

BEGRÜNDUNG

zur Satzung gemäß Art. 2 § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG = § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)) - Außenbereichssatzung - für einen Bereich der Siedlung "Karthaus", in der Bauerschaft Weddern, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 24

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 Bauerschaft Weddern im nördlichen Stadtgebiet zwischen den Siedlungsgebieten Dülmen-Mitte und Dülmen-Rorup an der Einmündung der Kreisstraße K 57 in die Kreisstraße K 49.

Die Satzung umfaßt einen überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich, der durch nicht landwirtschaftsgebundene Wohnbebauung einschließlich gärtnerischer Nebennutzungen geprägt ist. Dabei handelt es sich bei den vorhandenen Wohngebäuden um Einzelhäuser, die mit Ausnahme eines zweigeschossigen Gebäudes ausschließlich in eingeschossiger Bauweise errichtet sind. Vollgeschosse unter geneigten Dachflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Entsprechend der im Außenbereich charakteristischen aufgelockerten Siedlungsstruktur weisen die bebauten Grundstücke eine Größe von zumeist weit über 800 m² auf, während die überbauten Grundstücksflächen ohne Garagen und Nebenanlagen z.T. 150 m² überschreiten und damit einen außenbereichstypischen Umfang besitzen.

Neben der bestimmenden Wohnnutzung befindet sich am Nord-Ost-Rand des Satzungsgebietes ein Schlossereibetrieb, dessen Produktionshallen im hinteren, d.h. von der Wohnnutzung abrückenden, Grundstücksbereich liegen.

Zwischen der das Gebiet funktional und optisch nach Süden begrenzenden Kreisstraße K 49 und der bestehenden Bebauung existieren als Restnutzungen im räumlich zentralen Bereich eine nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken in Anspruch genommene, ca. 4.000 m² große Wiesenfläche westlich der K 57 und ein ca. 2.000 m² großer Ackerstreifen östlich hiervon.

Die Umgebung des Gebietes wird durch landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen, bewaldete Flächen im Nordosten sowie die umfangreiche Gesamtanlage des Anna-Katharinen-Stiftes im Nordwesten bestimmt.

Größere landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich mit einer Entfernung von 100 m nördlich und über 200 m südlich der Grenze des Satzungsgebietes außerhalb seines unmittelbaren Nahbereiches.

2. Bestehendes Planungsrecht

Entsprechend den beschriebenen Nutzungen und der planungsrechtlichen Einordnung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich stellt der Flächennutzungsplan das Satzungsgebiet und den überwiegenden Teil seiner Umgebung als "Fläche für die Landwirtschaft", den nördlich angrenzenden Waldbereich als "Fläche für die Forstwirtschaft" sowie die Gesamtanlage des Anna-Katharinen-Stiftes als "Sonderbaufläche - Rehabilitationseinrichtungen" dar. Zugleich beinhaltet der Flächennutzungsplan die Kennzeichnung eines geplanten Landschaftsschutzgebietes, mit dessen nordwestlichem Grenzverlauf entlang der beiden Kreisstraßen auch der östlich der

K 57 gelegene Teil des Satzungsgebietes erfaßt wird.

Während der Bereich der Sonderbaufläche durch zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne planungsrechtlich qualifiziert wird, bestehen für die übrige Umgebung des Satzungsgebietes keine verbindlichen Bauleitpläne.

3. Ziele und Zwecke der Satzung

Mit 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 zielgerichtete Nutzung der zwischen bestehender Bebauung und Verkehrswegen eingeschlossenen Restflächen, auf denen sich nach den näheren Bestimmungen der Satzung ca. 6 Wohngebäude realisieren ließen, kann so unter ressourcenschonender Inanspruchnahme vorhandener Erschließungseinrichtungen ein partieller Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnbedarfs geleistet werden, ohne den Außenbereich in seiner funktionalen Bedeutung und seinem besonderen planungsrechtlich manifestierten Stellenwert zu beeinträchtigen.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Durch den Erlaß der Satzung gemäß Art. 2 § 4 Abs. 4 Wohnungsbau-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, außenbereichsverträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen über die Geschossigkeit, die Größe der Grundfläche, der Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke 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 Art. 2 § 4 Abs. 3 WoBauErlG besonders begünstigten Vorhaben von den Bestimmungen der Satzung unberührt

Aufgrund der bestandsprägenden Wirkung der bestehenden Bebauung wird der erforderliche Abstand der Gebäude zu den Kreisstraßen K 49 und K 57 abweichend von der Regelung des § 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) durch die Lage der Baugrenzen bestimmt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die beiden Kreisstraßen K 57 und K 49 ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung aller Grundstücke gewährleistet.

Mit den im Bereich der Kreisstraßen vorhandenen Abwasserkanälen, den von den Stadtwerken Dülmen GmbH betriebenen Strom- und Wasserleitungssystemen und der regelmäßigen Abfallsammlung durch ein privates Entsorgungsunternehmen ist gleichfalls die Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergestellt.

6. Umweltein- und Auswirkungen, stoffliche Bodenbelastungen

Da aufgrund der engen Abgrenzung des Satzungsgebietes und der näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben lediglich eine nach innen gerichtete Entwicklung stattfinden kann, innerhalb derer zusätzliche Gebäude gegenüber der vorhandenen Bebauung in Anzahl und Größe untergeordnet bleiben, sind negative Auswirkungen auf die natürliche Umwelt einschließlich ihrer anthropogenen Funktionen durch Flächeninanspruchnahme, Kfz-Verkehr und sonstige Emissionen nicht zu erwarten. 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.

Dies gilt auch für gebietsinterne Immissionen infolge des bestehenden Schlossereibetriebes, insoweit die in seiner unmittelbaren Nachbarschaft bereits existierende Wohnbebauung einen entsprechenden Beurteilungsmaßstab abbildet.

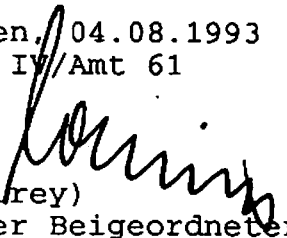
Über Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegen weder ein Verdacht noch konkrete Erkenntnisse vor.

7. Bau- und Bodendenkmale

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

Aufgestellt:

Dülmen, 04.08.1993
Dez. IV/Amt 61


(Sobirey)
Erster Beigeordneter