

**VORHABEN: NUTZUNGSÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DER REITANLAGE
NEUWARENDORF ZU EINEM ZENTRUM FÜR DEN MODERNEN
FÜNFKAMPF, LANDESLEISTUNGSZENTRUM MIT BUNDES-
NUTZUNG**

BEGRÜNDUNG:

Nr. 9.02

1. Situationsbeschreibung

Die Reitanlage Neuwarendorf, Neuwarendorf 64, ist Teil des Landesleistungszentrums für Modernen Fünfkampf Nordrhein-Westfalen. Nach Aufgabe der Förderung des Bundesleistungszentrums durch das Bundesministerium des Inneren soll das Landesleistungszentrum und das Sportinternat sowie die Verwaltung des Landesleistungszentrums Moderner Fünfkampf und des Vereins Moderner Fünfkampf mit seinen Abteilungen Reiten, Schießen, Fechten und Moderner Fünfkampf nach dem Willen der Stadt die Gebäude an der Von-Ketteler-Straße schnellstmöglich verlassen.

Der Verein Moderner Fünfkampf hat im Jahr 1986 den Bauantrag zur Erweiterung der Reitanlage und zum Bau eines Internats gestellt, der positiv beschieden wurde. Die Genehmigung wurde verlängert. Es folgte in 1990/91 der Bau einer Teilanlage.

Nunmehr beabsichtigt der Vorhabenträger in Abwicklung und Erweiterung des Bauantrages von 1986 einen Anbau an die vorhandenen Hallenanlage - Verlängerung der Reithalle auf Turniermaß, Anbau einer Schieß- und Fechthalle mit entsprechenden Sozialräumen, Anlage einer Tribüne über der Schieß- und Fechthalle -, die Errichtung von 11 Zimmereinheiten für 22 Internatsschüler samt der zur Führung des Internats notwendigen Sozialräume - z.T. durch Umnutzung vorhandener Räume - und den Anbau von 4 Wohnungen für Betreuer und Pflegepersonal für den auf der Anlage befindlichen Tierbestand.

Durch den vorgelegten Entwurf des Vorhabenplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bebauung, über die engen Grenzen des § 35 BauGB hinaus und in Fortführung der Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Warendorf (Sonderfläche für Reitanlagen), geschaffen und eine geordnete Entwicklung der Gesamtanlage gesichert werden.

Die Reduzierung der Baumasse, die Nutzungsänderung im Bereich des bisherigen Stalltraktes an der Erschließungsstraße und die Erweiterung der Wohnnutzung gegenüber dem Bauantrag von 1986 ist zum einen notwendig, um den in § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch geforderten Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Durchführbarkeit erbringen und zum anderen, um einen geordneten Internatsbetrieb gewährleisten zu können.

Der Verein Moderner Fünfkampf eV ist gem. Erbbauvertrag vom 17.08.1990 (UrNo 321/90 des Notars Bußkamp) Erbbauberechtigter der im Erbbaugrundbuch von Warendorf eingetragenen Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 6, Flurstück 251 sowie Pächter (Pachtvertrag über 66 Jahre) der Parzellen Gemarkung Warendorf Flur 6, Flurstücke 239, 253 und 254.

Bestandteil der vorgelegten Planung sind auch die vom Nachbarn Hardinghaus, Neuwarendorf 56 langfristig angepachteten bebauten und unbebauten Flächen, Flur 6, Flurstücke 237 und 238 östlich der Stichstraße und Flurstück 278 westlich der Straße. Diese Flächen sind notwendig, um eine ausreichende Anzahl an Stallungen und Weideflächen sowie den sportlichen Anforderungen entsprechende Außenanlagen wie Laufstrecken, Spring- und Dressurplätze und Longierzirkel (tw. überdacht) nachweisen zu können. Die aufstehenden Gebäude sollen weiterhin im Rahmen des Bestandes erhalten und genutzt werden.

Über die mit diesem Plan planungsrechtlich erfaßten Parzellen hinaus hat der Verein langfristig die Stallungen auf dem Hof Schabhüser, Neuwarendorf 3, angepachtet, sowie die zu diesem Hof gehörenden Freiflächen (Flur 6, Flurstück 31, 137 und 138, Flur 5, Flurstücke 216 und 217). Zusätzlich wurden ebenfalls langfristig angepachtet Weideflächen im Eigentum der Bauern Hagemann (Flur 6, Flurstück 133) Röttger (Flur 6, Flurstück 134), und Schramm (Flur 6, Flurstück 236), die notwendig sind, um den Bedarf an Weideflächen sowie auch an zusätzlichen Sportplätzen abzudecken.

Insgesamt bewirtschaftet der Vorhabenträger eine Gesamtfläche von rd. 17,8 ha.

2. Städtebauliche Situation

Die Anlage ist voll integrierter Bestandteil der Bauerschaft Neuwarendorf, die geprägt ist durch Nebenerwerbslandwirtschaft und zu Wohnzwecken genutzte Resthöfe.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist das nunmehr beplante Gebiet tw. als Sonderfläche für Reitanlagen und tw. als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Nur durch das geplanten Bauvorhaben ist es möglich, die gewünschte sportliche Nutzung ohne sonstige öffentliche Mittel zu garantieren.

Der Vorhabenträger hat bereits in Eigeninitiative und im Interesse des Tierbestandes und der auf der Anlage trainierenden Sportler sowie als Mittel gegen die Bodenerosion zusätzliche Anpflanzungen in Form von Hecken und Bäumen durchgeführt. Weitere Anpflanzungen sind im Zuge der Baumaßnahmen vorgesehen. Als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen durch die geplanten Baumaßnahmen wird eine Streuobstwiese angelegt.

3. Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen:

Das Grundstück liegt an der Gemeindestraße Neuwarendorf, ehemals Katzheide.

Der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung und die öffentliche Schmutzwassersammelkanalisation ist vorhanden. Das Regenwasser wird verrieselt bzw. direkt in einen Vorfluter abgeleitet.

Die Erschließung der Wohnungen sowie des Internatstraktes erfolgt über einen separaten Eingang mit Treppenhaus im Osten des Baukörpers über eines privaten Weg zur Gemeindestraße.

4. Gestaltung

Das Gebäude wird in Anlehnung an den vorhandenen Baukörper in KSV-Hintermauerung mit Wärmeschutzputz ausgeführt.

Ebenfalls in Fortführung des bestehenden Gebäudes wird das Dach, das eine Neigung von 10% aufweist, mit einer Dachhaut aus Welleternit versehen.

Die Fenster und Türen sind in Holz mit Iso-Verglasung auszuführen.

Die Gestaltung der nichtüberbauten Flächen erfolgt auf der Basis der vorhandenen Bepflanzungen und im Rahmen der Nutzung als Sportflächen.

Warendorf, den 01.03.1996