

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

**Zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Anna-Katharinenstift-Karthaus“**

Inhalt

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche
3. Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung /
städtebauliches Konzept
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Eingriffe in Natur und Landschaft
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Denkmalschutz

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Anna-Katharinenstift-Karthaus, eine katholische Einrichtung zur sozialen und beruflichen Rehabilitation erwachsener Menschen mit Behinderungen, liegt ca. 5 km nordöstlich von Dülmen in der Bauernschaft Weddern zwischen Dülmen, Buldern und Rorup.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 4,85 ha große Fläche zur Erweiterung der bestehenden Rehabilitationseinrichtung.

Die Grenzen dieser 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsentwurf dargestellt.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Die für die geplante Erweiterung der Einrichtung vorgesehene Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Auf der südlich angrenzenden Fläche befindet sich die dem Anna-Katharinenstift angegliederte Werkstatt für Behinderte mit ihren unterschiedlichen Abteilungen. Schwerpunkte der Werkstätten Karthaus sind gegenwärtig Holz-, Textilverarbeitung, Montage und Verpackung sowie Floristik mit dazugehörigen gärtnerisch genutzten Freianlagen.

Die übrigen Flächen werden von der zentralen Einrichtung selbst für Wohnheime und Verwaltung sowie für soziale Einrichtungen und Nebenanlagen genutzt.

Im Übrigen werden die an das Plangebiet angrenzenden Flächen landwirtschaftlich als Acker genutzt.

3. Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster –Teilabschnitt Münsterland- ist die gesamte Einrichtung aufgrund ihrer aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung eher untergeordneten Bedeutung nicht besonders dargestellt, sondern dem Agrarbereich zugeordnet. Dennoch ist die Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Im Flächennutzungsplan sind die bislang im Heim- und Werkstattbereich genutzten Flächen als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Rehabilitationseinrichtung“ dargestellt.

Diese Darstellung ist auch für die Erweiterungsfläche vorgesehen, für die im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung / städtebauliches Konzept

Zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des Anna-Katharinenstiftes mit ihrer angegliederten Werkstatt für Behinderte (WfB), die durch entsprechende Bauleitplanung bereits planungsrechtlich gesichert sind, wird die Ausweisung weiterer Flächen notwendig.

So zeichnet sich bereits jetzt ein Bedarf ab, mittelfristig den Wohn-, Therapie und Freizeitbereich für Behinderte zu erweitern. Kurzfristig ist zunächst eine Einrichtung für therapeutisches Reiten – Reithalle mit entsprechenden Freiflächen – vorgesehen, für die Baurecht geschaffen werden soll.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Anna-Katharinenstiftes-Karthaus zu schaffen.

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an den vorhandenen Gegebenheiten und der funktionalen Situation des Anna-Katharinenstiftes. Die vorhandenen baulichen Strukturen sollen aufgenommen und ergänzt werden. Dabei sollen insbesondere auch die vorhandenen parkähnlich angelegten Freianlagen fortgeführt und in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Das Gesamtareal ist bereits weitgehend durch Wildgehölzpflanzungen mit der freien Landschaft verbunden. Dieser Ansatz soll auch im Erweiterungsbereich fortgeführt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die bisher für das Anna-Katharinenstift vorhandene und als solche genutzte Erschließung über die im Norden das Plangebiet begrenzende Gemeindestraße bleibt weiterhin erhalten. Auch die Erweiterungsflächen werden an diese Gemeindestraße angebunden.

Die im Süden gelegene Anbindung der Werkstätten Karthaus an die K 49 bleibt unberührt.

Die innere Erschließung der Flächen erfolgt wie bisher über Privatwege.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über eine hauseigene Pumpstation.

Das von der Bebauung anfallende Schmutzwasser, das der Einleiterverordnung (häusliche Schmutzwässer) entsprechen muss, wird in Grundleitungen gesammelt und über zum Teil schon vorhandene Leitungen und eine Druckrohrleitung zur Kläranlage Rorup gepumpt.

Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers ist laut Bodengutachten grundsätzlich von einer dezentralen und privaten Beseitigung auszugehen.

Einzelheiten dazu sind dem Bebauungsplan bzw. dessen Begründung zu entnehmen.

Das Gebiet ist an die städtische Müllentsorgung angeschlossen.

Die erforderlichen Rettungswege für Krankenwagen und Feuerwehr werden innerhalb des Geländes frei gehalten.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat der Bauherr die erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff im Sinne des § 18 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchNeuregG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehenden Flächen ausgelöst. Für bisher als Acker genutzte Grundstücke werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen. Gemäß § 21 BNatSchNeuregG i.V.m. § 1a Baugesetzbuch ist in der Bauleitplanung über die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 BauGB abwägend zu entscheiden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten, auf dessen Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs zu treffen sind. Festzustellen ist, dass der Planbereich aufgrund der bisher intensiv genutzten Ackerflächen eine relativ geringe ökologische Wertigkeit aufweist und der durch die bauliche Entwicklung bedingte Eingriff durch ausreichende Neupflanzungen sowohl im Innenbereich, als auch am Übergang zur freien Landschaft ausgeglichen wird.

Im Einzelnen wird dazu auf den Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen.

8. Immissionsschutz

Durch die Kreisstrasse 49 im Süden und durch die Gemeindestraße im Norden sind wegen der geringen Verkehrsbelastung keine nennenswerten Immissionen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Auch die von den Werkstätten und den Nebeneinrichtungen erzeugten Emissionen, sowie der auf dem Privatgelände erzeugte Kfz-Verkehr sind so gering, dass unzumutbare Belastungen der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Dieses betrifft ebenso die geplante Reithalle und die angrenzenden Freiflächen.

9. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

10. Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale oder andere schutzwürdige Objekte i.S.d. Denkmalschutzgesetzes bestehen nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

Aufgestellt, 15.1.2003

STADT DÜLMEN

Dez. III/612

I. V.


Leuschacke
Beigeordneter