

| Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung | Vorlage-Nr: A 61/0185/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 08.08.2005 Verfasser: A 61/10 //Dez. III | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------|---------|-----------|------------|-----|---------------------|------------|-----|--------------|
| <p>Änderung Nr. 95 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen</p> <p>hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB - Umweltbericht - Offenlagebeschluss | | | | | | | | | | |
| Beratungsfolge: TOP: 4 <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.08.2005</td> <td>B 4</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.09.2005</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 31.08.2005 | B 4 | Anhörung/Empfehlung | 01.09.2005 | PLA | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | | | | |
| 31.08.2005 | B 4 | Anhörung/Empfehlung | | | | | | | | |
| 01.09.2005 | PLA | Entscheidung | | | | | | | | |

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag

Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Umweltbericht zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung Nr. 95 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen - Grüne Eiche - Therapeutisches Reitzentrum - in der vorgelegten Fassung für den Planbereich im Stadtbezirk Kornelimünster / Walheim im Bereich Grüne Eiche, Kohlshof.

Außerdem beschließt er die Änderung Nr. 95 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen öffentlich auszulegen.

Erläuterungen:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2005 die Verwaltung beauftragt, die Änderung Nr. 95 des Flächennutzungsplanes 1980 der Stadt Aachen im Bereich Grüne Eiche zu erarbeiten und diese mit der Ausrichtung Behindertensport/Therapeutisches Reiten entsprechend zu ändern.

Gleichzeitig beschloss er, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Behördenbeteiligung und die Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Kornelimünster / Walheim hat sich in ihrer Sitzung am 16.03.2005 diesem Beschluss angeschlossen.

Die Berichte über die Beteiligung der Bürger (Öffentlichkeitsbeteiligung) und der Behörden sowie die Abwägungsvorschläge betreffen den in Rede stehenden Bereich südöstlich des Kohlshofes.

Die Eingaben der Bürger, die Stellungnahmen der Behörden sowie die Niederschrift über die Anhörungsveranstaltung sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt (Anlagen A,B). Sie sind Gegenstand der Beratung und können im Sitzungssaal vor der Sitzung eingesehen werden.

A. Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt in der Zeit vom 11.04.2005 bis 13.04.2005 mit einer Ausstellung der Planunterlagen, den darin dargestellten Planungszielen sowie den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Die Anhörung erfolgte am 13.04.2005 im Bezirksamt Kornelimünster/Walheim.

Im Anhörungstermin wurden den Bürger/innen zwei Planvarianten vorgestellt, wobei die Variante 2 mit einer vom Kohlshof zurückspringenden Anordnung der geplanten Halle - von der Eigentümerin favorisiert und planerisch begründet wurde. Die aufgezeigten Planvarianten sind als Anlage (Anlage C) beigefügt.

Zur Anhörungsveranstaltung waren ca. 10 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Es wurde eine schriftliche Eingabe von Seiten der Anwohner Grüne Eiche 2, Familie H. Strauch, Familie Dr. Dosch sowie den Anwohnern Grüne Eiche 34, Familie H. Dourm eingereicht, die Widerspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes "Grüne Eiche" erheben. Diese Eingabe ist der Vorlage als Anlage beigefügt (Anlage A).

Die mündlich wie auch schriftlich geäußerten Anregungen zur Planung, die den Bereich des Kohlshofes und die Änderung Nr. 95 des Flächennutzungsplanes betreffen, lassen sich in folgende Themenbereiche zusammenfassen:

- < Restriktionen
- < Raumprogramm
- < Tragfähigkeit
- < Nutzungsart
- < Verkehr
- < formale Auswirkungen der Planung.

1. Anregungen zum Thema Restriktionen im Plangebiet

1.1 Versorgungsleitungen

Die Anwohnern "Grüne Eiche" und "Augustinerweg" wiesen darauf hin, dass südöstlich des Kohlshofs eine Gasleitung verläuft. In diesem Zusammenhang bestand die Befürchtung, dass die Leitung durch die Planung betroffen sein könnte bzw. die erforderlichen Schutzzonen nicht eingehalten würden.

1.2 Wasserschutzgebiet

Im Entwurf zur Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde dargelegt, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III läge. Nach Informationen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurde diese Schutzkategorie 2004 auf II erhöht.

1.3 Landschaftschutz

Nach Auffassung der Anwesenden würde das geplante Vorhaben das vorhandene Landschaftschutzgebiet erheblich beeinträchtigen. (*schriftliche Eingabe Punkt 1*)

1.4 Privilegierung im Sinne des Landschaftschutzes

Nach Aussagen der Bürgerinnen und Bürger wurde die Nutzung des Kohlshofes als landwirtschaftlicher Betrieb bereits vor Jahren aufgegeben, die umliegenden Wiesenflächen von benachbarten Landwirten genutzt. Die Nutzung des Hofes als therapeutisches Reitzentrum wäre keine privilegierte Nutzung im Sinne des Landschaftsgesetzes, eine Flächennutzungsplanänderung somit rechtswidrig. (*schriftliche Eingabe Punkt 3*)

1.5 Einschränkung

Des Weiteren sehen sich die Anwohner des Siedlungsbereiches Grüne Eiche/Augustinerweg derzeit in ihrer Lage im Landschaftschutzgebiet vielen Zwängen unterworfen, insbesondere im Bezug auf bauliche Veränderungen, Beseitigung von Bäumen, Sträuchern etc. auf dem eigenen Grundstück. Durch die Planung würde die historisch gewachsene landwirtschaftliche Struktur erheblich gestört und unter Umständen zur Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung führen.

Die Frage drängte sich auf, ob ein derartiger Eingriff in der Größenordnung von 10 000 m² in das historisch gewachsene Landschaftsbild als unerheblich betrachtet würde. (*schriftliche Eingabe Punkt 6*)

1.6 Ansiedlungsbereich

Die durch die Planung vorgesehene Nutzung wäre nach Ansicht der Anwohner im Bereich einer gewerblichen Nutzung vorzusehen. Zudem gäbe es bereits ein Überangebot an therapeutischen Reiteinrichtungen im Umkreis von Aachen. (*schriftliche Eingabe Punkt 4*)

1.7 bisherige Bauanträge

Ein Bauantrag im Bereich Grüne Eiche/Ecke Augustinerweg wurde in der Vergangenheit aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen (erhöhtes Abwasseraufkommens) abgelehnt. Es stellte sich nun die Frage, ob sich in den letzten Jahren die Bestimmungen und Beurteilungsgrundlagen zur

Genehmigung und Einschätzung von Bauvorhaben im Bereich Grüne Eiche diesbezüglich geändert hätten. (*schriftliche Eingabe Punkt 2*)

Stellungnahme der Veraltung:

zu 1.1 Versorgungsleitungen

Es ist richtig, dass Versorgungsleitungen südöstlich und nordöstlich des Planbereiches verlaufen. Im Hinblick auf das Vorhaben liegt jedoch keine Beeinträchtigung dieser Versorgungsanlagen vor. Notwendige und erforderliche Schutzabstände werden hinsichtlich des Standortes der Halle eingehalten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden die Eigentümer der Versorgungsanlagen über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Diese bestätigten die Einhaltung der erforderlichen Anforderungen durch die Planung. Bei einer Veränderung der Planung, insbesondere im Hinblick auf die Anordnung der Halle auf dem Grundstück sind die Eigentümer der Versorgungsanlagen erneut zu informieren und zu beteiligen.

zu 1.2 Wasserschutzgebiet

In der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Eicher Stollen (Dez.1975) liegt der Bereich gemäß § 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Schutzzone III. In dieser Zone III sind gemäß § 3 Abs.1 WHG die Schaffung und Änderung gewerblicher oder vergleichbarer Betriebe und Änderung ihrer Arbeitsmethoden oder -produkte, mit Ausstoß von Abwasser oder wassergefährdeten (festen, flüssigen, löslichen) Stoffen zulässig, wenn belastende Stoffe vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden, genehmigungsbedürftig.

Die beabsichtigt Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Eicher Stollen von Seiten der Bezirksregierung Köln liegt zurzeit noch nicht vor.

Nach dem Entwurf der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung liegt der Bereich bzw. das geplante Bauvorhaben in der Zone III. Die Anlage kann hiernach schutzgebietsverträglich gebaut werden, wenn die sich aus der Genehmigung ergebenden Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten und umgesetzt werden.

Bezüglich der Ausdehnung der Zonen II liegt ein entsprechendes Gutachten dem Staatlichen Umweltamt (StUA) für das Wasserschutzgebiet Eicher Stollen vor. Eine Auswertung bzw. Bewertung mit möglichen Konsequenzen auf die Inhalte der Wasserschutzgebietesverordnung hat abschließend noch nicht stattgefunden.

Zur Zeit ist kein öffentlicher Kanal zur Regenwasser-/Schmutzwasserableitung vorhanden.

Es werden zurzeit Gutachten erstellt, die die Situation sowie mögliche Auswirkungen auf die Realisierung des Vorhabens darlegen. Sich hieraus ergebende Vorgaben / Auflagen sind bei der Umsetzung zu beachten. Die Sicherung der Anforderungen des Wasserschutzes ist zu gewährleisten. Die Planung der Regen- und Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Fachbereich Verkehr und Tiefbau, dem Fachbereich Umwelt (Abteilung Gewässerschutz) und dem Staatlichen Umweltamt (StUA) Aachen abzustimmen.

zu 1.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Landschaftsplan wird im Zuge der Änderung Nr. 95 des Flächennutzungsplans 1980 nicht geändert, der Landschaftsschutz bleibt bestehen. Ergänzende Genehmigungserfordernisse sind im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde zu klären. Die Möglichkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrages als Grundlage für eine landschaftsrechtliche Befreiung wird derzeit geprüft.

zu 1.4 Privilegierung

Der Flächennutzungsplan (FNP) definiert keine Privilegierung, diese wird gemäß §35 Abs.1 BauGB vorgenommen. Der FNP stellt lediglich die Zielrichtung der Fortschreibung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation dar. Das Landschaftsgesetz ist bei der Beurteilung bezüglich einer Privilegierung ebenfalls nicht relevant.

Die Untere Landschaftsbehörde stimmt der Aussage zu, dass das Vorhaben, unabhängig von jeglicher "Dimensionierung", als Außenbereichsvorhaben nicht privilegiert ist.

Zur Genehmigung des Vorhabens ist zusätzlich zur Änderung des FNPs eine Baugenehmigung erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach §35 Abs.3 BauGB liegt nicht vor, da der bestehende öffentliche Belang durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ebenfalls geändert wird.

Im Zuge der FNP-Änderung wird die Art der Bodennutzung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Grünfläche" geändert. Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde wird der Hinweis gegeben, dass für einen landwirtschaftlichen Betrieb die Anlage auch in der beschriebenen Größe mit entsprechenden Auflagen genehmigungsfähig wäre.

zu 1.5 Einschränkung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bezieht sich lediglich auf einen Bereich südöstlich des Kohlshofes, unmittelbar im Anschluss an diesen. Die bisher als Weideflächen genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin als "Flächen für die Landwirtschaft" im Flächennutzungsplan dargestellt und bleiben somit erhalten. Mit einer erheblichen Einschränkung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich Grüne Eiche ist nicht zu rechnen.

Die vorliegende Planung stellt durchaus einen Eingriff in Natur und Landschaft, sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eine besondere "Exponierung" ist jedoch nicht erkennbar. Bereits in der Vergangenheit wurden ähnlich dimensionierte Reithallen in vergleichbarer Lage mit entsprechenden Auflagen genehmigt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am Kohlshof sind - in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt - Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorzusehen. Bezüglich der angegebenen Größenordnung der Planung ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich auf eine Fläche von 3 000 m² bezieht, die Planung (Halle) hiervon ca. 1 500 m² in Anspruch nimmt. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 13 ha inklusive der Weideflächen.

zu 1.6 Ansiedlungsbereich

Gemäß der Definition der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Gewerbegebiet ist die Ansiedlung eines Pferdezentrums in einem gewerblichen Gebietscharakter nicht geeignet.

Im Hinblick auf eine Bedarfsermittlung an therapeutischen Einrichtungen wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu entwickeln um für derartige Planungen in der Zukunft entsprechende Standorte ausweisen zu können.

Die in der Eingabe dargelegte Bedarfsdeckung bezieht sich auf Aussagen von Bürgern/innen und Betreibern ähnlicher Einrichtungen in der Umgebung. Genaue Zahlen und Belege für eine vorhandene Bedarfsdeckung liegen der Verwaltung nicht vor.

Gemäß einer Stellungnahme des Deutschen Kuratoriums (DKTHR) für therapeutisches Reiten läßt sich jedoch eine Bedarfsentwicklung anhand der ansteigenden Zahl der letzten Jahre im Bezug auf ausgebildete Therapeuten in diesem Bereich belegen. Nach aktuellen Hochrechnungen des DKTHR ist davon auszugehen, dass im Laufe der Jahre ca. 500 000 Menschen therapeutische Reitmaßnahmen in Anspruch genommen haben. Hieraus lässt sich schließen, das durchaus ein steigender Bedarf an derartigen Therapieeinrichtungen bzw. -angeboten besteht. (Internet: www.dkthr.de)

zu 1.7 bisherige Bauanträge

Aufgrund fehlender Angaben bezüglich der von den Bürgern und Bürgerinnen angeführten abgelehnten Bauanträge/Vorhaben in der Vergangenheit im Bereich Augustinerweg/Grüne Eiche kann von Seiten der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme erfolgen.

2. Anregungen zum vorgestellten Raumprogramm

2.1 Anzahl der Pferde

Die anwesenden Bürger sprachen ihr Misstrauen gegenüber der angegebenen Anzahl von 26 unterzubringenden Pferden aus. Nicht zuletzt durch die diversen Zeitungsartikel wurde befürchtet, dass die in der Planung vorgesehenen Stallungen für insgesamt 26 Pferde ausgelegt würden. Diese Anzahl übersteige den tatsächlichen Bedarf an Pferden für die Nutzung der Anlage zu reittherapeutischen Zwecken.

Aus den o.g. Gründen wurde die Bitte einer detaillierten Darlegung der tatsächlichen Anzahl der unterzubringenden Pferde und der Art der vorgesehenen Unterbringung geäußert.

2.2 Erste-Hilfe-Raum

Das dargelegte Raumkonzept sähe laut der präsentierten Pläne keinen Erste-Hilfe-Raum vor. Dieser sei jedoch in jedem Fall notwendig, um Erste-Hilfe-Maßnahmen vor Ort vornehmen zu können. Des Weiteren wurde im Hinblick auf die Raumnutzungen gemäß dem dargelegten Konzept die Nutzung des als "Reiterstübchen" bezeichneten Raumes hinterfragt. Diese Bezeichnung ließe vermuten, dass die Halle mit ihren Nebenräumen kommerziell (z.B. Gastronomie) genutzt werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 2.1 Anzahl der Pferde

Zur Zeit wird mit 12 Pferden gearbeitet. Um eine Entlastung der Reitsportler und der reittherapeutisch genutzten Tiere zu erreichen, sollen max. 20 Pferde untergebracht werden. Die in der Presse angeführte Zahl von 26 Pferden bezieht sich auf die theoretisch und rechnerisch ermittelte Zahl gemäß der zur Verfügung stehenden Weidefläche von 13 ha. (2 Pferde / 1ha)

Die beabsichtigte Anzahl von 20 Pferden setzt sich zusammen aus 12 bereits vorhandenen Pferden, zwei neuen Pferden und vier Pensionspferden. Gemäß der Entwurfsplanung können max. 16 Pferde in 4 Boxen (1 Box /4 Pferde) untergebracht werden, 4 separate Boxen sind für kranke bzw. Pferde, die sich nur schwer in die Herde eingliedern, vorgesehen.

Die Zurverfügungstellung von Pensionsplätzen ist für behinderte Reitsportler vorgesehen, die allein nicht in der Lage sind ihre Pferde zu versorgen und im Rahmen des "Reiten als Sport für Behinderte" eine fachkompetente Hilfe und Anleitung vor Ort in Anspruch nehmen möchten.

Die dargelegte Intensität der Pferdenutzung am Kohlshof unterliegt einem ausgearbeiteten Konzept der dort zukünftig tätig werdenden Therapeutin. Das dargelegte Gesamtkonzept ist nicht auf 26 Pferde konzipiert worden und auch nicht beabsichtigt.

zu 2.2 Erste-Hilfe Raum

Das ‚Reiterstübchen‘ ist in seiner Funktion als Aufenthaltsraum und Erste-Hilfe-Raum vorgesehen. Neben Einführungsveranstaltungen soll hier die Möglichkeit eines Ruhe- und Besprechungsraumes geboten werden.

Eine Liege sowie ein Erste-Hilfe-Kasten sind im ‚Reiterstübchen‘ vorgesehen, um Erste-Hilfe-Maßnahmen vor Ort durchführen zu können. Der Raum soll von der Reithalle direkt erschlossen werden.

3. Tragfähigkeit des Vorhabens

3.1 Tragfähigkeit

Von Interesse war aufgrund der angegebenen Größe und des Konzeptes die allgemeine Tragfähigkeit des Vorhabens, die Finanzierung und in diesem Zusammenhang die Darlegung der Interessensbekundungen von potenziellen Teilnehmern am Angebot der Therapiestunden am Kohlshof.

Es wurde angezweifelt, dass sich ein derartiges Projekt an besagter Stelle rentiert, da schon zum jetzigen Zeitpunkt ein Überangebot an therapeutischen Reiteinrichtungen vorhanden sei. Nach Aussagen der Bürgerinnen und Bürger existieren neben Eschweiler derartige Einrichtungen bereits in Roetgen, Brand, Eynatten und Düren.

Der verwaltungstechnische und bauliche Aufwand zur Realisierung einer derartigen therapeutischen Anlage an besagter Stelle erschien zu groß.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3.1 Tragfähigkeit

Nach Auskünften der Therapeutin setzt sich der derzeit vorhandene Kundenkreis aus Bewohnern des Kreises und der Stadt Aachen zusammen. Der bereits bestehenden, steigenden Nachfrage am reittherapeutischen Angebot kann derzeit von Seiten der Therapeutin nicht im vollem Umfang gerecht werden, da u.a. die derzeitigen Raumkapazitäten (stundenweise angemietete Hallen) nicht ausreichend vorhanden bzw. zeitlich nutzbar sind.

Das Angebot der Therapiestunden vor Ort am Kohlshof würde einen geringeren Zeit- und Transportaufwand bedeuten und ein effektiveres, kontinuierlicheres und gezielteres Arbeiten gewährleisten.

Der erwähnte verwaltungstechnische Aufwand zur FNP-Änderung entspricht dem vorgeschriebenen Verfahren gemäß dem BauGB.

4. Anregungen zur Art der Nutzung

4.1 Raumprogramm / Nutzung

Das dargelegte Raumprogramm und die Hallengröße von 20m/40m ließe befürchten, dass neben den therapeutischen Reitzwecken die Halle und die angegliederten Räumlichkeiten zu kommerziellen Zwecken genutzt werden sollen.

Darüber hinaus wurde nochmals betont, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Grüne Eiche nach wie vor für die Landwirtschaft interessant seien, eine Reduzierung dieser Flächen nicht der expandierenden Situation der ortsansässigen Landwirte entsprechen würde.

Schriftlich (*Eingabe Punkt 5*) äußerten sich die Anwohner ergänzend hierzu, dass die Weideflächen auf dem zum Kohlshof zugehörigen Gelände beschränkt wären und dadurch von einer gewerblichen Stallhaltung ausgegangen werden müsste. Zudem würde die Planung Landschaftsschäden zur Folge haben.

4.2 Landschaft

Im vorgenannten Zusammenhang wurde ergänzend aufgeführt, dass die bestehende historisch gewachsene landwirtschaftliche Struktur erheblich gestört werden könnte und es unter Umständen zur Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung kommen könnte. (*schriftliche Eingabe Punkt 9*)

Stellungnahme der Verwaltung

zu 4.1 Raumprogramm / Nutzung

Die Therapeutin ist heute freiberuflich tätig und führt Therapiestunden stundenweise in angemieteten Reithallen im Umkreis durch. Zur Bündelung und Gewährleistung eines durchgehenden, witterungsgeschützten Therapieangebotes ist die Halle am Kohlshof vorgesehen. Eine gemeinnützige und gewerbliche Nutzung der Halle neben der therapeutischen Maßnahmen wird ausgeschlossen. Die geplante Halle soll zur zweckgebundenen Nutzung als Reittherapieeinrichtung verpachtet und in diesem Zusammenhang nur für kleinere Veranstaltungen im Rahmen des Angebotes vor Ort vorgesehen werden.

Die Größe der Halle von 20m/40m entspricht den Angaben zur notwendigen Unfallverhütung gemäß dem Deutschen Kuratorium für therapeutisches Reiten (DKTHR). Die Maße entsprechen den Richtlinien zzgl. Anbauten für die Neulizensierung von Reittherapieanlagen.

Es wurde bereits von Seiten des Planers zugesagt, die Größe der Halle zu reduzieren, um die Turnierfähigkeit für eventuell zukünftige Nutzungen ausschließen zu können, bei gleichzeitiger Gewährleistung der notwendigen Voraussetzungen für Behindertensport.

zu 4.2 Landschaft

Es stehen 13 ha Weideland im hinteren Teil des Kohlshof zur Verfügung. Davon sollen zunächst 8 ha für die Beweidung der 20 Pferde dienen, die restlichen werden weiterhin für den Grasschnitt verwendet, der an einen benachbarten Landwirt verkauft wird. Je nach der sich abzeichnenden zukünftigen Entwicklung wäre über eine erweiterte Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Weideflächen entsprechend des sich abzeichnenden Bedarfes nachzudenken.

Die Eingriffe der Planung in die Landschaft und den Landschaftsraum sowie seine Auswirkungen führen durchaus zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge der Planung auf dem Gelände vorzusehen sind.

Der Flächennutzungsplan stellt hierbei lediglich die Zielrichtung der Fortschreibung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation dar. Der aus der Planung hervorgehende erforderliche Ausgleich wird als Forderung im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung formuliert .

Von der FNP-Änderung betroffen sind die unmittelbar südöstlich an den Kohlshof angrenzenden Flächen. Die Darstellung der Flächen bleiben im FNP bestehen, somit als landwirtschaftliche Flächen erhalten.

5. Anregungen zum Thema Verkehr

5.1 Erschließung

Bezüglich der derzeitigen und geplanten Verkehrssituation wurde die Frage gestellt, ob eine Verlagerung der Erschließung der Hofanlage direkt von der Monschauer Straße vorgesehen sei, mit Betonung darauf, dass sich der Planbereich im Landschaftsschutzgebiet befindet.

5.2 Frequentierung

Im Hinblick auf die Nutzung des Kohlshofes als therapeutisches Reitzentrum wurde die Befürchtung geäußert, dass es durch den zu erwartenden Publikumsverkehr zu erheblichem Verkehrsaufkommen auf der Straße Grüne Eiche kommen wird. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen würde eine Mehrbelastung der Anwohner des Augustinerweges und Grüne Eiche bedeuten.

Um eine Einschätzung über die zukünftige Frequentierung zu bekommen, wurde um eine detaillierte Darstellung des täglichen Angebotes an Therapiestunden und des vorgesehenen Konzeptes zu den Therapien gebeten.

Ergänzend führten die Anwohner des Augustinerweges schriftlich (*Eingabe Punkt 8*) aus, dass nach der Sperrung des Augustinerweges für den Durchgangsverkehr der Bereich Grüne Eiche eine

überregionale Bedeutung für die Erholung erreicht hätte. Trotz nicht vorhandenem Fußgängerbankett würden zahlreiche Wanderer, Radfahrer etc. diesen Bereich nutzen. Eine erhöhtes Verkehrsaufkommen würde diese Erholungssuchenden massiv beeinträchtigen oder gar gefährden.

5.3 Stellplätze

Im Hinblick auf die in der Planung dargelegte Anzahl von acht Stellplätzen wurde nachgefragt, ob diese Anzahl dem Bedarf und den Anforderungen einer derartigen Nutzung in der dargestellten Größenordnung gerecht würde.

Neben den Teilnehmern der Therapiestunden wäre u.a. mit Zugfahrzeugen und Anhängern (Ver-/Endsorgung) zu rechnen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze, ausgelöst durch die Unterbringung von 26 Pferden, ließe nach Ansicht der Bürger/innen vermuten, dass mindestens 30 Stellplätze erforderlich seien. Dies würde zu einer erhöhten Versiegelung der Fläche und zu einer Gefährdung des Grundwassers führen. (*schriftliche Eingabe Punkt 7*)

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 5.1 Erschließung

Die Erschließung des Kohlshofes erfolgt über die Straße Grüne Eiche, von der der Augustinerweg abführt .

Eine direkte Erschließung des Kohlshofes von der Monschauer Straße ist nicht vorgesehen. Der in diesem Zusammenhang erwähnte, für den Durchgangsverkehr gesperrte Augustinerweg ist eine Sackgasse, die vorwiegend durch die Anwohner genutzt wird, jedoch durch die Verkehrsbewegungen vom und zum Kohlshof nicht direkt betroffen sind.

Der Einmündungsbereich der Straße Grüne Eiche / Monschauer Straße ist so dimensioniert und gestaltet, dass er seinerzeit sowohl den Erholungsverkehr in den Aachener Wald am Augustinerweg, als auch den Durchgangsverkehr zwischen Eupener Straße und Monschauer Straße abwickelte. Die Leistungsfähigkeit für die neuen Verkehre ist demnach ausreichend, die Erschließung des Planbereiches somit über die Straße Grüne Eiche planungsrechtlich gesichert.

zu 5.2 Frequentierung

Eine Therapiestunde dauert 60 Minuten. Es sind 35-40 Therapiestunden pro Woche vorgesehen, wobei diese je nach Jahreszeit von Montag bis Freitag bzw. im Winter von Montag bis Samstag stattfinden sollen. Vorzugsweise sollen Einzeltherapien angesetzt werden, aber auch Gruppentherapien mit einer Größe von 4 Personen/Gruppe.

Ein Tag kann somit aus 4 Einzeltherapien (4 Teilnehmer) und 3 - 4 Gruppentherapien (12-16 Teilnehmer) bestehen. Diese Aufteilung gewährleistet einen ausgewogenen Einsatz der Pferde unter Gewährleistung ausreichender Ruhetage. Rechnerisch und theoretisch würden max. 20 Fahrten pro Tag aufkommen.

zu 5.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze und der Nachweis dieser auf dem Grundstück sind Bestandteil des Konzeptes und müssen im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden. Hierbei ist zu

korrigieren, dass es sich bei der Anzahl der unterzubringenden Pferde maximal um 20 statt der angegebenen 26 Pferde handeln wird.

Bezüglich der Versiegelung und Beschaffenheit der Oberfläche für die Stellplätze sind hinsichtlich des Wasserschutzes Auflagen zu beachten. Von Seiten der Planung ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Splitt) denkbar. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt (Gewässerschutz) zu erarbeiten.

6. Anregungen und Fragen zu formalen Auswirkungen der Planung

6.1 Folgenutzung / Auflagen

Über die derzeitige Nutzung hinaus wurde die Frage nach einer möglichen Folgenutzung nach Wegfall des Therapeutischen Reitzentrums gestellt. Es könnte nicht im Interesse der Eigentümerin des Kohlshofes sein, die Halle mit ihren Räumlichkeiten leer fallen zu lassen. Vor diesem Hintergrund wurde die Gefahr gesehen, dass letztendlich doch eine professionell und kommerziell geführte Reitsportanlage am Kohlshof entstehen könnte.

Um einer derartigen Nutzung entgegenwirken zu können, wurde nach eventuellen Auflagen und die Art sowie Dauer eventueller Bindungen der Nutzung mittels der Baugenehmigung für eine zukünftige Entwicklung gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 6.1 Folgenutzungen / Auflagen

Auf Grund der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) ist der FNP nur geeignet, die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen zu regeln. Er stellt lediglich die städtebaulichen Zielsetzungen dar, trifft diesbezüglich jedoch keine bindenden Festsetzungen zum Baurecht.

In Absprache mit der Bezirksregierung wird der Geltungsbereich der FNP-Änderung - als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung - auf den Bereich der zu errichtenden Halle reduziert. Die Fläche soll, neben der Darstellung als Grünfläche, mit der Symbolik "R" - "Reitsportanlage für reittherapeutische und medizinische Zwecke" ergänzt werden. Ergänzend erfolgt in der Begründung zur Änderung des FNPs eine ausführliche Beschreibung der vorgesehenen baulichen Nutzung der geplanten Halle.

Formal können Details bezüglich eines Vorhabens und dessen Realisierung mittels des FNPs nicht geregelt werden, dies ist in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren zu entscheiden.

Entscheidungen über eine spätere Nutzungsänderung werden hierbei erforderlich sein.

Grundsätzlich ist es nach der Änderung des BauGB möglich, im Rahmen des §9 BauGB zeitlich befristetes Baurecht zu schaffen oder eine zeitliche Nutzungsfolge zu steuern. Ohne die Regelung über einen Bebauungsplan kann eine zeitliche Steuerung der Nutzungen jedoch nicht über eine Baugenehmigung erfolgen.

Für den Planbereich "Grüne Eiche" ist die Erstellung eines Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

B. Bericht über die Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Es wurden 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan beteiligt. Davon haben fünf Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eine

Stellungnahme abgegeben, die keine uneingeschränkte Zustimmung zur Planung des Reitzentrums am Kohlshof beinhalten. Die Eingaben sind der Vorlage als Anlage beigefügt. (Anlage B)

1. WINGAS GmbH

Im Nahbereich der Planung befindet sich eine Erdgasfernleitung. In einem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan wurde der Trassenverlauf vermerkt mit dem Hinweis, dass geringfügige Abweichungen bestehen könnten. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung befindet sich ein Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Es wird als wünschenswert angesehen, die Planung und Bauausführung sowie die der Außenanlagen im weiteren Verfahren mit der WINGAS GmbH abzustimmen. Angegebene Schutzabstände, Erhaltung bestehender Drainagen sind einzuhalten und zu berücksichtigen. Die Errichtung von Zäunen im Bereich des Leitungsschutzstreifens bedürfen einer gesonderten Zustimmung der WINGAS GmbH.

Ebenfalls abzustimmen seien die Aspekte der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie die ggf. zu erfolgende Kanalverlegung mit Anschlussmöglichkeiten des Gehöftes.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung wird entsprechend der erforderlich einzuhaltenden Schutzabstände überprüft bzw. bei Änderungen des Geltungsbereiches sowie der Position der Halle erneut abgestimmt.

Die durch die Planung ausgelösten notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt.

Die Verwaltung wird die Hinweise im weiteren Verfahren aufnehmen und die WINGAS GmbH entsprechend beteiligen.

2. PLEDoc Netzverwaltung Fremdplanungsbearbeitung

Von Seiten der PLEDoc erfolgte der Hinweis, dass hinsichtlich einer eventuellen Veränderung des Geltungsbereiches eine Beteiligung der Eigentümer der Versorgungsanlagen im weiteren Verfahren erforderlich sei. Gegen die Planung wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine entsprechende Beteiligung wird bei einer Änderung des Geltungsbereiches bzw. der Planung erfolgen.

3. NABU - Naturschutzbund Deutschland e.V.

3.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der NABU lehnt das Vorhaben als schweren Eingriff in Natur und Landschaft ab, der gemäß §4 Abs 4 LG NW vermeidbar und zu unterlassen sei. Aus Gründen des Landschaftsschutzes, des Landschaftsbildes und dem Ziel, den vorhandenen Biotopverbund zu verbessern, sowie aus Gründen des Trinkwasserschutzes sei das Vorhaben abzulehnen.

Es wurde der Vorschlag unterbreitet, die Dimensionen des Vorhabens erheblich zu verringern und eine Beschränkung auf die bestehenden baulichen Anlagen des Kohlshofes vorzunehmen oder mit der Planung auf einen aus ökologischer Sicht weniger bedenklichen Standort auszuweichen.

3.2 Landschaftsschutz

Gemäß den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) liegt der Bereich im ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘, zudem sieht dieser den “Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung” sowie “Regionaler Grünzug” vor.

Das Vorhaben stelle mit der überdimensionierten Halle und unter Betrachtung der geplanten Unterbringung von 26 Pferden einen unmaßstäblichen Eingriff in exponierter Lage dar. Die entsprechende Pferdehaltung auf den umliegenden Weiden, die Störung durch Besucher des Therapiezentrums sowie die zu erwartenden Dimensionen der Ver- und Entsorger (Belieferung, ...) wären in einem Landschaftsschutzgebiet deplaziert.

Nach §35 BauGB könne das Vorhaben nicht als privilegiertes Vorhaben gelten.

Im genannten Zusammenhang führte der NABU nochmals die Ablehnung des Vorhabens von Seiten des Landschaftsbeirates ohne Aussicht auf Befreiungen nach §69 LG NW auf.

3.3 Biotopverbund

Nach vorliegenden Erkenntnissen liegt der Kohlshof in einem schutzwürdigen Biotopbereich mit dem Schutzziel “Erhaltung und Optimierung eines Grünlandzuges mit Kleingewässern als Pufferstreifen im Einzugsbereich des Beverbaches”. Es handelt sich hierbei um ein anerkannt naturschutzwürdiges Gewässer, dessen Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet im Landschaftsplan wiederholt gefordert wurde.

Mit all seinen Auswirkungen beeinträchtigt das Vorhaben diese Schutz- und Wiederherstellungsziele und wäre hierdurch nicht genehmigungsfähig.

3.4 Trinkwasser

Die Planung sei aus Gründen des vorbeugenden Trinkwasserschutzes in der geplanten Größenordnung nicht genehmigungsfähig. Andernfalls wären hohe Auflagen erforderlich, die nach Ansicht des NABU in keinem Verhältnis zum Ertrag stehen würden, zumal ein weniger problematischer Standort für eine derartige Nutzung denkbar wäre.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 3.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Es ist richtig, dass es sich bei diesem Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt.

Das dieser Eingriff “unmaßstäblich” ist, stellt jedoch kein Entscheidungskriterium dar.

Dem Wunsch, die bauliche Größe der Halle zu reduzieren kann entsprochen werden. Von Seiten des Planers wurde bereits zugesagt, dass die Größe der Halle reduziert wird, um die Turnierfähigkeit für eventuell zukünftige Nutzungen ausschließen zu können, bei gleichzeitiger Gewährleistung der notwendigen Voraussetzungen für Behindertensport.

zu 3.2 Landschaftsschutz

Grundsätzlich wird die Auffassung von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde vertreten, dass das Vorhaben auf einem möglichst geringen Flächenverbrauch, eine deutlich reduzierte Anzahl der Pferde und Pferdeboxen und eine “geregelt” Besuchernutzung, sowie Ver- und Entsorgungsnutzungen zu reduzieren sei. Eine besondere “Exponierung” der Lage ist jedoch nicht gegeben, zumal in der

Vergangenheit ähnlich dimensionierte Reithallen in vergleichbarer Lage (z.B. an der Lintertstraße) mit entsprechenden Auflagen genehmigt wurden.

Unabhängig von der "Dimensionierung" und der geplanten 20 statt aufgeführten 26 Pferde, ist das Vorhaben als Außenbereichsvorhaben grundsätzlich nicht privilegiert. Um ein Vorhaben an dieser Stelle zu ermöglichen, wurde die Änderung des Flächennutzungsplan als Steuerungsinstrument gewählt. Die Verwaltung weist ergänzend darauf hin, dass für einen landwirtschaftlichen Betrieb die Anlage auch in der beschriebenen Größe mit entsprechenden Auflagen genehmigungsfähig wäre.

zu 3.3 Biotopverbund

Die Bedenken zum Biotopverbund werden weitestgehend geteilt, wobei die aufgezeigten Auswirkungen (Trittschäden in Feucht- und Uferbereich, Fäkalieneintrag, ...) möglicherweise durch entsprechende Beweidungskonzepte mit Extensivnutzungszonen gemildert werden können.

zu 3.4 Trinkwasser

Es bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahme, sofern die Bestimmungen der Schutzverordnung zum Wasserschutzgebiet Eicher Stollen - Zone III - insbesondere in Bezug auf Regenwasser-, Schmutzwasser- sowie auf Festmistentsorgung, beachtet werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem StUA Aachen zwingend erforderlich.

4. Kampfmittelbeseitigung

Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Aus den zur Verfügung stehenden Luftbilder ergaben sich jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Es wurde darauf hingewiesen, dass - um Kampfmittel in diesem Bereich auszuschließen - Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen seien. Bei Fund sei die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland zu benachrichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung wird den Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für das weitere Verfahren aufnehmen.

5. BUND

5.1 Darstellungen im FNP

Der BUND fordert zu prüfen und detailliert darzustellen, ob der Eintrag der Symbolik "R" mit dem Zusatz "Therapeutisches Reiten" eine juristisch stabile Formulierung darstellt und ob es in der Rechtsprechung vergleichbare Fälle gibt.

5.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Landschaft

Des Weiteren fordert er, die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zu prüfen. Bezüglich des Landschaftsbildes sollten Sichtbeziehungen von allen in Frage kommenden Seiten berücksichtigt werden. Eine ornithologische Prüfung hinsichtlich bodenbrütender Arten wird empfohlen, da bei einer Pferdeweide andere Störungen als bei einer Viehbeweidung zu erwarten seien. Auf eine mögliche

Entstehung von Geilstellen und einem damit verbundenen Qualitätsverlust der Weide wurde hingewiesen, die in der Bilanzierung zu berücksichtigen seien.

5.2.2 Boden / Bodenbelastung

Die Auswirkungen insbesondere durch die Pferdehaltung entstehende Trittschäden auf einer Feuchtwiese sind nach Ansicht des BUNDS zu untersuchen, unter Einbezug des reinen Flächenverlustes und den damit verbundenen Beeinträchtigungen, sowie unter dem Gesichtspunkt der geänderten Beweidungsarten.

5.3 Flächennutzungsplan

Im Allgemeinen rät der BUND von einer Änderung des FNPs ab, da ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungen - möglichst solche der biologischen Wirtschaftsweise - als zielführende im Sinne des Landschaftsplanes angesehen werden können. Die landwirtschaftliche Grünlandnutzung ist in diesem Gebiet im Übrigen nicht bestandsgefährdet.

Der BUND bittet um weitere Beteiligung im Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 5.1 Darstellungen des FNPs

Der Flächennutzungsplan regelt lediglich die Art der Bodennutzung und trifft diesbezüglich keine Festsetzungen für etwaige Nutzungen. In Absprache mit der Bezirksregierung Köln wird die Darstellung der Fläche als Grünfläche im FNP mit der ergänzenden Symbolik "R" für therapeutisches Reiten als ausreichend bewertet, sofern in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine detailliertere Beschreibung der Nutzung der Halle aufgeführt wird. Eine Flächendarstellung im Sinne einer Baufläche im FNP wird von Seiten der Bezirksregierung nicht erwünscht. Eine Reduzierung der Fläche des Geltungsbereiches auf den für die Halle notwendigen Bereich wurde befürwortet.

zu 5.2 Boden / Bodenbelastung

Die Notwendigkeit einer ornithologischen Untersuchung hinsichtlich bodenbrütender Arten wird nicht gesehen, da es sich bei den in Rede stehenden Flächen um Fettweiden handelt, die als Lebensraum für Bodenbrüter ungeeignet sind. Sollte ein konkreter Verdacht bezüglich des Vorkommens solcher Vogelarten bestehen, so möge man diesen von Seiten des BUNDS genauer darlegen. Aus demselben Grund teilt die Verwaltung auch nicht die Ansicht, dass die vorhandenen Weiden durch die Wandlung von Vieh- zu Pferdebeweidung einen erheblichen Qualitätsverlust erfahren wird.

zu 5.3 Flächennutzungsplan

Der BUND wird im Rahmen des weiteren Verfahrens über den Stand der Planung informiert und beteiligt.

- Teil B - Umweltbericht

Der Umweltbericht dient dazu, die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen. Damit werden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 a BauGB im Sinne der im Juli 2004 in Kraft getretenen Novelle berücksichtigt.

Gemäß § 2a BauGB (Novelle 2004) ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Zusätzlich hat eine Erklärung zum Umweltbericht zu erfolgen. In dieser werden die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bauleitplan berücksichtigt werden, dargestellt, mögliche Alternativen untersucht und hinsichtlich ihrer Umsetzung bewertet.

Lage des Plangebietes

1. Allgemeines

1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das von der Planänderung betroffene Gebiet befindet sich im Süden Aachens, im Stadtbezirk Kornelimünster / Walheim, nord - westlich des Autobahnanschlusses Aachen / Lichtenbusch / A44. Das Gelände liegt zwischen der Monschauer Straße und der Bundesgrenze zu Belgien. Das eigentliche Baugrundstück ist insgesamt ca. 0,3 ha groß und gehört zum ehemals landwirtschaftlich genutzten „Kohlshof“.

Die zu überplanende Fläche wird im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen befindet sich die eigentliche Hofanlage, die von der Straße „Grüne Eiche“ verkehrlich erschlossen wird.

1.2. Bisheriges Planungsrecht

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist der in Rede stehende Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, überlagert mit der Darstellung der Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“. Zudem ist der Bereich der Änderung als Bereich für „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet.

Das im Außenbereich liegende Grundstück hat im Flächennutzungsplan (FNP) 1980 der Stadt Aachen die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1988 der Stadt Aachen und ist hier als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt.

Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III des Wassergewinnungsbereiches „Eicher Stollen“ und ist aus diesem Grund mit bestimmten Nutzungsbeschränkungen bzw. Auflagen versehen.

1.3. Vorgesehenes Nutzungs- bzw. Bebauungskonzept

Der derzeit ungenutzte und von den Gebäuden her unbewohnte Kohlshof soll einer Wiedernutzung zugeführt werden. Die für die Planänderung vorgesehene Fläche schließt süd-östlich an die vorhandene Hofanlage an, hier ist der Bau einer Reithalle (ca. 20 m x 40 m zuzüglich der Nebenanlagen) vorgesehen. Geplant ist die Ausweisung der Fläche für eine Pferdesportanlage mit dem Ziel, an dieser Stelle ein therapeutisches Reitzentrum einzurichten.

Aufgrund der vorgesehenen Planung sind die Darstellungen und Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan zu ändern. Hiernach werden die „Flächen für die Landwirtschaft“ des zuvor genannten Bereiches in „Grünfläche“ geändert. Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Grünfläche um das Symbol der Zweckbestimmung „Reitsportanlage für reittherapeutische und medizinische Zwecke“ (R) ergänzt.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1. Schutzgut Mensch

2.1.1. Bestandsbeschreibung

Die Fläche liegt unweit der Autobahn A44 und ist dementsprechend mit Lärmemissionen belastet.

2.1.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die zukünftig mögliche Nutzung wird in seinem Umfang als unerheblich hinsichtlich der Lärmentwicklung beurteilt.

Soweit die therapeutischen Stunden innerhalb der Halle gegeben werden, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Patienten / Klienten ausgegangen.

2.1.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

2.2.1. Bestandsbeschreibung

Bei dem betroffenen Gelände handelt es sich um landwirtschaftliches Grünland (überwiegend Fettweiden). Biotopverbundstrukturen sind nur äußerst spärlich vorhanden. Bis auf wenige Einzelbäume sind keinerlei durchgängigen Heckenstrukturen oder andere das Landschaftsbild prägende Strukturen vorhanden. Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass sich im Gebiet geschützte Tier- oder Pflanzenarten aufhalten. Durch die Lage in der Nähe der Autobahn und der Monschauer Straße gibt es einen Störungsgrad, der empfindlichen Arten keinen Lebensraum bietet. Im Planungsbereich fällt das Gelände in Nordöstliche Richtung um ca. 3%. Im Osten befindet sich ein leichter Höhenrücken, welcher den Hof für den Betrachter aus dieser Richtung fast bis zur Traufe verdeckt.

2.2.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplante Nutzungsänderung wird eine Fläche von ca. 2.400 m² neu versiegelt, für keine der dort lebenden Tierarten wird dies jedoch eine Bedrohung darstellen, da es im nahen Umfeld

ausreichend Ersatzflächen gibt. Der geplanten Baumaßnahme muss ein Einzelbaum (Obstbaum) weichen, ansonsten sind ausschließlich Fettweiden von der Erweiterung betroffen. Alle weiteren auf dem Gelände vorhandenen Bäume sowie Feuchtbereiche werden nicht von der Baumaßnahme tangiert.

Blickbeziehungen bestehen vor allem aus nördlicher Richtung, wo das Begleitgrün der stark befahrenen Monschauer Straße unmittelbar die Nordostgrenze des Geländes tangiert. Das Begleitgrün ist hier gut entwickelt und lässt kaum einen Einblick auf das Gelände zu. Eine weitere Blickverbindung besteht zwischen dem östlich verlaufenden Fußweg und dem Kohlshof. Hier besteht zwar ein Höhenrücken, welcher auch Teile der geplanten Reithalle verdecken wird, dennoch kann sich nicht der gesamte Baukörper alleine durch diese Erdformation in die Landschaft einpassen. Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen nimmt die Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild besonderen Stellenwert ein. Der Eingriff in den Naturhaushalt gilt nach Durchführung aller vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des LG NW als kompensiert.

2.2.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion und zur Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind die im Folgenden beschriebenen Ausgleichs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen durchzuführen:

- Innerhalb des Plangebietes sind entlang der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen auf einer Länge von insgesamt 300 m (600 m²) Schnitthecken anzulegen bzw. zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen.
- Im Bereich der Nebenanlagen zur geplanten Reithalle sind auf einer Fläche von insgesamt 920 m² Vegetationsflächen herzustellen. Dabei sind auf einer Länge von insgesamt 100 m (200 m²) Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 30 Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Parallel zur Hauptwegführung bzw. den Reithallenachsen sind nochmals insgesamt 20 großkronige Laubbäume als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Als natürliche Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen werden in allen Himmelsrichtungen insgesamt 5.850 m² frei wachsende Hecken gepflanzt.
- Die Feuchtbereiche nordöstlich der Hofanlage und an der Ostgrenze sind durch Auszäunungen vor Trittschäden in den Uferzonen und dem Eintrag von Fäkalien zu schützen.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Bestandsbeschreibung

Im Umfeld des Kohlshofes befinden sich, als Grünland bewirtschaftete Pseudogley - Böden, die einen mittleren Ertrag aufweisen. Sie sind geprägt durch eine starke Stau- und Hangnässe und empfindlich gegen Bodendruck. Sie sind weder schutzbedürftig noch mit Bodenbelastungen versehen; im Altlastenkataster der Stadt Aachen liegen keine diesbezüglichen Eintragungen vor.

2.3.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Neben den zu erwartenden Versiegelungen durch Neubauten werden keine Auswirkungen auf den Boden erwartet, u.a. weil die Auflagen seitens der Schutzgebietsverordnung für die Trinkwassergewinnung zugleich auch den Boden vor belastenden oder schädlichen Stoffeinträgen schützen.

2.3.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.4. Schutzgut Wasser

2.4.1. Bestandsbeschreibung

Das Gebiet wird geprägt durch Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit und örtlich starker Staunässe. Die Versickerungspotentialkarte stellt für einen Teilbereich Versickerungsausschluss dar. Für den übrigen Bereich muss noch ein Gutachten Aufschluss über die Versickerungsmöglichkeit bringen.

Das Grundwasser steht ca. 3 - 4 m unter Flur an. Die Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes bedeutet, dass alle Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind. Nutzungen in diesem Bereich können somit Nutzungsbeschränkungen unterliegen bzw. nur unter Auflagen möglich sein.

Derzeit ist kein Kanalanschluss für die Entwässerung des Gebietes vorhanden.

2.4.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in einer geschlossenen Grube, mit für die geplante Nutzung ausreichender Kapazität, zu sammeln und abzufahren.

Bei eventuell erfolgender Kanalisation der Straße „Grüne Eiche“ durch die Stadt Aachen, mit Anschlussmöglichkeit des Gehöftes, ist das gesamte Schmutzwasser, einschließlich des belasteten Niederschlagswassers (von Hof- und Parkflächen) dort einzuleiten.

Regenwasser

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, wenn dies möglich ist. Es dürfen keine Dacheindeckungen aus unlackiertem Metall eingebaut werden.

Ein bereits erstelltes Gutachten stellt die Versickerungsmöglichkeit in Aussicht. Ein exakter Nachweis dazu und eine detaillierte Entwässerungsplanung müssen jedoch noch zwingend nachgereicht und der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde und dem Fachbereich Verkehr und Tiefbau (Abteilung Entwässerung) der Stadt Aachen zur Prüfung vorgelegt werden.

Fahr- und Parkflächen dürfen grundsätzlich nicht versiegelt werden, sodass das dort anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone der Versickerung zugeführt werden kann. Wird jedoch der Nachweis erbracht, dass das Niederschlagswasser dieser Flächen über Mulden und Gräben mit belebter Bodenzone gefahrlos für das Grundwasser entwässert werden kann, ist dieses Verfahren auch genehmigungsfähig.

Hoffflächen auf denen starke Verschmutzung auftritt (z.B. Reinigungsbereiche für Pferde) sind zu überdachen und das dort anfallende Wasser ist generell als Schmutzwasser zu entsorgen.

Festmistlagerung

Zur Zwischenlagerung des Festmistes muss eine ausreichend bemessene Lagerstätte errichtet werden, die sowohl eine wasserdichte Bodenplatte zum Schutz des Grundwassers vor belasteten Sickerwässern besitzt, als auch durch ein Dach vor Niederschlag geschützt ist. Die anfallenden Sickerwässer sind in einer (vom Schmutzwasser) gesonderten geschlossenen Grube zu sammeln und im Einklang mit der Wasserschutzgebietsverordnung landwirtschaftlich zu entsorgen.

2.4.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Es ist eine detaillierte Planung aller Entwässerungs- /Entsorgungsanlagen unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen. Dabei ist der rechnerische Nachweis für alle Anlagenteile (Gruben, Versickerungsmulden, Gräben etc.) zwingend vorzulegen. Darüber hinaus ist eine Stellungnahme des Fachbereiches Verkehr und Tiefbau zur Entwässerung einzuholen.

Die Bestimmungen der Schutzverordnung zum Wasserschutzgebiet Eicher Stollen - Zone III - sind zu beachten.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass ausreichend Flächen für das Verbringen des Festmistes zur Verfügung stehen.

2.5. Schutzgut Luft und Klima

2.5.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in stadtklimatischer Hinsicht in einer Freilandsituation, die zudem von einer Kuppenlage geprägt ist. Angesichts der freien Lage wird von keinen lufthygienischen Belastungen ausgegangen; eher erweisen sich wegen der ungeschützten Lage über das Jahr hinweg Winde als stark abkühlendes Element der frei stehenden Gebäude.

2.5.2. Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es werden durch die Planänderung bzw. durch die Umsetzung der erwarteten Planung keine Auswirkungen auf das Stadtklima oder auf die lufthygienischen Bedingungen erwartet.

2.5.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Soweit bisher bekannt ist, sind an dieser Stelle keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung betroffen.

3.0 Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden geeignete Maßnahmen gefunden um diese entsprechend zu vermindern oder auszugleichen.

Abschließend ist jedoch noch eine detaillierte Planung aller Entwässerungs- /Entsorgungsanlagen unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen.

Die im Umweltbericht genannten Rahmenbedingungen und Forderungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen bzw. noch zu konkretisieren und rechtlich zu sichern.

- Teil C - Zusammenfassung / Empfehlung zur Offenlage

Die Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangen sind, sind soweit möglich wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

- Auf Grundlage der geänderten Planung (Variante 2 -versetzte Anordnung der Halle im rückwärtigen Bereich zum Kohlshof) soll der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geändert werden. Die Eigentümer der Versorgungsanlagen sind hierüber zu informieren. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der aktuellen Planung angepasst und reduziert.
- Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die die Beschreibung zum therapeutischen Reitangebot sowie die Nutzungsbeschreibung der Halle für den Behindertenreitsport ergänzt.
Die Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes als `Grünfläche` soll um die Symbolik R mit einer differenzierten Aussage über die vorgesehene Nutzung hier als Reithalle für therapeutische und medizinische Zwecke ergänzt werden .
- Die landwirtschaftlichen Flächen im Anschluss an die Hofanlage, zur Monschauer Straße hin orientiert werden nicht durch die Planung des Reitzentrums berührt.
- Im Rahmen des Stellplatzbedarfes soll untersucht werden, ob die dargestellten Stellplätze ausreichend sind für die geplante Nutzung. Das Stellplatzangebot auf dem Grundstück soll so angelegt werden, dass keine weiteren Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden.
- Der bereits vorhandene Kohlshof ist planungsrechtlich gesichert. Die Nutzung der Halle wird über den Inhalt der Genehmigung festgelegt. Darüber hinaus ist die Nutzung durch Baulast öffentlich-rechtlich auf Dauer zu sichern.
- Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen, in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt, auf dem Grundstück durchgeführt werden.

- Um Konflikte zwischen den Regelungen des Wasserschutzgebietes Eicher Stollen und der Planung auszuschließen, soll entsprechend der Auflagen dieser Verordnung diese in der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt und mit der Verwaltung abgestimmt werden. Für das gesamte Plangebiet wird in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Umweltamt (Untere Wasserbehörde) ein Entwässerungskonzept erstellt. Bei der Entwässerungsplanung sind die vorgegebenen Bedingungen des STUA zu berücksichtigen bzw. einzuhalten. In die Genehmigung zur Bebauung sollen Regelungen über die Entwässerung und Versiegelungsflächen aufgenommen werden.
- Bezüglich der Planung sind in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt entsprechende Gutachten von Seiten des Planers zu erbringen.
- Die Verwaltung wird die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes sowie der WINGAS GmbH, PEDoc und dem BUND im Hinblick auf die Anforderungen einer Bebauung aufnehmen.

Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange empfiehlt die Verwaltung, die Änderung Nr. 95 - Grüne Eiche - Therapeutisches Reitzentrum - in der geänderten Fassung öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

- Anlage A -

Öffentlichkeitsbeteiligung

- schriftliche Eingaben der Anwohner Grüne Eiche/Augustinerweg
- Niederschrift der Bürgerbeteiligung
- Bild Moderationswand

- Anlage B -

Behördenbeteiligung

- 1.0 WIN Gas
- 2.0 PLEDoc
- 3.0 NABU
- 5.0 BUND

- Anlage C -

- Planvariante I
- Planvariante II
- aktueller Vorentwurf zur Planung

- Anlage D -

- Entwurf der FNP-Änderung
- Begründung