



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
Rat der Stadt	13.12.2018	Beschluss

### **Tagesordnungspunkt**

Errichtung eines Gemeindehauses auf dem Grundstück Lindenhorster Straße 80 a,  
Gemarkung Dortmund, Flur 51, Flurstücke 428 und 609

61/5-2-044317

-Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)-

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Dortmund nimmt die Entscheidung der Verwaltung, eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu erteilen, zur Kenntnis und beschließt die Zulassung des Vorhabens.

### **Personelle Auswirkungen**

Keine

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

Ullrich Sierau  
Oberbürgermeister

Ludger Wilde  
Stadtrat

### **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 und das Gemeindehaus so umzuplanen, dass es sich angemessen in die Umgebung einfügt. Diesen Auftrag hat die Verwaltung ausgeführt. Der Antragsteller ist aber nicht bereit, vollständig auf das Minarett zu verzichten. Er wäre bereit, temporär auf die Errichtung der Minarettspitze ab einer Höhe von 13,52 m zu verzichten, wenn das Vorhaben ansonsten die Zustimmung der Bezirksvertretung fände. Damit wird dem Beschluss der Bezirksvertretung allerdings nicht gefolgt

Der Antragsteller hält an dem mit Bauantrag eingereichten Entwurf fest und wünscht eine Baugenehmigung auf dieser Grundlage.

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

Aus dem Rechtsanspruch auf Baugenehmigung ergibt sich bei weiteren Verzögerungen der Bescheidung des Bauantrags 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.

Antragsgegenstand ist die Errichtung eines Gemeindehauses in behindertengerechter Ausführung mit Gebetsräumen in Erd- und Obergeschoss sowie einem Treff für Gemeindeangehörige nebst Sozialräumen im Kellergeschoss. Antragsteller ist eine Immobilienverwaltung als Grundstückseigentümerin. Das Gebäude soll nach Errichtung vermietet werden. Angaben über den zukünftigen Nutzer liegen nicht vor. Für das Gemeindehaus sind Öffnungszeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr bei einer Besucherzahl von maximal 190 Personen in Spitzenzeiten vorgesehen. Das Minarett beherbergt eine Fluchttreppe des Obergeschosses und ist nach oben nicht weiter erschlossen. Gebetsaufrufe durch Außenlautsprecher oder den Muezzin sind nicht beabsichtigt. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück vorhanden.

Zum gleichen Standort wurde bereits 2016 ein positiver planungsrechtlicher Vorbescheid für ein Gemeindehaus mit einem schlichten quaderförmigen Flachdachbau, ohne Kuppel und Minarett, erteilt.

Das Antragsgrundstück liegt im nichtbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 BauGB -*Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*-. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, ist das Vorhaben nach Art der Nutzung nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen, im Übrigen nach § 34 (1) BauGB.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet (GE) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können dort aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, unabhängig vom Träger der Einrichtung, zugelassen werden.

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, kulturellen und sozialen Einrichtungen zu zählen, die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig sind.

Das Vorhaben ordnet sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gewerbegebietes unter und beeinträchtigt seine Funktionsfähigkeit nicht. Weder die bestehenden und ggf. zukünftig hinzutretenden Betriebe werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschnitten noch ist die beantragte Nutzung hinsichtlich der Immissionen der Gewerbenutzungen besonders schützenswert. Die Zulassung des Vorhabens bewirkt keine schleichende Wandlung der Gebietsstruktur, etwa zu einem Kerngebiet. Somit ist das Vorhaben gebietsverträglich und erfüllt die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO.

Gemäß der Kubatur und Höhenentwicklung fügt sich das Gemeindehaus in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Minarett ist einem Kirchturm gleichzusetzen, welcher nach ständiger Rechtsprechung nicht an der Einfügung teilnimmt. Demnach geht von einem Kirchturm weder eine prägende Wirkung für seine Umgebung aus, noch muss sich dieser an die umgebende Bebauung anpassen.

Die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung sind durch die vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleistet. Vom Umweltamt wurden für den geschützten Baumbestand die Fällgenehmigungen erteilt.

Da das Vorhaben mit den zu beachtenden Zulassungskriterien der BauNVO im Einklang steht und die Erschließung gesichert ist, ist es nach § 34 BauGB zulässig. Es besteht somit ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung.

Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage des § 34 BauGB eine Baugenehmigung 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.