



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
Dez6	StR Ludger Wilde	20.08.2020
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Knut Grusemann	23881	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Innenstadt-Ost	08.09.2020	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Semerteichstraße 1, 44141 Dortmund,

Gemarkung Dortmund, Flur 34, Flurstücke 593, 594 und 898 (AZ 61/5-1-051567)

- Vorhaben gem. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zulassung von Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB -

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung Innenstadt-Ost nimmt die Entscheidung der Verwaltung, den beantragten Vorbescheid für die bauliche Anlage, unter Zulassung der Befreiungen Nr. 1 bis 2 von den Festsetzungen des Bebauungsplan InO 207 positiv zu erteilen, zur Kenntnis und stimmt ihr zu.

Personelle Auswirkungen

Es gibt keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen

Es gibt keine finanziellen Auswirkungen.

Ludger Wilde
Stadtrat

Begründung

Es ist beabsichtigt, auf dem im Lageplan dargestellten Grundstücken entlang der Straßen Semerteichstraße, Körner Platz und Am Bertholdshof sieben Wohngebäude, bestehend aus einem dreigeschossigen Wohngebäude (Am Bertholdshof) und sechs dreigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss (Semerteichstraße und Körner Platz) und einer Tiefgarage, zu erstellen. Die Erschließung der Tiefgarage mit 68 Stellplätzen soll über die Straße Am Bertholdshof erfolgen.

Das Antragsgrundstück liegt im Bereich des seit dem 15.11.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplans InO 207 bzw. im Bereich der seit dem 07.01.2005 rechtsverbindlichen

1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet, eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine max. dreigeschossige Bauweise fest. Für einen kleineren (südlichen) Teil des Antragsgrundstücks setzt der Bebauungsplan Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 fest. Darüber hinaus gelten für die Antragsflurstücke die Rauten 4 (Lärmschutz) und 6 (Überschreitung der hinteren Baugrenze bei unterirdischen Garagen) des Bebauungsplanes. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Die Beurteilung des Antrages hat nach § 30 Baugesetzbuch zu erfolgen.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des B-Plans ab:

1. Überschreitung Grundflächenzahl,
2. Überschreitung Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan InO 207 verfolgt in erster Linie das Ziel, die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene wohnbauliche Entwicklung des Areals planungsrechtlich zu konkretisieren. Die Anteile des MI-Gebiets innerhalb des B-Plans dienen der Sicherung der gewachsenen gewerblichen Struktur im Quartier. Im konkreten Bereich wird in der Begründung zum Bebauungsplan festgelegt:

„Die vorhandene Häuserzeile westlich Bertholdshof südlich Körner Grund soll nach Westen zu einem Baublock ergänzt werden. Der nördliche überwiegende-Teil wird als WA-Gebiet festgesetzt. Der Südrand dieses Blockes ist zum Handwerksbildungszentrum orientiert und wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gaststätte vor allem Ergänzungsbauten des Handwerksausbildungszentrums sowie neue Werkräume eines bereits vorhandenen Betriebs vorgesehen.“

Das Konzept für die geplante Baumaßnahme entspricht diesen stadtplanerischen Vorgaben, in dem es den Baublock nach Norden und Westen schließt.

Zu 1: Der Bebauungsplan InO 207 gibt für den Bereich allgemeines Wohngebiet eine GRZ 1 von 0,4 an. Bei der Ermittlung der Grundflächen nach der BauNVO 1990 sind nicht nur die Flächen der Hauptanlagen, sondern gemäß § 19 Abs. 4 (GRZ 2) auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen um 50 % (hier GRZ 2 = 0,6) überschritten werden. Bei den Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2) handelt es sich überwiegend um eine neue unterirdische Tiefgarage.

Die zulässigen Grundflächenzahlen werden durch den Neubau des Wohngebäudes mit Tiefgarage im WA-Gebiet (GRZ 1 = 0,51) um 0,11 für die Gebäudegrundfläche, ohne Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2 = 1,39) und um 0,19 für die Gebäudegrundfläche inkl. Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, überschritten.

Dem Verlauf der Baugrenze im B-Plan und den Begründungen zum B-Plan ist zu entnehmen, dass in diesem Bereich ein geschlossener Block angedacht ist. Durch die Nachverdichtung auf dem Grundstück und der geschlossenen Bauweise, die aus der Umgebung aufgegriffen wird, entsteht eine Überschreitung der GRZ. Eine Kompensation wird durch die Umsetzung von Gründächern und durch Erstellung eines Begrünungskonzeptes für die Außenanlagen geboten. Trotz der Überschreitung der GRZ fügt sich der Neubau in die städtebaulichen Gegebenheiten ein und steht nicht entgegen öffentlicher Belange.

Zu 2: Der Bebauungsplan InO 207 gibt für den Bereich allgemeines Wohngebiet eine GFZ von 1,2 an. Diese wird durch den Neubau des Wohngebäudes mit Tiefgarage auf dem Antragsgrundstück um 0,45 überschritten.

Der Neubau des Wohngebäudes passt sich den städtebaulichen Gegebenheiten an und führt die geschlossene Blockrandbebauung fort. Es ist ein Baukörper geplant, der sich in seiner Höhenentwicklung an den Stadtraum prägenden dreigeschossigen Gebäuden der direkten Umgebung orientiert. Durch die Dreigeschossigkeit und das rückseitig zurückspringende oberste Geschoss passt sich der Neubau an den bestehenden Nachbarn (Am Bertholdshof 87) an, bleibt jedoch mit der Oberkante unterhalb des Nachbarn.

Der geplante Baukörper fügt sich in die städtebaulichen Gegebenheiten ein und steht nicht entgegen öffentlicher Belange. Der Nachbarschutz ist durch das Einhalten der Abstandflächen gewährleistet. Der Rücksprung des obersten Geschosses auf der Innenhofseite ermöglicht eine gute Belichtung des Innenhofes und der angrenzenden Nachbarn am Bertholdshof. Zudem werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Der Bebauungsplan InO 207 sieht für den südlichen Bereich des Flurstückes 594 ein Mischgebiet vor. Gemäß der BauNVO 1990 § 6 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betrachtet man das Mischgebiet in dem gesamten Block zwischen Semerteichstraße, Am Bertholdshof und Lange Reihe so lässt sich folgendes feststellen:

An das Flurstück 594 grenzt südlich das Nachbargebäude Am Bertholdshof 87 an, in dem sich Büro/Gewerbeeinheiten (Müller:kommunikation, Signal Iduna, WDH Wolfgang Kahnert Fachkraft für Arbeitssicherheit) befinden. Die Kreishandwerkerschaft Dortmund und Lünen hat ihren Sitz an der Langen Reihe 62, daneben befindet sich das Haus der Friseure und das Restaurant Grafenburg Am Bertholdshof 85. Die Gebäude Am Bertholdshof 81 und 83 werden jeweils als Einfamilienhaus genutzt. Folglich sind in dem Mischgebiet vorrangig gewerbliche Nutzungen angesiedelt, sowie das als Reihenhaus ausgebildete Wohngebäude. Daher hat der Neubau des Wohngebäudes an der Ecke Semerteichstraße/ Körner Platz eine positive Auswirkung auf die Durchmischung der Nutzungen im MI-Gebiet und ist somit zulässig.

Auf dem Antragsgrundstück befindet sich geschützter Baumbestand. Eine abschließende Stellungnahme von StA 60-2 Baumschutz liegt noch nicht vor. Der Antragsteller sichert aber bereits Ersatzpflanzungen zu.

Sobald das bauaufsichtliche Beteiligungsverfahren abgeschlossen ist, beabsichtigt die Verwaltung einen positiven Vorbescheid, unter Zulassung der beantragten Befreiungen (Nr. 1 bis 2) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu erteilen.

Die Zuständigkeit 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. 15b des Zuständigkeitsverzeichnisses für Ausschüsse und Bezirksvertretungen gem. Ratsbeschluss vom 01.06.2017.