

BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "HIPPOThERAPIE"



STADT JÜLICH – Ortslage Broich



Inhalt

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.3	Planverfahren	2
2	Planvorgaben.....	2
2.1	Regionalplanung.....	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Bestehendes Planungsrecht.....	5
3	Vorhabenskonzept	5
4	Begründung der Darstellungen.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung, hier: „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reittherapie“ (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB).....	6
4.2	private Grünfläche, hier: Zweckbestimmung „Pferdewiese“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	6
5	Umsetzung der Planung.....	7
5.1	Erschließung	7
5.2	Entwässerung.....	7
6	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Umweltprüfung	7
7	Flächenbilanz.....	7

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Es liegt ein Antrag vor, auf den Plangebietsflächen eine Reithalle und eine Außenreitfläche für einen Reittherapiebetrieb zu errichten. Die bisherigen Räumlichkeiten des Betriebes wurden gekündigt, so dass nun eine neue Fläche gefunden werden muss.

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Antragsstellers und sind auch hinsichtlich ihrer Größe und Lage zur Errichtung des Therapiezentrums geeignet. Die Flächen befinden sich im Übergang zum bisherigen Außenbereich der Ortslage Broich. Das Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut, das erhalten bleibt. Im hinteren Bereich werden die Flächen als Gartenfläche und als Weideland genutzt. Die Gartenflächen sollen für den Bau der Halle genutzt werden, das Weideland als Außenreitfläche.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebiets sowie einer privaten Grünfläche erforderlich. Diese Festsetzungen werden vom bestehenden Flächennutzungsplan nicht gedeckt. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt das Grundstück als gemischte Baufläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dar. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist somit die Vorbereitung der Schaffung von Planungsrecht für einen Betrieb des therapeutischen Reitens samt Außenreitflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll im Parallelverfahren erfolgen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Broich der Stadt Jülich. Es umfasst das Flurstück 87, 90 und 91 der Flur 13, Gemarkung Broich und hat eine Größe von ca. 12.040 m² (vgl. **Abbildung 1**). Im Norden wird das Grundstück von der Straße „Mühlenend“ erschlossen.

Das Grundstück ist im nördlichen Bereich derzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Die angrenzenden Flächen werden als Garten genutzt. Auf den östlich angrenzenden Grundstücken stehen ebenfalls Wohnhäuser. Auf dem westlich gelegenen Grundstück befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Das südliche Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt. Hieran grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich der Straße „Mühlenend“ befindet sich eine Schlossanlage.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (eigene Darstellung nach Land NRW (2019))

1.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich am 27.06.2019 gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung wurde ebenfalls am 27.06.2019 im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich gefasst. Als nächstes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen und durchgeführt werden.

2 PLANVORGABEN

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) dar (vgl. **Abbildung 2**). Westlich daran grenzt der Bereich zum Schutz der Natur (BSN) „DN 7“ (Ruraue zwischen Düren und Jülich) an.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Gebiet keine Entwicklung möglich ist. Auch außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche ist eine Eigenentwicklung der Orte möglich.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die südlichen Bereiche des Grundstücks sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dargestellt.

Die Planung widerspricht somit dem Flächennutzungsplan.

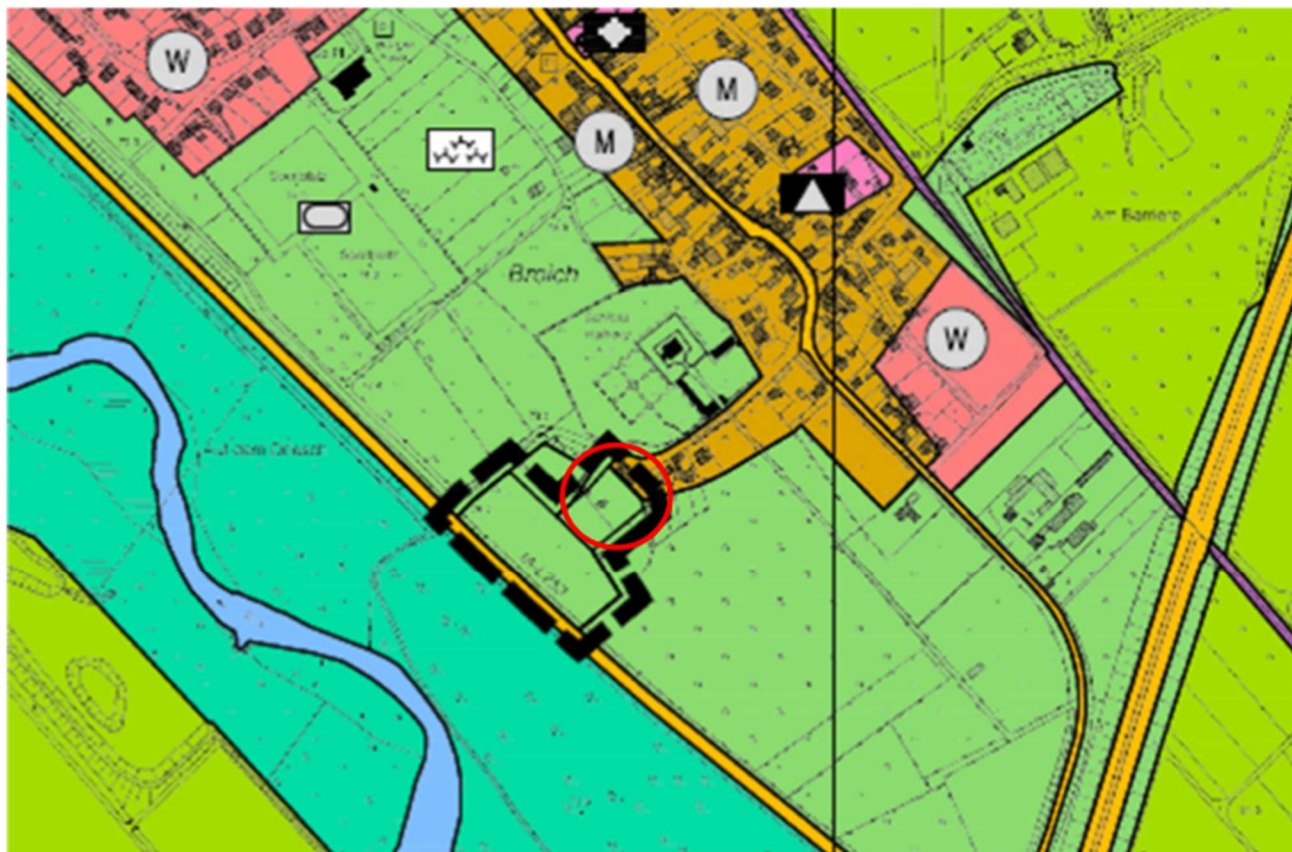


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wohnhauses innerhalb der Ortslagenabgrenzung und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Ruraue. Die bisherigen Gartenflächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.3-3 „Rurtal nördlich der Autobahn A 44“.

In ca. 130 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“. Das Gebiet besteht aus insgesamt sechs Teilabschnitten der Rur zwischen Obermaubach und dem FFH-Gebiet "Kellenberg / Rurmäander" mit einer Abschnittslänge von ca. 15 Kilometern. Oberhalb von Kreuzau weist die Rur noch typische Strukturen eines Flußoberlaufs im Mittelgebirge auf, wie z.B. eine gestreckte Linienführung mit starker Eintiefung in die Niederterrasse. Hier dominiert vor allem Grünlandnutzung. Im oberen Abschnitt ist die Rur nur wenig ausgebaut, z.T sind alte Steinstickungen vorhanden. Nördlich von Kreuzau verläßt die Rur die Eifel und geht in den Mittellauf über. Die typischen Strukturen eines Flussmittellaufs, wie z.B. ein pendelndes Flussbett und starker Breitenbeanspruchung der Aue wurden durch den Ausbau des Flusslaufs in Form der Einengung und Begradigung verändert. Reste des ehemals mäandrierenden Verlaufs können heute noch an den zahlreichen Altarmen ausgemacht werden. Der Rurkorridor verbindet drei von sechs Großlandschaften in Nordrhein-Westfalen und stellt die Verbindung zu dem sehr gut erhaltenen Rurverlauf in den Niederlanden dar. Entlang der Rur und benachbart finden sich mehrere FFH-Gebiete von hoher ökologischer Bedeutung. Die Rur ist ein wichtiges Bindeglied in der Vernetzung dieser Lebensräume. So kann z.B. als wandernde Art der Biber gefunden werden. Das in der Planung und Umsetzung begriffene Rurauenprogramm hat das Ziel einer langfristig angelegten ökologischen Entwicklung der Ruraue im Rahmen eines landesweiten Verbundes. Naturnahe Abschnitte sollen

dabei geschützt sowie technisch ausgebauten Bereiche renaturiert werden. Umsetzungen sind bereits an mehreren Stellen des FFH-Gebietes erfolgt. Zu den vorkommenden Tieren gehören unter anderem das Bachneunauge und die Goppe, der Gänsesäger, der Europäische Biber, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer und Eisvogel.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 1). Dieser setzt ein Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise fest.

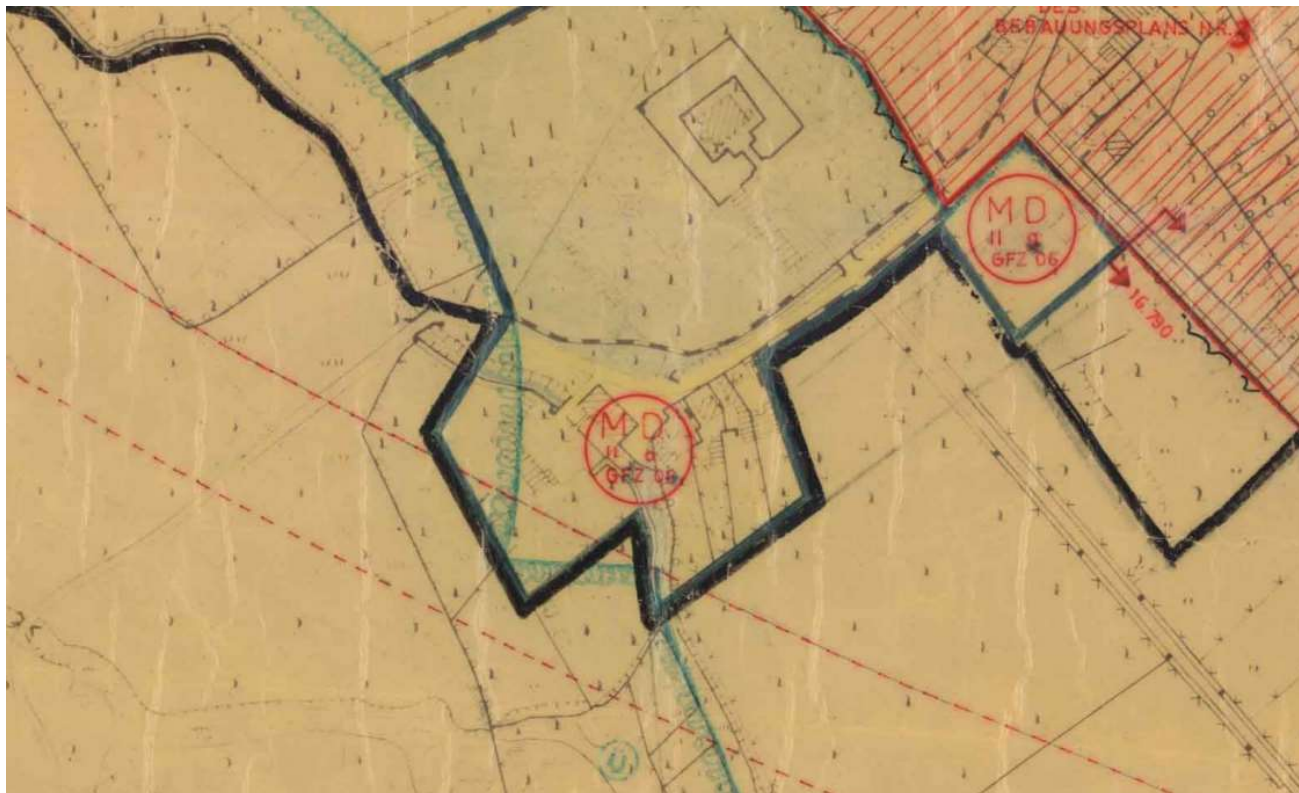


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 (Quelle: Stadt Jülich)

Der südliche Bereich liegt im Außenbereich.

3 VORHABENSKONZEPT

In der geplanten Halle für therapeutisches Reiten werden Kinder und Erwachsene mit verschiedenen Krankheitsbildern je nach ihrem Schwerpunkt therapeutisch gefordert. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um körperlich und geistig behinderte Menschen, aber auch Menschen mit Schlaganfällen, Multipler Sklerose, Syndromen wie u.a. Down Syndrom oder auch Verhaltensauffälligkeiten.

Die Therapien finden als Einzeltherapie, manchmal auch in Kleingruppen statt, dies ist zu Inklusion der Betroffenen wichtig. Therapeutisch aktiv sind meist 2 Therapeuten zeitgleich, welche von ehrenamtlichen Helfern unterstützt werden.

Zum Klientenkreis zählen neben vielen Privatpersonen auch Einrichtungen, wie zum Beispiel das Frühförderzentrum an der RUR Jülich, eine Wohngruppe des Vinzenzheim Aachen Standort Alsdorf,

Bewohner der Blinden Wohn-&Förderstätte Düren sowie Kindertageseinrichtungen aus dem Stadtgebiet Jülich. Das gesamte Einzugsgebiet zieht sich von Jülich über Düren, Nörvenich, Niederzier, Bergheim, Titz, Erkelenz, Linnich bis Alsdorf, Eschweiler und Aachen.

Neben den regelmäßigen Wochentherapieeinheiten finden auch weitere Aktionstage, Ferienprojekte sowie Familienwochenenden von Vereinen wie z.B. der ELA – Verein Deutschland auf dem Therapiehof statt.

Die Förderschwerpunkte variieren je nach Patienten, d.h. es ist abhängig zu mal vom Krankheitsbild aber auch von der für jeden Patienten individuell ausgearbeiteten Zielsetzung. Nicht nur die dreidimensionale Bewegungsförderung auf dem Pferd, welche ebenfalls noch das Gleichgewicht, die Reaktionsschnelligkeit, die muskuläre Koordination und vieles mehr trainiert, werden gefördert, sondern auch Schwerpunkte wie Verantwortungsbewusstsein, Bindungsaufbau, emotionale Stabilisierung. Hierzu ist es besonders wichtig, dass die Patienten sehen, wo leben die Pferde, diese vor der Therapie in ihren Paddocks abholen können, sie nachher dort wieder hin bringen zu können, aber auch diese in Stille dort zu beobachten und von ihnen das Miteinander unter Pferden zu lernen.

Die Abmessung 40,00m*20,00m für den Bereich der Reithalle entspricht den Vorgaben des "deutschen Kuratoriums für therapeutisches Rieten" und dient der Qualitätssicherung und ist Grundlage für die Anerkennung als Therapiebetrieb.

In der Halle findet kein direkter Publikumsverkehr statt. Hierzu ist ein Aufenthaltsraum an der Stirnseite der Halle geplant, von wo aus Besucher und Eltern die Therapie mit verfolgen können, ohne diese jedoch zu stören. Gegenüberliegend sind Sattel- und Futterkammer, sowie Räume für Therapiematerial und Technik.

4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung, hier: „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reittherapie“ (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

Die Flurstücke 90 und 91 werden als Sondergebiet dargestellt. Das bestehende Wohnhaus auf diesen Grundstücken bleibt bestehen. Daneben ist hier die Errichtung der Reithalle inklusive eines Aufenthaltsraumes, Sattel- und Futterkammer sowie Räumen für Therapiematerial und Technik geplant.

4.2 Private Grünfläche, hier: Zweckbestimmung „Pferdewiese“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Das Flurstück 87 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdewiese dargestellt. Hier können Außenritte erfolgen.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit über die Straße Mühlenend erschlossen. Diese Erschließung soll beibehalten werden.

5.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten erstellt. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass lediglich eine Muldenversickerung in Frage kommt. Das Gutachten belegt, dass die Möglichkeit einer Muldenversickerung gegeben ist. Auch die im Labor- und Feldversuch bestimmten Durchlässigkeiten liegen im Rahmen der Grenzwerte

Das Schmutzwasser soll in den Kanal in der Straße „Mühlenend“ eingeleitet werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltprüfung

Der Flächennutzungsplanänderung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Durch das geplante Vorhaben kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Jedoch können diese im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan entwickelbaren Bebauungsplanes auftreten. Insbesondere für Neuversiegelungen ist dann ein ökologischer Ausgleich zu erbringen.

7 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 12.039 m²
Sondergebiet	ca. 3.469 m ²
Private Grünfläche	ca. 8.570 m ²