



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61	StR Ludger Wilde	24.11.2018
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Ernst-Otto Siepe	23908	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	05.12.2018	Empfehlung
Bezirksvertretung Eving	12.12.2018	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	13.12.2018	Empfehlung
Rat der Stadt	13.12.2018	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines bosnischen Gemeindehauses, Lindenhorster Straße 158, Gemarkung Lindenhorst, Flur 1, Flurstück 1031 61/5-2-044853

-Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB-

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund nimmt die Entscheidung der Verwaltung, unter Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB einen positiven Vorbescheid zu erteilen, zur Kenntnis und beschließt die Zulassung des Vorhabens.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Begründung

Die Bezirksvertretung Eving beschloss in ihrer 33. Sitzung am 19.09.2018, der Vorlage der Verwaltung nicht zuzustimmen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Antragsteller Gespräche aufzunehmen, mit dem Ziel, auf das geplante Minarett zu verzichten.

Der Antragsteller hält an dem Minarett fest, ist aber bereit, dieses auf eine Höhe von 20 m zu reduzieren. Auf dieser Grundlage wünscht er die Bescheidung seines Antrags.

Damit wird dem Beschluss der Bezirksvertretung nicht gefolgt.

Da ein Rechtsanspruch auf Erteilung eines Vorbescheids besteht, wird das Vorhaben dem Rat der Stadt Dortmund zur Entscheidung vorgelegt.

Aus dem Rechtsanspruch auf Vorbescheid ergibt sich bei weiteren Verzögerungen der Bescheidung der Bauvoranfrage ein Klagerisiko mit Schadensersatzexpectationen. Die hierdurch begründete Eilbedürftigkeit erfordert eine von der üblichen Beteiligungsfolge abweichende Gremienbefassung und hinsichtlich der Beteiligung des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen eine Befassung im Wege der Dringlichkeit.

Der Antragsteller möchte über den Vorbescheid die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung, des bislang zu Freizeit Zwecken unstrukturiert genutzten Grundstücks, mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Gemeindehaus für die islamische Gemeinschaft der Bosniaken klären. Das Mehrfamilienwohnhaus ist 3-geschossig mit einem kein Vollgeschoss darstellenden Staffelgeschoss geplant und soll ca. 18 Wohneinheiten beinhalten. Das 2-geschossig geplante Gemeindehaus sieht einen Trakt mit Gebetsraum und Minarett sowie einen Trakt mit Schulungsräumen, Cafeteria und Bibliothek vornehmlich für Gemeindemitglieder vor. Für das Gemeindehaus sind Öffnungszeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr bei einer maximalen Besucherzahl von 200 Personen in Spitzenzeiten vorgesehen. Die erforderlichen und in einem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplätze sind teils oberirdisch vor dem Wohnhaus und größtenteils in einer Tiefgarage unter dem Gemeindehaus geplant. Gebetsaufrufe durch Außenlautsprecher oder den Muezzin sind nicht beabsichtigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.01.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ev 124 -verlegte Lindenhorster Straße-, welcher neben dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet, mit Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kennzeichnend für den Baugebietstyp ‚Mischgebiet‘ ist eine qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Allgemein zulässig sind in Mischgebieten u. a. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Gemäß eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (4 C 50.89 v. 27.02.1992) gehören Betsäle und Koranschulen zu den Anlagen für kirchliche Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung. Somit ist auch das beantragte Vorhaben zu den kirchlichen und kulturellen Einrichtungen zu zählen.

Das Vorhaben widerspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen setzt der Bebauungsplan nicht fest, womit auch dem Minarett die

Zulässigkeit nicht abgesprochen werden kann. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche überschreitet lediglich die Tiefgaragenzufahrt partiell die festgesetzte Baugrenze, was eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bedingt. Da diese Baugrenzenüberschreitung die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, sind die Voraussetzungen für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben.

Das Wohnhaus führt mit seinen ca. 18 Wohneinheiten nicht zu einem Missverhältnis von nicht wesentlich störenden Nutzungen und Wohnnutzungen in dem in Gänze zu betrachtenden Mischgebiet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist durch die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses weiterhin eine wechselseitige Verträglichkeit und qualitative und quantitative Durchmischung der beiden Nutzungsarten gewahrt.

Die verkehrstechnische sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung sind durch die vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleistet. Den geplanten Grundstückszufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen und der Tiefgarage hat das Tiefbauamt zugestimmt.

Da das Vorhaben ansonsten den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht, und die Erschließung gesichert ist, beabsichtigt die Verwaltung, unter Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB einen positiven Vorbescheid zu erteilen.

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017.

Die Anhörung des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen ergibt sich aus § 41 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in Verbindung mit Nr. 6 b) des Zuständigkeitsverzeichnisses für Ausschüsse und Bezirksvertretungen gem. Ratsbeschluss vom 01.06.2017.

Die Anhörung der Bezirksvertretung ergibt sich aus § 41 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in Verbindung mit Nr. 15 b) des Zuständigkeitsverzeichnisses für Ausschüsse und Bezirksvertretungen gem. Ratsbeschluss vom 01.06.2017.