

**Drucksache Nr.: 34704-24**

14.05.2024

Beschlussvorlage

Fachbereich/e:	Amt für Stadterneuerung
Dezernent*in / Geschäftsführer*in:	Szuggat, Stefan
Verantwortlich:	Kröger, Sebastian

Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Bezirksvertretung Innenstadt-Nord	06.06.2024	Empfehlung	öffentlich
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	12.06.2024	Empfehlung	öffentlich
Seniorenbeirat	17.06.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Grün	18.06.2024	Empfehlung	öffentlich
Behindertenpolitisches Netzwerk	20.06.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Hauptausschuss und Ältestenrat	27.06.2024	Empfehlung	öffentlich
Rat der Stadt	27.06.2024	Beschluss	öffentlich
Integrationsrat	27.08.2024	Kenntnisnahme	öffentlich

Tagesordnungspunkt

Stadterneuerung: Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Südliches Nordmarktquartier" nach § 142 Baugesetzbuch

Beschluss:

1. Der Rat hat den als Anlage 1 beigefügten Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsverdachtsgebiet Nordstadt inklusive der Anlagen zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren und den daraus resultierenden Abwägungsempfehlungen geprüft und beschließt, den dortigen Empfehlungen, wie auf den Seiten 80-89 der Anlage 1 dargestellt, zu folgen.
2. Der Rat beschließt die in der nachfolgenden Begründung aufgeführten Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.
3. Der Rat beschließt ferner die als Anlage 2 beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Nordmarktquartier“ mit dem Plan zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets.
4. Der Rat beschließt, dass gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme den Zeitraum von 15 Jahren nicht überschreiten soll.



Personelle Auswirkungen:

Durch den Beschluss der Sanierungssatzung entstehen keine direkten personellen Auswirkungen. Der Einsatz eines Sanierungsmanagements zur Unterstützung der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird in einer gesonderten Beschlussvorlage behandelt (s. DS-Nr. 33939-24). Um die zusätzlichen Aufgaben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu bearbeiten, sind die Ressourcen des Sanierungsmanagements voraussichtlich auskömmlich. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche personelle Erfordernisse erkennbar sein, werden diese in einer gesonderten Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Klimarelevanz:

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind integraler Bestandteil des Sanierungsverfahrens und sowohl auf der Ziel- als auch der Maßnahmenebene verankert. Die Förderung des Klimaschutzes und Verbesserung der Anpassung an den Klimawandel sowie die Verbesserung der Biodiversität und Stadtökologie werden über verschiedene Maßnahmen umgesetzt.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Stefan Szuggat
Stadtrat



Begründung:

1. Ausgangslage

In der Dortmunder Nordstadt werden bereits seit Jahrzehnten Stadterneuerungsmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils umgesetzt. Mit dem Sanierungsgebiet „Nordstadt-Programm“ kam das besondere Städtebaurecht ab 1991 (neben drei weiteren Vorläufergebieten) bereits in der Nordstadt zum Einsatz. Jedoch wurde die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als in erster Linie kooperativer Ansatz im vereinfachten Verfahren ohne Einsatz der Genehmigungsvorbehalte durchgeführt, was die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt stark einschränkte. Auf Grund gesetzlicher Vorgaben wurde das alte Sanierungsgebiet durch Ratsbeschluss im September 2023 (s. DS-Nr. 30980-23) und öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt im Dezember 2023 (s. DOBEKA 50/2023) aufgehoben.

Parallel hat das Amt für Stadterneuerung (StA 67) im Jahr 2023 ein neues Integriertes Handlungskonzept (InHK) – Zentrale Nordstadt aufgestellt, um entsprechende Fördermittel für die Umsetzung von Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen beantragen zu können. Im September 2023 wurde vom StA 67 auf dieser Grundlage bereits der erste Förderantrag zum Stadterneuerungsprogramm 2024 gestellt (s. DS-Nr. 32055-23). Das InHK Zentrale Nordstadt wurde im Dezember 2023 vom Rat beschlossen (s. DS-Nr. 32814-23).

2. Vorbereitende Untersuchungen

Am 25.03.2021 wurde vom Rat der Stadt Dortmund der Beginn Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Sanierungsverdachtsgebiet Dortmund Nordstadt beschlossen, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein neues Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB vorliegen (s. DS-Nr. 17416-20).

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hat das Amt für Stadterneuerung die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) beauftragt. Der Auftragnehmer führte seit Januar 2022 unter anderem eine umfangreiche Gebäudebestandsaufnahme, Datenanalysen und Ortsbegehungen durch. Im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate wurden die verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung, die Politik, die Träger öffentlicher Belange, die Eigentümer*innen, Bewohner*innen und sonstige Betroffene beteiligt. Der gesetzlich gemäß § 137 BauGB vorgeschriebenen Beteiligung der Betroffenen wurde somit genüge getan.

Im Ergebnis haben die Vorbereitenden Untersuchungen erhebliche städtebauliche Missstände im zentralen Bereich des Sanierungsverdachtsgebiets festgestellt. Hier überlagern sich substanzielle Mängel im Gebäudebestand und den Blockinnenbereichen mit funktionalen Schwächen zum Beispiel im öffentlichen Raum und im Bereich Verkehr. Somit ergibt sich für dieses Gebiet die Notwendigkeit zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 142 BauGB. Räumlich geht es um die Quartiere rund um den Nordmarkt, das Schleswiger- und Brunnenstraßenviertel sowie die südliche Münsterstraße. Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist der Anlage 2 Sanierungssatzung und der Darstellung des Geltungsbereichs Anlage 2a sowie der Flurstückliste Anlage 2b zu entnehmen.

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen ist als Anlage 1 beigelegt. Die Anlagen zum Bericht werden, um finanzielle und natürliche Ressourcen einzusparen, digital veröffentlicht. Hierzu ist auf www.dortmund.de das Stichwort „Sitzungsunterlagen“ einzugeben. Auf der entsprechenden Seite ist dann ein Link verfügbar, der auf das öffentliche Ratsinformationssystem verweist. Hier sind die Unterlagen unter den entsprechenden Sitzungsterminen der Gremien online abrufbar.

3. Ziele der Sanierungsmaßnahme

Um den festgestellten städtebaulichen Missständen und Handlungsbedarfen zu begegnen, wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ein erstes Sanierungskonzept erstellt. Die Erarbeitung erfolgte unter Berücksichtigung der Anmerkungen der Beteiligungsverfahren und unter Mitwirkung verschiedener Fachämter der Stadt Dortmund. Das entwickelte Zielsystem besteht aus unterschiedlichen Bausteinen. Als übergeordnete Zielsetzung wurde ein Zukunftsbild für den zukünftigen Sanierungsprozess formuliert. Die konkreten Sanierungsziele, die zur Erreichung dieses Zukunftsbildes beitragen sollen, wurden, gemäß den festgestellten Handlungsbedarfen, vier thematischen Perspektiven zugeordnet. Zudem sind weitere themenübergreifende Querschnittsziele dargestellt, die für die erfolgreiche Gestaltung des Sanierungsprozesses von hoher Bedeutung sind.

3.1 Zukunftsbild

Das für den zukünftigen Sanierungsprozess formulierte Zukunftsbild lautet:

„Die zentrale Nordstadt besteht aus lebenswerten und sozial ausgewogenen Quartieren. Die herausragenden Qualitäten der großstädtischen Blockrandstrukturen mit ihrer urbanen Mischnutzung, ihrem baukulturellen Wert und ihrem historischen Gebäudebestand sind wiederhergestellt und erlebbar. Der zeitgemäße Wohnraum sowie ein attraktives Wohnumfeld sprechen breite Bevölkerungsgruppen an. Die öffentlichen Räume laden zu Aufenthalt, Begegnung und Interaktion ein. In ihre Weiterentwicklung werden die Bewohner*innen kontinuierlich einbezogen.“

3.2 Perspektiven für den Gebäudebestand und die Blockinnenbereiche

Bedarfs- und zielgruppengerechte Anpassung des Wohnraums / Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand

- Reduzierung von Belastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Hitze
- Behebung von Modernisierungsstaus
- Verbesserung der Wohnraum- und Wohnumfeldqualität (Ausstattung, zeitgemäße Grundrisse, Abbau von Barrieren, Freisitze etc.)
- Erhalt und kritische Wiederherstellung der besonderen Qualitäten von Altbauwohnungen (z. B. historische Türen, Zargen, Holzfußböden und Deckenhöhen)
- Förderung des Ausbaus von Dachgeschosswohnungen unter Berücksichtigung der Integration in die Gebäudekubatur und Umgebung sowie der Schaffung qualitätvollen Wohnraums
- Förderung von Wohnraumangeboten für unterschiedliche Nachfragegruppen, auch durch Schaffung von gefördertem Wohnraum
- Schaffung von Wohnraum für große Familien
- Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. inklusives Wohnen)

Vermeidung und Ertüchtigung von Problemimmobilien

- Intervention bei baulicher Verwahrlosung und/oder nicht angemessener Nutzung
- Beseitigung von Missständen und Behebung von Mängeln durch kooperative und/oder hoheitliche Instrumente
- Vermeidung von negativen Ausstrahlungseffekten auf das Umfeld
- Einbindung und Förderung privater Investoren*innen
- Kommunalen Erwerb bei Härtefällen



Erhalt des baukulturellen Erbes und Wiederherstellung der historischen Fassaden- und Ortsbilder

- Erhalt der denkmalwerten und besonders erhaltenswerten Gebäude mit ihren historischen Fassaden, Treppenträumen und Dächern
- Wiederherstellung der ursprünglichen/historischen attraktiven Fassadenbilder und Dachlandschaft durch Rückbau von überformten Fassaden (z.B. Erdgeschosszone), sowie den Einbau passender Fenster und den Aufbau der ursprünglichen Dachformen
- Wiederherstellung des ursprünglich einheitlichen Stadtbildes (Einheit in der Vielfalt) und harmonische Integration von Neubauten (Ensemblegedanken) in den historischen Bestand

Harmonisierung des Gebäudebestandes und des baulichen Umfeldes zur Schaffung bzw. Wiederherstellung eines einheitlichen, attraktiven Stadtbildes

- Städtebauliche Integration von Neubauten im Sinne der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption (geschlossene, parzellierte Blockrandbauweise mit gegliederten, plastischen Straßenfassaden). Dies umfasst auch das Schließen von Baulücken und die Aufstockung von Geschossen.
- Standortgerechte Umgestaltung von Giebelwänden

Energetische und klimagerechte Anpassung der Bausubstanz unter Wahrung von Gestaltungsqualitäten

- Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und Anreize für höhere Standards
- Keine Zerstörung oder Überformung von denkmalwerten bzw. besonders erhaltenswerten Fassaden und Dächern
- Einsatz nachhaltiger Baustoffe
- Ausbau von Dach- und Fassadenbegrünung
- Stärkung erneuerbarer Energien zur Stromversorgung
- Umbau in CO₂/klima-neutrale Wärmeversorgung

Gestaltung von standortgerechten nutzungsgemischten Innenhöfen zur Sicherung lebendiger Quartiere

- Erhalt funktionierender Nutzungsmischung
- Entwicklung von Lösungen für Betriebe mit Nutzungskonflikten (u. a. Lärmschutz, Verlagerung von nicht standortgerechten Betrieben, Begrünung, Entsiegelung, gläserne Produktion, Nutzung von Synergieeffekten wie z.B. Abwärme)
- Schaffung qualitätvoller Wohnangebote bei entsprechenden Standortvoraussetzungen

Gestaltung von grünen Innenhöfen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Stadtökologie

- Entsiegelung von Flächen
- Retention und Speicherung des Regenwassers
- Begrünung und standortgerechte Bepflanzung der Flächen
- Nutzflächen zum Gärtnern
- Begrünung von Fassaden und Dächern, die keinen besonderen baukünstlerischen Wert besitzen
- Rückbau von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden



Gestaltung von gemeinschaftlichen Innenhöfen zur Verbesserung der Freizeit- und Lebensqualität

- Schaffung von geschützten, privaten Freiräumen, „Ruhige Bereiche“
- Schaffung gemeinschaftlicher Flächen für Bewohner*innen mit hoher Aufenthalts- und Spielqualität

3.2 Perspektiven für die lokale Ökonomie und soziale Infrastruktur

Stärkung der lokalen Ökonomie, Versorgungseinrichtungen, sozialen Infrastruktur und wohnortnahen Arbeitsplätze

- Steuerung und Verbesserung der Qualität des Branchenmixes
- Verhinderung/Reduzierung Ansiedlungen von Gewerbebetrieben mit Störpotenzial (z. B. Vergnügungsstätten, Shisha-Bars, Internetcafés)
- Stärkung/Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen
- Funktionale Zonierung unter Berücksichtigung des Konzeptes der 15- Minuten (Nord-)Stadt
- Ausbau/Sicherung der Nahversorgung
- Bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur

Entwicklung von „standortgerechten“ Nutzungsperspektiven für gewerbliche Leerstände unter Berücksichtigung der funktionalen Zonierung

- Aktivierung von gewerblichen Leerständen in Erdgeschossen, insbesondere im Stadtbezirkszentrum Nordstadt (südliche Münsterstraße)
- Außerhalb Stadtbezirkszentrum Nordstadt (südliche Münsterstraße): An städtebaulich prägenden öffentlichen Räumen alternativ sozio-kulturelle Umnutzung (bspw. kulturelle, soziale und medizinische Einrichtungen) bzw. in übrigen Bereichen alternativ Umnutzung zu Wohnen unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der Bausubstanz

3.3 Perspektiven für den Stadtraum

Klimagerechte Anpassung der öffentlichen Räume

- Begrünung, Baumpflanzungen und Entsiegelung zur Hitzereduzierung und Verbesserung der Klimaresilienz
- Integration von Wasser in der Stadt zur Kühlung des Stadtklimas
- Verbesserung der Biodiversität
- Umsetzung einer wassersensiblen Stadtentwicklung
- Schaffung/Stärkung von Grünnetzungen

Aufwertung und Umgestaltung von öffentlichen Straßen- und Platzräumen

- Entwicklung von klima- und umweltgerechten öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Harmonisierende Gestaltung von öffentlichen Freiflächen mit dem historischen Gebäudebestand
- Nutzbarmachung von oder sinnvoller Umgang mit „Restflächen“ (u. a. zur Vermeidung von Müllablagerungen)
- Umgestaltung von Spielplätzen (unter Berücksichtigung von Klimaanpassung und Funktionszuweisung)



Gestaltung der städtebaulichen (Eingänge bzw.) Übergänge und Verknüpfungen

- Inszenierung von Eingangssituationen
- Aufwertung von Übergängen zu anderen Quartieren
- Aktivierung von Brachflächen
- Reduzierung von Barrieren und Angsträumen

3.4 Perspektiven für die Mobilitätswende

Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs

- (Neu-)Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Stärkung der Sharing-Angebote
- Reduzierung von Lärm-/Schadstoffimmissionen

Förderung von fußläufigen Verbindungen

- Stärkung der kleinräumigen Erreichbarkeit (Stadt der kurzen Wege)
- Schaffung durchgängiger und sicherer Wegeverbindungen/-querungen
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Schaffung/Freihaltung ausreichender Gehgassen
- Schaffung von Rast- und Aufenthaltsmöglichkeiten

Förderung des Fahrradverkehrs

- Verbesserung der Nord-Süd-Verbindung im Radverkehr
- Verbesserung der Ost-West-Verbindung im Radverkehr
- Radverkehr als System denken (z. B. sichere Abstellanlagen, Sharing-Angebote)
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf zentralen Radrouten z. B. durch den Einbau von Diagonalsperren

Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs (Bus- und Stadtbahn-Linien)

- Verbesserung von Verbindungen und Taktung
- Barrierefreier Ausbau der Haltestellen

3.5 Querschnittsziele:

- Beteiligung/Aktivierung der Eigentümer*innen, Bewohner*innen und sonstigen Betroffenen
- Integrierte Ansätze zur Verbesserung der Sauberkeit
- Effiziente Projekt- und Prozesssteuerungen
- Beitrag zu den strategischen Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes
- Einbettung in den Gesamterneuerungsprozess Nordstadt

Die aufgestellten Zielsetzungen werden im laufenden Sanierungsverfahren regelmäßig geprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Die Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele sind Gegenstand gesonderter Beschlussfassungen.

4. Sanierungsverfahren

4.1 Wahl der Verfahrensart

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets wird eine Bestimmung über das anzuwendende Sanierungsverfahren getroffen. Im ersten Schritt ist zu entscheiden, ob die Sanierung im umfassenden oder im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden muss. Der entscheidende Unterschied zwischen den beiden genannten Sanierungsverfahren



besteht darin, dass nur im umfassenden Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts zum städtebaulichen Sanierungsrecht (§§ 152-156a BauGB) gelten. Durch sie wird unter anderem geregelt, dass sich die Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet über einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen an den Kosten der Maßnahme beteiligen. Auch die sogenannte Preisprüfung bei Grundstücksveräußerungen und Bestellungen von Erbbaurechten wird hierdurch geregelt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist jedoch auszuschließen, wenn diese für die Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

In Anbetracht des geplanten Sanierungskonzeptes schlägt der Verfasser der Vorbereitenden Untersuchungen die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens vor. In diese Verfahrensempfehlung ist eine Stellungnahme der kommunalen Wertermittlungsstelle eingeflossen, die auf Grundlage des bisherigen Maßnahmenkonzeptes nicht von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ausgeht. Des Weiteren sieht das Maßnahmenkonzept mit Ausnahme des Erwerbs von einzelnen Problemimmobilien keine bodenordnenden Maßnahmen vor, die einen Grunderwerb der Stadt Dortmund erfordern. Für den zukünftigen Erwerb von Problemimmobilien steht der Gemeinde in einem Sanierungsgebiet unabhängig von der Verfahrenswahl ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB zu, welches auch zugunsten Dritter ausgeübt werden kann. Gemäß § 28 Abs. 3 BauGB kann sie dabei den Kaufpreis auf den Verkehrswert nach § 194 BauGB begrenzen und ist nicht verpflichtet, etwaige darüberhinausgehende Bodenspekulationen zu tragen. Die Entwicklung der Bodenwerte und ihre Auswirkungen auf die Durchführung der Sanierung sollten jedoch regelmäßig mit der kommunalen Wertermittlungsstelle evaluiert werden. Rechtlich ist zu einem späteren Zeitpunkt ein Wechsel in das umfassende Verfahren möglich.

Die Anwendung des dritten Abschnitts zum städtebaulichen Sanierungsrecht gemäß §§ 152-156a BauGB ist somit ausgeschlossen und die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren liegt es als zweiten Schritt im Ermessen der Gemeinde, die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB anzuwenden. Die Entscheidung bemisst sich an der Frage der Erforderlichkeit zur Erreichung der Sanierungsziele. Die Vorbereitenden Untersuchungen empfehlen die vollständige Anwendung der Genehmigungspflichten, da es sich bei sanierungsrechtlichen Veränderungssperre (§ 144 Abs. 1 BauGB) und sanierungsrechtlichen Verfügungssperre (§ 144 Abs. 2 BauGB) um wichtige Instrumentarien der Gemeinde zur Steuerung von tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen handelt, um die Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme zu erreichen.

Im Sanierungsverfahren wird somit der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB vollständig angewendet.

4.2 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen/Abwägung öffentlicher und privater Belange

Beim Sanierungsrecht handelt es sich aufgrund der Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde um ein sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht. Es darf nur bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen angewendet werden. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden diese Anwendungsvoraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Sanierungsmaßnahme geprüft und zum gegenwärtigen Zeitpunkt als erfüllt angesehen. In dem zu beschließenden Sanierungsgebiet liegen Problemstellungen und Handlungsbedarfe vor, die als städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB einzustufen sind. Für ihre Behebung, die im qualifizierten öffentlichen Interesse liegt, ist das Sanierungsrecht mit seinem Charakter einer aus öffentlichen und privaten Initiativen



bestehenden städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie entsprechenden Steuerungsinstrumenten erforderlich und zweckmäßig. Auch ist die Durchführbarkeit im Allgemeinen erkennbar. Auf die Kosten und Finanzierung der Maßnahme wird im Punkt 6 gesondert eingegangen.

Auf die öffentlichen und privaten Belange wird im Folgenden näher eingegangen. Diese wurden gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierung als Gesamtmaßnahme, also vor allem die Bestimmung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Die konkreten, grundstücksbezogenen Maßnahmen sind zukünftig Gegenstand der Abwägung im Einzelgenehmigungsverfahren nach §§ 144, 145 BauGB während der Durchführung der Sanierung.

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurden während der Vorbereitenden Untersuchungen verschiedene Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Abschlussbericht sowie separaten Anlagen dokumentiert und in die Konzeption der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eingeflossen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anmerkungen vorgetragen, die der Durchführung der Sanierungsmaßnahme entgegenstehen. Die Deutsche Bahn (vertreten durch DB Services Immobilien GmbH) verwies in ihrer Stellungnahme auf die planfestgestellten Flächen in dem VU-Gebiet, deren Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet man widerspreche. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass im Sanierungsrecht die Zustimmungserfordernis eines Bedarfsträgers erst bei der Durchführung von Maßnahmen beginnt. Zudem sollen gemäß § 146 Abs. 2 BauGB Bedarfsträger ihre Zustimmung zu Sanierungsmaßnahmen erteilen, wenn unter Berücksichtigung ihrer Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung besteht. Aus diesem Grund wurden in den Abgrenzungsvorschlag zwei (Teil-) Flurstücke einbezogen, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn befinden. Dabei handelt es sich um die Unterführungen Borsigstraße und Gronastraße/Lütgenholz, da hier entsprechende Missstände und Handlungsbedarfe festgestellt wurden. Im weiteren Verlauf erfolgt ein kooperativer Austausch mit der Deutschen Bahn über die Weiterentwicklung der entsprechenden Flächen.

Die Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets wurde aufgrund der in diesem Bereich konzentrierten städtebaulichen Missstände mit ca. 75 Hektar gegenüber dem Umfang des VU-Gebietes (ca. 263 ha) deutlich reduziert. Gleichzeitig wurde die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung so gewählt, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme insbesondere zur Behebung der festgestellten Funktionsschwächen zweckmäßig durchführen lässt. Daraus folgt zwangsläufig die Einbindung von Grundstücken, bei denen gegenwärtig keine oder nur geringe Substanzmängel vorliegen. Dies ist auch vor dem Hintergrund des zweistufigen „Ablaufprogramm“ des Sanierungsrechtes sachgerecht. Durch die Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet (1. Stufe) ergeben sich – vor allem im hier vorgeschlagenen vereinfachten Verfahren – noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Grundstücke. Diese Auswirkungen treten im Wesentlichen erst bei der zweiten Stufe in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte ein. Hier hat die Stadt erneut eine Abwägung zu treffen und die jeweilige Genehmigung zu erteilen, wenn das Vorhaben oder der Rechtsvorgang nicht die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollen die privaten Eigentümer*innen erforderliche Investitionen in ihre Objekte tätigen und Missstände beseitigen. So wird die



Aufwertung von Wohnungsbeständen als ein wichtiges Instrument zur Verringerung von sozialer Segregation angesehen. Stichprobenartige Vergleiche mit älteren Aufnahmen zeigten, dass die Instandsetzungsmängel bzw. Modernisierungsstaus an den betreffenden Gebäuden in dem geplanten Sanierungsgebiet teilweise bereits seit mehreren Jahren existieren. Die privaten Investitionen sind im Zusammenspiel mit öffentlichen Investitionen, Fördermitteln und Beratungsleistungen vorgesehen, wodurch die für eine Sanierungsmaßnahme kennzeichnende enge Verzahnung von öffentlichen und privaten Initiativen erreicht werden soll.

Zusammenfassend überwiegen die öffentlichen Belange nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahme etwaig entgegenstehenden privaten Belangen.

Sollten sich zukünftig negative Auswirkungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zeigen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen sind, sind die Erfordernisse nach § 180 BauGB maßnahmenbezogen zu prüfen und ein Sozialplan mit entsprechenden Maßnahmen aufzustellen.

5. Fazit

Im Ergebnis wird ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren unter Einbezug der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte ausgewiesen. Hierdurch, sowie durch das damit einhergehende Vorkaufsrecht und die Investitionsanreize für private Investoren, besteht zukünftig ein Handlungsrahmen, mit dem die privaten Eigentümer*innen und sonstigen Akteur*innen angemessen an der Quartierserneuerung beteiligt werden. Die Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 15 Jahre festgelegt. Dieser Zeitraum ist gegenwärtig für die Umsetzung des vorgesehenen Maßnahmenkonzeptes erforderlich. Sofern diese Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht ausreichend ist, kann sie gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB durch Beschluss verlängert werden. Sofern sich im Verlauf der Maßnahme die Sanierung als undurchführbar erweist, ist die Satzung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben.

6. Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet entstehen keine unmittelbaren Folgekosten. Die Finanzierung der einzelnen öffentlichen Maßnahmen erfolgt – unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Bewilligung – im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme „Zentrale Nordstadt“ über Fördermittel des Bundes und des Landes sowie entsprechende Haushaltsmittel. Die einzelnen öffentlichen Maßnahmen werden mit einzelnen Maßnahmenbeschlüssen und den konkret entstehenden Kosten in die politische Beratung gegeben. Hierzu wird verwiesen auf die DS-Nr. 33939-24 und DS-Nr. 33947-23.

7. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Satz 1, 2 Buchstabe f und g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 13. April 2022 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 15.04.2022.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 15.04.2022

**Satzung der Stadt Dortmund über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Südliches Nordmarktquartier“
vom XX.XX.XXXX**

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 aufgrund des § 142 Abs. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs.1 Buchstaben f und g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), folgende Satzung der Stadt Dortmund über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Nordmarktquartier“ beschlossen:

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. In dem Gebiet sollen nach dem BauGB, Zweites Kapitel: Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auf die Ausführungen der „Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsverdachtsgebiet Dortmund Nordstadt“ wird hingewiesen.

Das in Absatz 2 und 3 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 75 ha wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung

„Südliches Nordmarktquartier“.

2. Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Dortmund. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze verläuft im Westen entlang der östlichen Seite der Leopoldstraße sowie anschließend entlang der östlichen Seite der Münsterstraße bis zur Kreuzung Carl-Holtschneider-Straße. Die Grenze folgt dann der nördlichen Seite der Carl-Holtschneider-Straße und Steigerstraße und knickt dann mit der Steigerstraße nach Süden ab. Anschließend verläuft sie an der östlichen Seite der Steigerstraße und Alsenstraße bis zur Stollenstraße, folgt der nördlichen Seite der Stollenstraße in Richtung Osten und quert die Bornstraße bis zur Brunnenstraße. Die Grenze folgt der östlichen Seite der Brunnenstraße in Richtung Süden bis zur Borsigstraße und verläuft anschließend auf der nördlichen Seite der Borsigstraße bis zur Bahnunterführung. Der Grenzverlauf schließt einen Teil des Flurstücks 569 (Flur 43) ein, um anschließend Richtung Süden in die Gronaustraße abzubiegen. Sie verläuft entlang der östlichen Seite der Gronaustraße bis zur Heroldstraße. Hier schließt der Grenzverlauf das Flurstück 261 (Flur 43) ein und biegt anschließend Richtung Westen in die Heroldstraße ein. Die Grenze verläuft an der Südseite der Heroldstraße, biegt in Richtung Süden an der Lauenburger Straße ab, deren östlicher Seite sie bis zur kleinen Kielstraße folgt. Sie quert die kleine Kielstraße, verläuft dann an deren südlicher Seite Richtung Westen und knickt am Ende der Straße nach Süden ab. Der Grenzverlauf verläuft von hier aus weiter in Richtung Süden entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 497 und 525 (Flur 42) bis zur Jägerstraße. Er folgt der nördlichen Seite der Jägerstraße in Richtung Westen bis zur Bornstraße. An der Kreuzung Jägerstraße/Bornstraße biegt der Grenzverlauf entlang der östlichen Seite der Bornstraße Richtung Süden bis zur südlichen Begrenzung der Jägerstraße ab. Die Grenze verläuft anschließend weiter in Richtung Westen entlang der Südseite der

Heiligegartenstraße und biegt dann in südlicher Richtung in die Andreasstraße ab. Hier folgt sie der östlichen Seite der Andreasstraße, biegt dann in Richtung Westen auf die Mühlenstraße ab und verläuft auf deren südlicher Seite bis zur Münsterstraße. Die Grenze verläuft nun auf der Südseite der Münsterstraße und stößt dann auf die Straße Burgtor. Sie folgt nun der östlichen Seite des Burgtors Richtung Norden, quert die Heiligegartenstraße und verläuft weiter auf der östlichen Seite der Leopoldstraße.

3. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im als Anlage 1 beigefügten Lageplan durch eine Geltungsbereichsline eingeschlossen sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan (Anlage 1).

In Anlage 2 findet sich eine Übersicht sämtlicher im Sanierungsgebiet liegender Grundstücke. Diese Flurstücksliste dient nur zur Erläuterung der Satzung.

4. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Für das in § 1 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Südliches Nordmarktquartier“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) wird ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Für die in § 1 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in den Dortmunder Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt Dortmund, in Kraft.