1,50 m / Fahrbahn 7,0 m / östlicher Mehrzweckstreifen 1,50 m / Randstreifen 0,75 m - 1,25 m. Der Bürgersteig der Straße soll bis in Höhe des Abschlusses des westlichen Mehrzweckstreifens hergestellt werden.

Für das Sondergebiet SO/R 1 sind zur K 51 Ausfahrtbeschränkungen getroffen worden, um außerhalb der geschlossenen Ortslage, zudem im Bereich einer leichten Innenkurve, keine Gefahrenpunkte zu schaffen. Südlich des Ortseingangsschildes - etwa in Höhe der Nordgrenze der Parzelle Nr. 51 - wurden die Beschränkungen fallengelassen. Nördlich des Ortsteinbaches wird der mittlere der drei geplanten Reiterhöfe über die Zufahrt des südlich angrenzenden Hofes erschlossen. Hierfür ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche vorgesehen. Der nördliche Privathof hat eine direkte Anbindung an die Dr.-Rau-Allee, aufgrund des dort fehlenden Bürgersteiges verläuft die Erschließung für Fußgänger allerdings über die südlichen Grundstücksflächen.

Die Zuwegung zur im SO/R 1-Gebiet vorgesehenen Reithalle soll von Westen über die Privatflächen und nicht von der Dr.-Rau-Allee aus erfolgen.

- 9.2. Das Sondergebiet SO/R 2 mit seinen reiterlichen Institutionen ist über die Freiherr-von-Langen-Straße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz (Dr.-Rau-Allee) angebunden. Die Straße weist folgendes Profil auf: Schrammbord 0,50 m / Fahrbahn 5,50 m / östlicher Bürgersteig 2,0 m. Es ist geplant, das DOKR-Gelände zusätzlich über eine betriebseigene Fahrstraße direkt an die Dr.-Rau-Allee anzuschließen.

Da das Verwaltungsgebäude der Deutschen Reiterlichen Vereinigung keine direkte Zufahrt zur Freiherr-von-Langen-Straße besitzt, sondern über das Gelände des DOKR verkehrlich erschlossen wird, ist hierfür eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche im Bebauungsplan eingetragen.

Am Ende des Wendeplatzes der Von-Langen-Straße befinden sich zwei erhaltenswerte Eichen, die ihren Standort innerhalb der Verkehrsfläche behalten können, da die Durchfahrtsbreiten zur Privatstraße des DOKR ausreichend sind. Der Erhalt der Bäume in der Fahrbahn trägt zur Verkehrsberuhigung auf der Straße bei.

Die Querschnitte der Dr.-Rau-Allee und der Von-Langen-Straße sind für die Aufnahme des durch die Planung ermöglichten zusätzlichen Verkehrs ausreichend bemessen.
Parkmöglichkeiten auf den privaten Flächen sind im Bereich der Sondergebiete in genügender Zahl vorhanden bzw. können eingerichtet werden.

10. Verkehrsimmissionen

- 10.1. Grundlage für die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung der geplanten Bebauung an der Dr.-Rau-Allee bilden die DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 sowie das Beiblatt 1 der genannten Norm.

10.1.1. Ermittlung der Emissionen

Nach Auskunft des Landesstraßenbauamtes Münster ergab eine Verkehrszählung im Jahre 1985 für den Untersuchungsbereich eine Belastung der Kreisstraße K 51 von 1315 Kfz./24 Std. Bis zum Jahre 1990 kann eine Steigerungsrate von 23 Prozent in Ansatz gebracht werden. Für die nächsten fünf Jahre bis 1995 wird eine weitere Steigerung um 15 Prozent einkalkuliert.

Es ergibt sich eine rechnerische Verkehrsbelastung von 1860 Kfz./24 h mit folgenden stündlichen Verkehrsstärken:

$$\begin{aligned}\text{Verkehrsstärken } M_{\text{tags}} &= 0,06 \times 1860 = 112 \text{ Kfz./h mit } 20 \% \text{ LKW} \\ M_{\text{nachts}} &= 0,008 \times 1860 = 15 \text{ Kfz./h mit } 10 \% \text{ LKW}\end{aligned}$$

Diese Werte bedeuten folgende Mittelungspegel $L_m(25)$:

$$\begin{aligned}L_m(25) \text{ tags} &= 62,0 \text{ dB} \\ L_m(25) \text{ nachts} &= 51,5 \text{ dB}\end{aligned}$$

Hieraus errechnet sich der Emissionspegel

$$\begin{aligned}L_{mE} &= L_m(25) + \Delta L_{\text{stro}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{stg}} \\ L_{mE} \text{ tags} &= 62,0 \text{ dB} \\ L_{mE} \text{ nachts} &= 51,5 \text{ dB}\end{aligned}$$

wobei gilt

$$\begin{aligned}\Delta L_{\text{stro}} &= 0 \text{ dB nicht geriffelten Gußasphalt} \\ \Delta L_v &= 0 \text{ dB Höchstgeschwindigkeit } 100 \text{ km/h} \\ \Delta L_{\text{stg}} &= 0 \text{ dB keine Steigung}\end{aligned}$$

Für die Berechnung des Beurteilungspegels

$$L_r = L_{mE} - \Delta L_s + \Delta L_k$$

können folgende Werte angesetzt werden:

$$\begin{aligned}\Delta L_k &= 0 \text{ dB keine Ampel} \\ \Delta L_s &= -2 \text{ dB mit } H = \text{ca. } 3,0 \text{ m; } s = 18,0 \text{ m}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}L_r \text{ tags} &= 62,0 \text{ dB} + 2 + 0 = 64,0 \text{ dB} \\ L_r \text{ nachts} &= 51,5 \text{ dB} + 2 + 0 = 53,5 \text{ dB}\end{aligned}$$

Für die der Straße abgewandten Gebäudeseiten gelten die um 10,0 dB verminderten Werte:

Lr tags = 54,0 dB

Lr nachts = 43,5 dB

10.1.2. Bestimmung der Schallschutzmaßnahmen

Das zur K 51 orientierte Sondergebiet für Reiterei kann aufgrund seiner Nutzungsart hinsichtlich der Immissionsbelastung mit einem Dorfgebiet verglichen werden.

Demnach lauten die Orientierungswerte Low für den Beurteilungspegel

Low tags = 60,0 dB

Low nachts = 50,0 dB

Ungünstigster vorzufindender Beurteilungspegel

Lr tags = 64,0 dB

Lr nachts = 53,5 dB

Da die Orientierungswerte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" ist anzustreben, einen korrespondierenden Innenpegel tagsüber in Aufenthaltsräumen von 40,0 dB und nachts in Schlafräumen von 35,0 dB nicht zu überschreiten. Demzufolge werden gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 24 des Baugesetzbuches im Bebauungsplan diejenigen Flächen festgesetzt, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind.

Um die Emissionen tagsüber auf 40,0 dB und nachts auf 35,0 dB abzumindern, sind bei den der Straße nicht abgewandten Gebäudeseiten von Wohngebäuden mindestens Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmwert $R_w > 25,0$ dB vorzusehen.

$L_{\text{innen tags}} = 64,0 - 25,0 = 39,0 \text{ dB} < 40,0 \text{ dB}$

$L_{\text{innen nachts}} = 53,5 - 25,0 = 28,5 \text{ dB} < 35,0 \text{ dB}$

Da der Beurteilungspegel nachts über 45,0 dB liegt, soll im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren bei der Errichtung von Wohngebäuden im Falle von zur K 51 orientierten Schlafräumen der Einbau von Fenstern mit einer schallgedämmten Lüftung empfohlen werden.

- 10.2. Der Besucherverkehr des DOKR, der zur Zeit auf der Freiherr-von-Langen-Straße und zukünftig auch über die Privatstraße des Vereins am Südrand der Parzelle Nr. 51 (Gemarkung Velsen, Flur 513) abgewickelt wird, ist nur an einigen Tagen im Jahr von nennenswerter Bedeutung und stellt für die im Bereich der angrenzenden gewerblichen und gemischten Bauflächen wohnenden und arbeitenden Menschen keine unzumutbare Belastung dar.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planbereich Nr. 1.02 ist gesichert. Neubauten können an das Leitungsnetz in der Von-Langen-Straße sowie in der Dr.-Rau-Allee angeschlossen werden

An der K 51 nördlich des Ortsteinbaches queren die Leitungen den Straßenentwässerungsgraben im Bereich der Grundstückszufahrten. Zur Erschließung des mittleren Grundstücks (B) in diesem Bereich wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche auf dem südlich angrenzenden Grundstück festgesetzt.

11.2. Entwässerung geändert lt. Ratsbeschluß vom 05.09.1990

Die Entwässerung des Geländes der Reitervereine ist durch den in der Freiherr-von-Langen-Straße liegenden Sammler gesichert.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers der an der Dr.-Rau-Allee geplanten Reiterhöfe wird in der K 51 eine Druckleitung verlegt, die das Abwasser in die bestehende Kanalisationsanlage der Straße südlich des Plangebietes leitet.

~~Die Regenwässer der Höfe werden nördlich des Ortsteinbaches über den Straßenentwässerungsgraben in den Bach eingeleitet. Südlich des Ortsteinbaches kann das Regenwasser in den im Bürgersteigbereich verlaufenden Straßenentwässerungskanal geführt werden, der ebenfalls in den Bach entwässert. Sollte diese Möglichkeit aufgrund der topographischen Verhältnisse im Einzelfall nicht durchführbar sein, kann für das Regenwasser eine Untergrundverrieselung über Sickerschächte vorgenommen werden.~~

Die Regenwässer sollen in den Untergrund versickert werden.

11.3. Elektroversorgung

Die Elektroversorgung im Bebauungsplangebiet ist gesichert. Neubauten an der Dr.-Rau-Allee können an das in der Straße zu erweiternde Niederspannungsnetz angeschlossen werden.

Im Bereich des Sondergebietes SO/R 1 befindet sich eine 10-KV-Freileitung der VEW, die in 1990/91 abgerüstet werden soll und in die Verkehrsfläche der K 51 verlegt wird.

11.4. Gasversorgung

Die reiterlichen Institutionen an der Freiherr-von-Langen-Straße sind an die Gasversorgung angeschlossen. Das in der Dr.-Rau-Allee vorhandene Leitungsnetz kann bei Bedarf nach Norden zum Anschluß der Privathöfe erweitert werden.

11.5. Müllbeseitigung

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NW zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

12. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Die durch den Bebauungsplan notwendigen bodenordnende Maßnahmen sollen auf privater Basis durchgeführt werden.

14. Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen Kosten nur im Zusammenhang mit der Herstellung der Schmutzwasserkanalisation in der Dr.-Rau-Allee sowie der Fertigstellung des Bürgersteiges an der Straße, die gemäß dem kommunalen Abgabengesetz bzw. dem Baugesetzbuch abgerechnet werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden.

Warendorf, den 25.04.1990

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
i.A.



(Meyer)
Städt. Baudirektor