

Begründung

zur Satzung gemäß § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) - Außenbereichssatzung - für den Bereich der Siedlung "Weddern", in den Bauerschaften Leuste/Weddern, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 25

1. Lage des Satzungsbereiches und derzeitige Nutzung
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziele und Zwecke der Satzung
4. Zulässigkeit von Vorhaben
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Umweltein- und auswirkungen, stoffliche Bodenbelastungen
7. Bau- und Bodendenkmale

1. Lage des Satzungsbereiches und derzeitige Nutzung

Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb der Bauerschaften Leuste und Weddern im nördlichen Stadtgebiet zwischen den Siedlungsgebieten Dülmen-Mitte und Dülmen-Rorup. Als Erschließungsstraße dienen neben einem untergeordneten Stichweg der in Ost-West-Richtung zwischen der L 580 und der Siedlung Karthaus verlaufende Wirtschaftsweg Nr. 126 sowie der von ihm nach Süden abzweigende und zur K 49 führende Wirtschaftsweg Nr. 124.

Die Satzung umfaßt einen überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich, der durch nicht landwirtschaftsgebundene Wohnbebauung einschließlich gärtnerischer Nebennutzungen geprägt wird. Dabei handelt es sich bei der vorhandenen Bebauung um Ein- und Zweifamilienhäuser, die sich in ausschließlich offener und eingeschossiger Bauweise einseitig entlang der Erschließungsstraße aufreihen. Entsprechend der außenbereichstypischen aufgelockerten Siedlungsstruktur weisen die bebauten Grundstücke überwiegend eine Größe von mehr als 800 m² auf, während die durch Wohngebäude überbaute Fläche in der Regel 120 m² nicht überschreitet.

Einen Einschnitt in der Nutzungs- und Bebauungsstruktur bildet eine nach weitgehender Aufgabe der erwerbsgärtnerischen Nutzung entstehende Brachfläche im Zentrum des Siedlungsansatzes, wie an den Überresten ehemaliger Gewächshäuser deutlich wird.

Während direkt an das Satzungsgebiet überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, die sich nach Süden bis an den Siedlungsrand Dülmen-Mitte erstrecken, reicht eine im Norden gelegene größere zusammenhängende Laubwaldfläche bis auf eine Entfernung von ca. 40 m sowie ein kleineres Waldstück im Nord-Osten unmittelbar bis an die vorhandene Bebauung heran. Größere Hofstellen befinden sich im wesentlichen südlich der K 49, so daß die Betriebseinrichtungen einen Abstand von ca. 50 m zur Grenze des Satzungsgebietes nicht unterschreiten.

2. Bestehendes Planungsrecht

Entsprechend den beschriebenen tatsächlichen Nutzungen und der planungsrechtlichen Einordnung in den Außenbereich stellt der Flächennutzungsplan die Waldbereiche als "Fläche für die Forstwirtschaft", das Satzungsgebiet und dessen übrige Umgebung hingegen als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Verbindliche Bauleitpläne im Umfeld des Satzungsbereiches bestehen nicht.

3. Ziele und Zwecke der Satzung

Mit der Aufstellung dieser Satzung wird das primäre Ziel verfolgt, für ein eng abgegrenztes Gebiet im Außenbereich, das bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist, einzelne Wohnbauvorhaben im Rahmen einer inneren Verdichtung und damit unter den Bedingungen einer geordneten Siedlungsentwicklung zu begünstigen.

Durch Bebauung des nur noch zum Teil zweckentsprechend genutzten Gärtnereigeländes, auf dem sich nach den Satzungsregelungen ca. 7 Wohngebäude realisieren ließen, kann so unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ein partieller Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnbedarfs geleistet werden, ohne den Außenbereich in seinen funktionalen Qualitäten zu beeinträchtigen und das bereits vorhandene bauliche Gefüge zu sprengen.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Durch den Erlass der Satzung gemäß § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) werden für das abgegrenzte Gebiet im Außenbereich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zu Wohnzwecken dienender baulicher Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) allgemein begünstigt.

Danach kann diesen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Um eine der Zielsetzung entsprechende harmonische und außenbereichsverträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen über die Geschossigkeit, die Größe der Grundfläche, der Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke im Rahmen des prägenden Bestandes zu treffen sowie mittels Baugrenzen eine in die umgebende Landschaft gerichtete Hinterlandbebauung auszuschließen.

Unabhängig hiervon gilt jedoch für die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben die Beachtung derjenigen in § 35 Abs. 3 BauGB bezeichneten öffentlichen Belange, die nach den Satzungsbestimmungen nicht explizit ausgeschlossen sind, da das Gebiet auch nach Erlass der Satzung dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Aus diesem Grund bleiben auch die nach § 35 Abs. 1 privilegierten Vorhaben sowie die nach § 35 Abs. 4 BauGB allgemein bzw. nach § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG besonders begünstigten Vorhaben von den Bestimmungen der Satzung unberührt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die befestigten und in beidseitigem Richtungsverkehr befahrbaren Wirtschaftswege Nr. 124 und Nr. 126 sowie den nach Norden abzweigenden Stichweg ist die verkehrliche Erschließung aller Grundstücke gewährleistet. Darüber hinaus besteht mit einer Haltestelle der Regionalverkehr Münsterland GmbH ein Anschluß an den öffentlichen Personalverkehr.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über private Hausbrunnen, die für den Außenbereich als übliche Versorgungsart zu bewerten sind und unter den dortigen Bedingungen den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Erschließungsanforderungen genügen.

Mit den im Bereich der Wirtschaftswege vorhandenen Abwasserkanälen, den Stromleitungssystemen der Stadtwerke und einer bereits erfolgenden regelmäßigen Abfallsammlung durch ein privates Entsorgungsunternehmen ist somit die Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt.

6. Umweltein- und Auswirkungen

Da die zusätzlich möglichen baulichen Maßnahmen gegenüber der vorhandenen Bebauung quantitativ untergeordnet bleiben und durch die enge Umgrenzung des Gebietes lediglich eine nach innen gerichtete Entwicklung stattfinden kann, sind Auswirkungen auf die natürliche Umwelt einschließlich ihrer anthropogenen Funktionen nicht zu erwarten.

Insoweit kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Gebiet nicht existieren und auch durch die Satzungsbestimmungen nicht begünstigt werden, können gebietsinterne Störungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB muß mit Beeinträchtigungen des Gebietes durch Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen gerechnet werden, ohne daß jedoch für eine Wohnnutzung im Außenbereich untypische und unzumutbare Störungen oder gesundheitliche Belastungen in Art und Umfang anzunehmen sind, die Maßnahmen der Konfliktbewältigung erforderlich machen würden.

Nach den Ergebnissen eines Gutachtens zur Nachweiserkundung (Erstbewertung) auf dem ehemaligen bzw. nur noch eingeschränkt genutzten Gärtnereigelände durch das Chemische Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH bestehen keine Hinweise auf nutzungsbedingte Belastungen des dort anstehenden Erdreiches durch chlororganische Verbindungen, die Schwermetalle Kupfer und Zink sowie Mineralölkohlenwasserstoffe.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse muß davon ausgegangen werden, daß mit der Aufstellung der Satzung keine grundsätzlichen Gefahren, unzumutbaren Nachteile oder Belä-

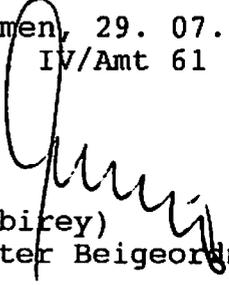
stigungen für die beabsichtigte Wohnnutzung infolge einer stofflichen Bodenbelastung des Altstandortes ausgelöst oder festgeschrieben werden.

7. Bau- und Bodendenkmale

Nach vorliegenden Erkenntnissen existieren weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Satzungsgebietes Bau- und Bodendenkmale oder denkmalwürdige Objekte.

Aufgestellt:

Dülmen, 29. 07. 1994
Dez IV/Amt 61


(Sobirey)
Erster Beigeordneter