

# Projektsteckbrief: Wohnen am Hans-Grüning-Weg in Menglinghausen („Welcome HoMe“)

## Projektbeschreibung

Der Bauherr "Kirchliche Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen" (KZVK) plant die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern auf den Baufeldern Helene-Meiser-Weg 5, Hans-Grüning-Weg 58, 60, 60a, 62 und 62a sowie Friedrich-Menze-Weg 42 und 44. Planungsrechtliche Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Hom 254 – Menglinghausen –, rechtskräftig seit 1998. Im Gegensatz zu den umliegenden Baufeldern wurden diese Grundstücke seit 1998 nicht bebaut und liegen somit seit über 20 Jahren brach. Im Zuge der Aktivierung von Baulandreserven wird das Bauvorhaben seitens der Stadt Dortmund begrüßt.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser schaffen einen klaren räumlichen Abschluss zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und öffnen sich in Form von drei Höfen zum östlich angrenzenden Freiraum. In den dreigeschossigen, mit Staffelgeschossen versehenen, Gebäuden sind 133 Wohnungen geplant. Diese sind barrierefrei und variieren in ihrer Größe zwischen einem und fünf Zimmern. Die benötigten Pkw- und Fahrradstellplätze werden z.T. oberirdisch entlang der Straßen in dafür im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen vorgesehen, überwiegend jedoch in einer eigens zu errichtenden Tiefgarage. Deren Zu- und Ausfahrt liegt im Bereich der Kreuzung Helene-Meiser-Weg / Zeche-Kaiser-Friedrich-Straße. So wird ein wesentlicher Teil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht durch die weiteren Straßen des Quartiers geleitet.



Abb. 1: Perspektivische Ansicht des Bauvorhabens von Nordwesten (Architekturbüro Redenz)

## Kennwerte des beantragten Bauvorhabens

- Gesamtfläche des Baugrundstücks: ca. 14.071 m<sup>2</sup>
- Baukörper: fünf Mehrfamilienhäuser mit je drei Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses, vollständig unterkellert
- Gebäude-Grundfläche: ca. 4.012 m<sup>2</sup> (ca. 8.930 m<sup>2</sup> einschließlich Tiefgarage, Stellplätzen, Zufahrten etc.)
- Geschossfläche: ca. 12.037 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 133 barrierefreie und schwellenlose Wohnungen mit 1-5 Zimmern, davon drei Wohnungen rollstuhlgerecht; bis auf acht Apartments sind alle Wohnungen mit einer (Dach-) Terrasse oder einem Balkon ausgestattet; ca. 10 % der Wohnflächen sind im öffentlich geförderten Wohnungsbau geplant
- Stellplätze: 180 PKW-Stellplätze, davon 66 im Freien und 114 in der Tiefgarage; 219 Fahrrad-Stellplätze, davon 52 im Freien und 167 in der Tiefgarage
- Außenanlagen: drei ausgestattete Spielflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>
- Vorgelegte Gutachten: Artenschutzprüfung, Brandschutzkonzept, Geräuschimmissions-Untersuchung, Verkehrsgutachten



Abb. 2: Freiflächenplan des Bauvorhabens (Büro Landschaft planen + bauen)

## Zum geltenden Planungsrecht

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hom 254 – Menglinghausen –, welcher im Jahr 1998 nach Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Dortmund Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest, das durch textliche Festsetzungen näher bestimmt wird und – ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan – verdichtetes Wohnen in Mehrfamilienhäusern westlich des Grünzugs vorsieht. In den durch Baugrenzen festgesetzten Baufenstern ist eine offene Bauweise mit der Abweichung vorgegeben, dass Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Schließlich enthält der Bebauungsplan in dem genannten Bereich zudem grünordnerische Festsetzungen zu Einfriedungen sowie zu Stellplatz- und Grundstücksbegrünung, um die Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft zu verringern und teilweise auszugleichen. Der Bebauungsplan setzt östlich des Vorhabengrundstücks außerdem eine Fläche für den ökologischen Ausgleich fest, der durch das Baugebiet insgesamt erfolgt ist. Dieser festgesetzte Freiraum-Bereich ist nicht Gegenstand des Bauantrages.

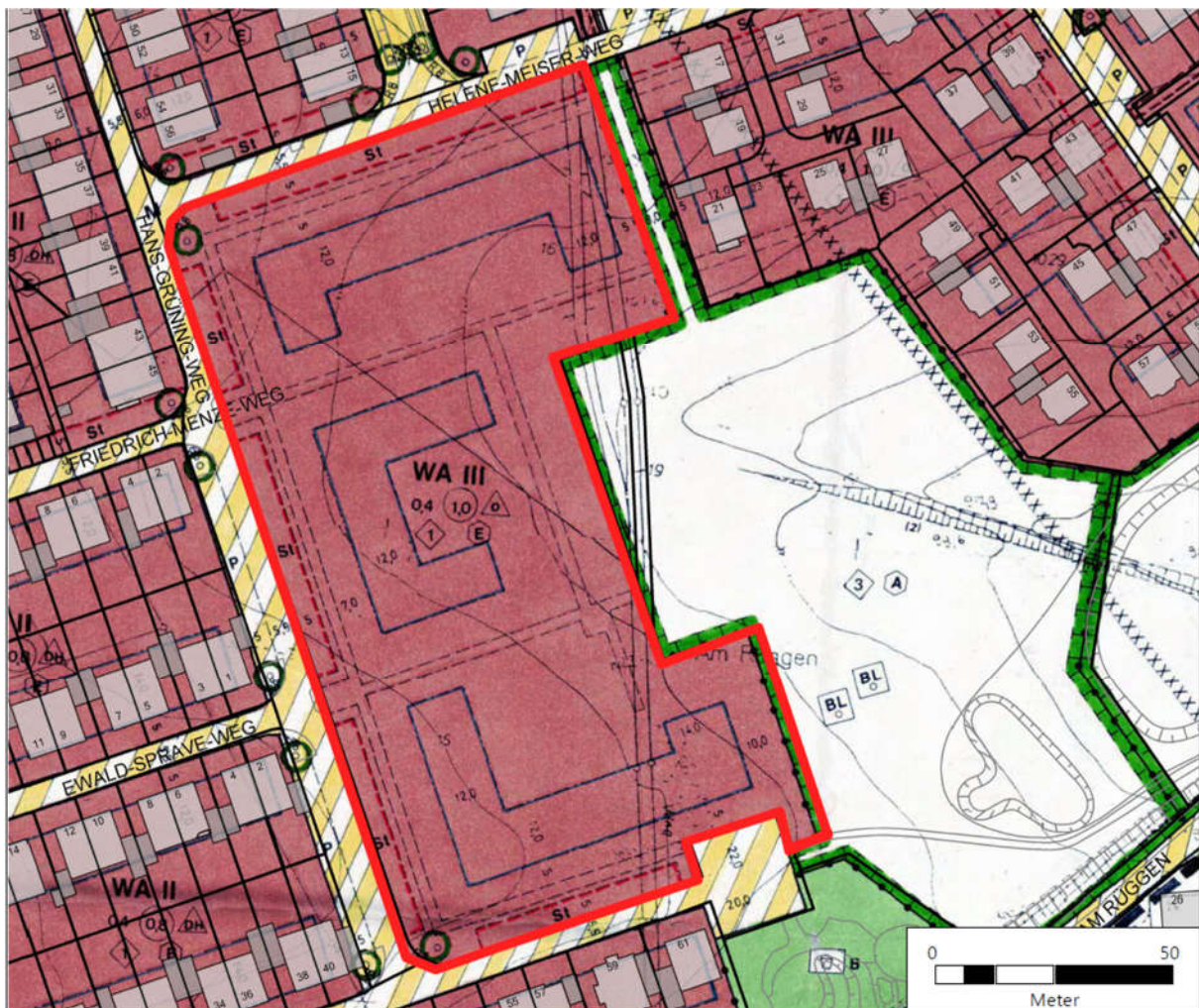


Abb. 3: Plangebiet des Bauvorhabens im Bebauungsplan Hom 254 – Menglinghausen – (Stadt DO)

Durch den Bebauungsplan Hom 254 – Menglinghausen – sollte das Planungsrecht zur Verwirklichung von insgesamt etwa 380 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Bisher wurden nach überschlägiger Ermittlung etwa 240 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern realisiert.

Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenzen (blaue Linien) in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Tiefe dieser sogenannten „Baufenster“ wurden damalige Standards im Geschosswohnungsbau angenommen. Die Baugrenzen schreiben zudem die Bebauung nicht exakt vor, d.h. es können innerhalb der Grenzen auch mehr als drei Gebäude errichtet werden.

### **Ablauf des Bauantragsverfahrens und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die eingegangenen Antragsunterlagen einschließlich der Gutachten werden durch die Bauaufsicht geprüft. Es werden Stellungnahmen weiterer durch das Bauvorhaben betroffener Dienststellen und Behörden eingeholt. Wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorhaben entgegenstehen, ist die Baugenehmigung zu erteilen, d.h. es besteht in dem Fall ein Rechtsanspruch des Bauherrn auf die Genehmigung.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Baugenehmigungsverfahren gesetzlich nicht bzw. nur in bestimmten Ausnahmefällen vorgesehen. In diesem Fall soll jedoch auf Wunsch der Ortspolitik und der Anwohnerschaft eine Informationsveranstaltung vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Da deren Durchführbarkeit aufgrund der Covid-19-Pandemie derzeit unklar ist, wird die Öffentlichkeit zunächst über diesen Steckbrief informiert.

**Fragen zum Bauvorhaben können an folgende Adresse gerichtet werden:**

[stadtplanungsamt@dortmund.de](mailto:stadtplanungsamt@dortmund.de)

Die Verwaltung wird die eingehenden Fragen zum Bauvorhaben sammeln und für diese sowie für die bereits vorliegenden Fragen Stellungnahmen vorbereiten. Eine weitergehende Information soll in den nächsten Wochen erfolgen, um auf die Fragen aus der Bürgerschaft einzugehen. Dies erfolgt durch die in Aussicht gestellte Informationsveranstaltung; sollte dies aus Gründen des Gesundheitsschutzes nicht während der Bearbeitungszeit des Antragsverfahrens möglich sein, ist alternativ vorgesehen, die Antworten in schriftlicher Form auf der Internetseite der Stadt Dortmund bereitzustellen.

### **Vorgesehener Ablauf des Projekts nach Erteilung einer Baugenehmigung**

Geplanter Baubeginn für das Vorhaben ist Herbst / Winter 2020. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Sommer 2022 vorgesehen.

Die Baumaßnahme wird im Taktverfahren von Süden nach Norden hin entwickelt, wobei voraussichtlich zunächst die Erdarbeiten und die Erstellung der Keller und der Tiefgarage erfolgen werden.

Dabei soll die Hauptzufahrt für Baustellenfahrzeuge unmittelbar an der Kreuzung Zeche-Kaiser-Friedrich-Straße / Helene-Meiser-Weg liegen, so dass Baustellenverkehr auf den öffentlichen Straßen ins Wohngebiet hinein soweit wie möglich vermieden werden sollen.

Nach Erstellen der Tiefgarage sollen lärmintensive Arbeiten möglichst auf der der benachbarten Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite erfolgen.