



Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
63/2-2-033213	StR Ullrich Sierau	18.11.2005

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Dr. Rolf-Bernd Hechler	2 61 69	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Mengede	06.12.2005	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	07.12.2005	Beschluss

Tagesordnungspunkt

63/2-2-033213

Vorbescheid für die Nutzungsänderung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Gutes Altmengede auf dem Grundstück Gemarkung Mengede, Flur 3, Flurstücke 383, 384, 451, Ecke 167

- Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 i. V. mit Abs. 4 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) -

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen nimmt die Entscheidung der Verwaltung, einen positiven Vorbescheid zu erteilen, zur Kenntnis und beschließt die Zulassung des Vorhabens.

Finanzielle Auswirkungen

Es gibt keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Ullrich Sierau
Stadtrat

Begründung

Das Liegenschaftsamt beabsichtigt, das Grundstück mit den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden des Gutes Altmengede erneut zum Verkauf auszuschreiben. Das zu der dazu vorgelegten Bauvoranfrage eingereichte Nutzungskonzept sieht für die ehemalige Scheune und den Schweinestall eine Wohnnutzung mit insgesamt sechs Wohneinheiten vor. Der Kuh- und Kälberstall bietet sich für eine Wohnnutzung in Form von Gemeinschafts- oder betreutem Wohnen an, könnte aber auch für Wohnen in Reihenhäusern umgebaut werden. Im ehemaligen Pferdestall, dem ältesten Gebäudeteil, könnte im Erdgeschoss eine Nutzung als Ladenlokal oder Büro- und Atelierräume stattfinden. Im Obergeschoss könnten ebenfalls Büro- oder Atelierräume untergebracht werden. Denkbar wären auch in beiden Geschossen Service-Einrichtungen der Anlage für betreutes Wohnen oder Gemeinschaftsräume für die möglichen Sonderwohnformen im ehemaligen Kuh- und Kälberstall.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 Nr. 4 BauGB. Danach kann eine Änderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden zugelassen werden, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwertes dient.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt Fläche für die Landwirtschaft dar. Außerdem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Nord im Landschaftsschutzgebiet L 5. Der südliche Querriegel des Wirtschaftshofes, einschließlich des auf quadratischem Grundriss errichteten Turmes mit Pyramidendach, ist zusammen mit dem Herrenhaus auf dem Nachbargrundstück am 06.04.1992 in die Denkmalliste eingetragen worden. Die übrigen Gebäudeteile erfüllen die denkmalrechtlichen Kriterien für eine Unterschutzstellung nicht. Allerdings handelt es sich auch bei diesen Gebäudeteilen im Zusammenhang mit der denkmalwerten Substanz um Bauten, die im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB das Bild der Kulturlandschaft prägen. Die Nutzungsänderung und die damit verbundene Bewirtschaftung der Gebäude dienen der Erhaltung ihres Gestaltwertes. Damit liegen die Voraussetzungen vor, dass dem Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder des Landschaftsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 4 S. 1 BauGB).

Das Grundstück wird über zwei Zufahrten an der Straße EckeI erschlossen. Beide Zufahrten weisen gemeinsame Wegerechte auf: zum einen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer des ehemaligen Herrenhauses (historische Grundstückszufahrt), zum anderen mit der Emschergenossenschaft im nordöstlichen Grundstücksbereich. Vorgesehen ist, die gemeinsam mit der Emschergenossenschaft genutzte Zufahrt (ggf. in leicht veränderter Lage auf Grund des Emscherumbaus) als Hauptzufahrt zu nutzen und die Zufahrt am Herrenhaus nur als untergeordnete Anbindung beizubehalten.

Strom- und Wasseranschlüsse sind in der Straße EckeI vorhanden. Bezüglich der Abwasserentsorgung (bisher genehmigte Direkteinleitung in die Emscher) sind Abstimmungen mit der Emschergenossenschaft noch herbeizuführen.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 69 Landschaftsgesetz wurde von der Unteren Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt, sofern die notwendigen Stellplätze landschaftsverträglich, z. B. zwischen dem Gebäude und dem Uferrandstreifen der Emscher angelegt werden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegenüber dem vorgesehenen Nutzungskonzept keine Bedenken. Hinsichtlich der notwendigen Umbaumaßnahmen (insbesondere auch die Fassadengestaltung, Brechung neuer Fenster und Türen, Dachgauben betreffend) kann die denkmalpflegerische Erlaubnis nur auf Grund der genaueren Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

Weitere öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Fortsetzung der Vorlage:

Fachbereich:	Datum:	Seite
63/2-2-033213	18.11.2005	3

Die Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB liegen daher vor.

Die Verwaltung beabsichtigt, einen positiven Vorbescheid zu erteilen.

Die Zuständigkeit des AUSW 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 § 3 des Delegationsbeschlusses des Rates vom 22.05.2003.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe e der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 26.05.2003

Anlagen:

Übersichtsplan
Lageplan
Grundrisse 1:500