

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan Nr. 03/3  
„Karthaus - Teil II“  
und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 91/3  
„Karthaus Teil II“**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass und Ziel der Planung**
- 5. Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Verkehrliche Erschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
- 6. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 7. Immissionen**
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Kosten**

## **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. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dülmen- Kspl. Flur 23, Flurstücke 250, 257, 259 und 260.

Im Bereich des Stiftes gibt es zzt. zwei rechtsgültige Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 82/3 „Karthaus“ wird von diesem Bebauungsplanverfahren nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 91/3 „Karthaus – Teil II“ umfasst im Süden einen Teilbereich der Werkstätten Karthaus mit den dazugehörigen Gewächshäusern und im nordöstlichen Bereich die Gärtnerei, den Bauhof sowie Parkplätze des Anna-Katharinenstiftes. Der südöstliche Bereich ist als Freifläche durch Wiesen und Feldgehölzhecken genutzt. Dieser bestehende Planbereich wird um eine rechteckige, bisher als Ackerland genutzte Fläche zwischen der bestehenden Werkstatt und der Gärtnerei in Verlängerung der bestehenden südwestlichen Grenze des geltenden Bebauungsplanes bis zum Wirtschaftsweg nach Nordwesten hin erweitert und arrondiert somit das Gebiet des Anna-Katharinenstiftes.

Der neu entstehende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karthaus - Teil II“ erhöht sich nunmehr um ca. 5 ha auf eine Gesamt-Flächengröße von ca. 9,4 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches „Karthaus - Teil II“ sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## **2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**

Die Erweiterungsfläche (nordwestlicher Teil) wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im bestehenden Bebauungsplanbereich wird der südliche Teil von der Werkstatt für Behinderte mit unterschiedlichen Abteilungen genutzt. Schwerpunkte der Werkstätten Karthaus sind gegenwärtig Holz-, Textilverarbeitung, Montage und Verpackung sowie Floristik mit dazugehörigen gärtnerisch genutzten Freianlagen. Gegenwärtig wird die östliche Fläche als Gärtnerei und Wirtschaftsgebäude mit Bauhof, sowie als Freianlagen des Anna-Katharinenstiftes und Parkplatz genutzt. Der südöstliche Bereich ist Freifläche und bislang im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Bebauung nicht vorgesehen.

Die angrenzenden Flächen des Plangebietes sind im Wesentlichen im Westen und Norden als Ackerflächen und im Osten und Süden durch das Anna-Katharinenstift und die Werkstätten von Karthaus genutzt.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes „Karthaus - Teil II“ umfasst den Geltungsbereich des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes 91/3 „Karthaus - Teil II“ der Stadt Dülmen sowie die nordwestlich angrenzende Ackerfläche.

Der bisherige Bebauungsplan „Karthaus - Teil II“ wird im Rahmen der neuen Bebauungsaufstellung im Parallelverfahren aufgehoben und mit seinen bisherigen Festsetzungen in den neuen Bebauungsplan „Karthaus - Teil II“ aufgenommen.

Im Flächennutzungsplan ist das bisherige Gebiet des Anna-Katharinenstiftes als Sonderbaufläche dargestellt. Für den neu hinzukommenden Teilbereich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und die Sonderbaufläche entsprechend erweitert.

Die geplanten Nutzungen zur notwendigen Erweiterung des Anna-Katharinenstiftes betreffen einerseits den Erweiterungsbereich, zum anderen aber auch einzelne Fest-

setzungen des zzt. noch rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die beabsichtigten Planungen (Ergänzungen, z.T. Änderungen) sind untereinander verzahnt. Aus verfahrenstechnischen Gründen ist daher die Aufhebung des bislang geltenden Bebauungsplanes „Karthaus - Teil II“ und die gleichzeitige Einbeziehung dieses Bereiches in den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Karthaus - Teil II“ zweckmäßig und begründet.

Laut UVPG § 3c ist für eine derartige Maßnahme (Anlage 1 Nr. 18.7.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, wenn >20.000 qm neue Versiegelung vorgesehen ist. Die UVP entfällt hier, weil dieser Bebauungsplan nach den näheren Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12.05.1990 in der zzt. geltenden Fassung nicht in dessen Geltungsbereich fällt, da unter 20.000 qm Fläche neu versiegelt wird.

#### **4. Anlass und Ziel der Planung**

Zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des Anna-Katharinenstiftes einschließlich der Werkstatt für Behinderte (WfB), die durch die Bebauungspläne Karthaus Teil I und Teil II zzt. bereits planungsrechtlich gesichert sind, wird die Ausweisung weiterer Flächen notwendig. Für die Zukunft zeichnet sich bereits jetzt ein weiterer Bedarf an Wohn- Therapie und Freizeitflächen für Behinderte ab. Kurzfristig ist zunächst eine Einrichtung für Therapeutisches Reiten – Reithalle mit entsprechenden Freiflächen – vorgesehen, für die im Rahmen der Erweiterungsflächen Baurecht geschaffen werden soll.

Die Konzeption des Bebauungsplanes orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Situation des Anna-Katharinenstiftes. Vorhandene bauliche Strukturen werden aufgenommen und ergänzt. Zentrum der Gesamtanlage und städtebauliches Gelenk ist die um eine zentrale Grünfläche entwickelte Bebauung. Axial davon ausgehend entwickelt sich nach Westen entlang einer geplanten Allee die künftige Bebauung des Sondergebietes SO 1 mit insbesondere Wohnheimen und Wohnungen für Personal. Diese wird durch die Ergänzung und Fortführung der vorhandenen Freianlagen in eine großzügige Parkanlage eingebunden.

Im Nordwesten des Plangebietes sind in Verbindung mit einer Reithalle mit Stallungen Freiflächen für therapeutisches Reiten ausgewiesen.

Mit der freien Landschaft wird das Bebauungsplangebiet durch eine Wildgehölzhecke verzahnt, die vorhandene Strukturen aufnimmt und ergänzt.

Der südliche Teil des Plangebietes bleibt auch künftig wie bisher für die Nutzung der WfB festgesetzt, d. h. dieser bleibt weiterhin Sondergebiet für Werkstätten für Behinderte und dazugehörige Gartenbauanlagen.

#### **5. Festsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtliche Grundlagen für eine Erweiterung des Anna-Katharinenstiftes zu schaffen.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet als `Sonstiges Sondergebiet` gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung `Rehabilitations-Zentrum` festgesetzt.

Gegliedert wird der Bebauungsplan, entsprechend seiner unterschiedlichen Nutzung in vier Bereiche:

Die Gebiete SO 1 und SO 2 dienen künftig überwiegend Wohnzwecken, wie Wohnheime und Wohnungen für das Personal. Darüber hinaus sind zweckgebundene Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Lager- und Gerätegebäude zulässig.

Das Gebiet SO 3 umfasst insbesondere Werkstätten für Behinderte und Gartenbauanlagen, sowie Lager- und Gerätegebäude. Darüber hinaus sind auch zweckgebundene bauliche Anlagen für Verwaltung und soziale Einrichtungen zulässig.

Das Sondergebiet 4 ist für Anlagen für gesundheitliche, sportliche und sport-therapeutische Zwecke –Reithalle mit entsprechenden Nebenanlagen- sowie Reitplätze und Stallungen ausgewiesen.

Den einzelnen Bereichen sind jeweils großzügige Stellplatzanlagen zugeordnet. Darüber hinaus sind jedoch weitere Stellplätze und Garagen zulässig, soweit sie durch die zugelassene Nutzung notwendig werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan zunächst durch die überbaubaren Flächen begrenzt.

In den Gebieten SO 2 und SO 4 ist die maximal überbaubare Grundfläche mit 10.000 qm und 2.500 qm festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Grundflächenzahl von 0,2.

In den Gebieten SO 1 und SO 3 ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl definiert, entsprechend den bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit ist in den Bereichen SO 1 und SO 2 eine Zweigeschossigkeit maximal festgesetzt, während in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 die maximale Gebäudehöhe entsprechend den hier zu erwartenden Anforderungen von max. 9 m Gebäudehöhe bezogen auf 72,00 über NN festgesetzt ist. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit sowie der Dachformen wird hier verzichtet.

## **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Die bisher für das Anna-Katharinenstift vorhandene Erschließung über die im Norden das Plangebiet begrenzende Wirtschaftsweg bleibt weiterhin erhalten und dient damit auch der Erschließung des neuen Plangebietes „Karthaus - Teil II“.

Die bislang von hier aus zum Anna-Katharinenstift führende innere Erschließungsstraße bleibt auch weiterhin Hauptzufahrt. Unberührt davon bleibt im Süden die bisherige Anbindung der Werkstätten Karthaus an die K49.

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes „Karthaus - Teil II“ wird über private Zufahrten und Wege gewährleistet.

Lediglich die Reithalle, und damit das Gebiet für Therapeutisches Reiten (SO 4) wird vom Wirtschaftsweg zusätzlich erschlossen.

Ziel der Planung ist es, den Innenbereich des Plangebietes weitestgehend vom Kfz-Verkehr freizuhalten. Der notwendige Stellplatzbedarf insbesondere für Mitarbeiter und Besucher des AKS ist im Wesentlichen durch drei Stellplatzanlagen mit insgesamt ca. 120 Stellplätzen hinreichend abgesichert.

Eine Stellplatzanlage mit ca. 70 Stellplätzen ist im Norden mit direkter Anbindung an den Wirtschaftsweg festgesetzt. Die 25 ausgewiesenen Stellplätze im SO 4- Gebiet sind ebenfalls an diese Straße direkt angebunden.

Ein dritter Stellplatzbereich ist bereits im Plangebiet vorhanden und an die Haupt-Erschließungsstraße des Anna-Katharinenstiftes angeschlossen.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über eine hauseigene Pumpstation. Das in der vorgesehenen 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.

Das vorliegende Bodengutachten geht zwar grundsätzlich von einer dezentralen und privaten Niederschlagswasserbeseitigung aus, die Bodenverhältnisse sind jedoch für eine Versickerung auf dem Gelände nur bedingt geeignet. Demzufolge wird eine Regenwasserrückhaltung innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes notwendig und vorgesehen. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51 a Landeswassergesetz und erfolgt in die außerhalb des Plangebietes befindlichen Vorfluter. Die Einleitung wird durch die Eintragung von Baulasten sichergestellt.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gilt in der Regel als unbelastet und kann somit direkt der Regenwasserrückhaltung zugeführt werden. Das auf Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser soll durch Flächenversickerung beseitigt werden. Zu diesem Zweck werden die vorgenannten Flächen mit Rasenfugensteinen und wasserdurchlässigem Pflaster befestigt oder als Wasser gebundene Wegedecken ausgebaut.

Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen werden durch entsprechende Bodenmodellierungen Rückhaltemulden in ausreichendem Umfang geschaffen. Der rechnerische Nachweis ist in dem Entwässerungsentwurf nach § 58 Landesentwässerungsgesetz erbracht. Die Einleitungsgenehmigungen in die jeweiligen Vorfluter sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das Gebiet ist an die städtische Müllentsorgung angeschlossen.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat der Bauherr die im Baugenehmigungsverfahren durch den Brandschutzingenieur festzulegende Löschwassermenge bereitzustellen. Durch die vorhandenen Anlagen; Zisterne an der WFB und Wasserentnahmestelle am Mühlenbach ist die Löschwasserversorgung gesichert.

#### **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Rechtlich liegt nach dem Landschaftsgesetz NW ein **Eingriff** vor, wenn sowohl die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert wird als auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann.

Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

**Kompensationsmaßnahmen** sollen Beeinträchtigungen von konkret vorhandenen Funktionen oder Werten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wesentlich abmildern bzw. vollständig aufheben. Der erforderliche Ausgleich ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können. Realisierbar ist immer nur eine annähernde Kompensation der Eingriffs-Folgen. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist neben der Wiederherstellung als Ausgleich auch die landschaftsgerechte, d.h. für den Naturraum typische Neugestaltung zugelassen.

Die Kompensation soll möglichst im vom Eingriff betroffenen Raum erfolgen und im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Karthaus - Teil II“ wurden Maßnahmen erarbeitet, die den Eingriff in den Naturhaushalt bzw. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung kompensieren sollen.

Von der Planung direkt betroffen sind überwiegend landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzflächen, die hinsichtlich ihrer Biotopfunktion als geringwertig anzusehen sind. Der Eingriff in das Landschaftsbild besteht in der Verschiebung des Siedlungsbereiches in die offene Landschaft.

Durch die vorgesehene gestalterische Einbindung des neu entstehenden Siedlungsrandes mittels für die münsterländische Parklandschaft typischer Pflanzstrukturen kann der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind Heckenpflanzungen, Straßen begleitende Baumpflanzungen, die Ergänzung einer Gehölzfläche, die Gestaltung der Außenanlagen als struktur- und artenreiche Garten- bzw. Stellplatzflächen, sowie die naturnahe Ausgestaltung des Grabens an der nördlichen Gebietsgrenze vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Hierbei wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen und den sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

Im Wesentlichen sind Anpflanzungen von Wildgehölzhecken insbesondere in den Randbereichen zur Verzahnung der Neubebauung mit der freien Landschaft, die Ergänzung der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Gehölzfläche ebenso wie die Anpflanzung von Einzelbäumen und einer Allee vorgesehen.

## **7. Immissionen**

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

Von den Werkstätten und die entsprechenden Nebeneinrichtungen sind schädliche Emissionen nicht bekannt. Der mit der Nutzung verbundene Kfz-Verkehr ist gering, so dass unzumutbare Belastungen der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Dieses betrifft ebenso die geplante Reithalle mit angrenzenden Freiflächen.

## **8. Altlasten**

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor. Die Vornutzung der betroffenen, bisher nicht baulich genutzten Fläche als Ackerland bietet kein Indiz für stoffliche Bodenbelastung.

## **9. Denkmalschutz**

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

unmittelbaren Umgebung. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist das Denkmalschutzgesetz NW anzuwenden.

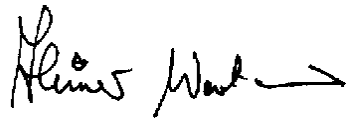
### **10. Flächenbilanz**

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| 1. Öffentliche Verkehrsfläche/Wirtschaftsweg | 4.280 qm         |
| 2. Private Verkehrsfläche                    | 2.600 qm         |
| 3. Baugebiete. SO1                           | 6.470 qm         |
| SO2                                          | 50.855 qm        |
| SO3                                          | 16.520 qm        |
| SO4                                          | 13.245 qm        |
| Insgesamt                                    | <u>87.090 qm</u> |
| <b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>            | <b>93.970 qm</b> |

## **11. Kosten**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Dülmen unmittelbar keine Kosten, da alle Kosten und Folgekosten des Planverfahrens entsprechend des städtebaulichen Vertrages durch das Anna-Katharinenstift Karthaus getragen werden.

Dülmen, 16.10.2003

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heiner Wortmann', followed by a long horizontal stroke that ends in a small upward hook.

(Heiner Wortmann)