



öffentlich

| Fachbereich   | Dezernent(in) / Geschäftsführer | Datum         |
|---|---------------------------------|---------------|
| 61  | StR Ludger Wilde                | 15.11.2021    |
| verantwortlich  | Telefon                         | Dringlichkeit |
| Birgit Niedergethmann   | 22614                           | -             |
| Beratungsfolge  | Beratungstermine                | Zuständigkeit |
| Bezirksvertretung Innenstadt-Nord                             | 08.12.2021                      | Empfehlung    |
| Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen | 08.12.2021                      | Empfehlung    |
| Hauptausschuss und Ältestenrat                                | 16.12.2021                      | Empfehlung    |
| Rat der Stadt   | 16.12.2021                      | Beschluss     |

### **Tagesordnungspunkt**

Entwicklung des nördlichen Umfelds des Dortmunder Hauptbahnhofs

hier: Beschluss zum Erlass der Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts im Untersuchungsgebiet "Hauptbahnhof - Umfeld Nord"

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Dortmund

beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zur Begründung des besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich Hauptbahnhof – Umfeld Nord.

### **Rechtsgrundlage:**

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1) i.V.m. den §§ 7 und 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)

### **Personelle Auswirkungen**

Durch den Erlass der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht entstehen keine personellen Auswirkungen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Erlass der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht entstehen der Stadt keine unmittelbaren Kosten. Etwaige finanzielle Auswirkungen durch die Ausübung von Vorkaufsrechten auf der Grundlage der Vorkaufssatzung sind Gegenstand separater Vorlagen.

**Fortsetzung der Vorlage:**

| Drucksache-Nr.: | Seite |
|-----------------|-------|
| 22830-21        | 2     |

---

**Klimarelevanz**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Planungsgrundsätze, die bei der Bauleitplanung generell zu berücksichtigen sind. Nähere Ausführungen zu diesen Aspekten sind der Begründung dieser Vorlage zu entnehmen.

Thomas Westphal  
Oberbürgermeister

Ludger Wilde  
Stadtrat

**Weitere Gliederung der Vorlage:**

1. Begründung
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Vorkaufsrecht
4. Geschlechtergerechte Planung (Gender)
5. Klimarelevanz
6. Barrierefreiheit
7. Zuständigkeit
8. Anlagen

---

## **1. Begründung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht Städten und Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihnen ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 18.11.2021 mit der Vorlage Drucksache Nr. 19881-21 den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das in der Anlage 3 bezeichnete Untersuchungsgebiet „Hauptbahnhof - Umfeld Nord“ beschlossen, um städtebauliche Maßnahmen im Hinblick auf die Entwicklung des nördlichen Umfeldes des Dortmunder Hauptbahnhofs entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs vorzubereiten. Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses auf der Grundlage umfassender Bürgerbeteiligungsverfahren hat die Stadt ihre Absicht, entsprechende städtebauliche Maßnahmen umzusetzen, bereits hinreichend konkretisiert.

Für den von der Satzung betroffenen Bereich sind die Realisierung von vier Baublöcken in V-geschossiger Bauweise und einer Abschlussbebauung in Richtung des neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatzes mit Zentralem Omnibusbahnhof (ZOB) für den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Zu den geplanten städtebaulichen Maßnahmen gehört sowohl die Erschließung des ZOB als auch die Erschließung der geplanten weiteren Bebauung nördlich der Bahngleise über die betroffenen Grundstücke.

Da im Umfeld bereits Grundstücksverkäufe getätigt wurden und möglicherweise weitere Verkäufe vorgesehen sind, ist zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen der Erlass der als Anlage beigefügten Satzung vorgesehen.

Mit Beschluss des Vorkaufsrechts behält sich die Stadt das Recht zur Sicherung einer entsprechenden geordneten Entwicklung für den Fall eines Grundstücksverkaufs vor.

## **2. Bestehendes Planungsrecht**

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil (Dortmund - Kreis Unna - Hamm) stellt den Bereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar.

### Flächennutzungsplan

Der seit 31.12.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan enthält die Darstellung gemischte Baufläche.

### Bauplanungsrecht

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung liegt vollständig im Bereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans 166 Grüne Straße / Kurfürstenstraße. Dieser trifft die Festsetzung „Gemeinbedarfseinrichtung Post“.

### **3. Vorkaufsrecht**

Auf der Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplans 166 „Gemeinbedarfseinrichtung Post“ besteht ein eingeschränktes Vorkaufsrecht für den Verkaufsfall, wenn die dauerhafte Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung mit der genannten Zweckbestimmung vorgesehen ist.

Mit Ratsbeschluss vom 08.12.2016 (Drucksachen Nr. 05877-16) wurde bereits ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich des Bebauungsplans InN 237 – Hauptbahnhof Nordseite – und somit für weite Teile des Untersuchungsgebietes beschlossen. Daher wird hier nur für verbleibende Flächen des Untersuchungsgebietes, die bislang noch nicht durch die bestehende Vorkaufrechtsatzung erfasst werden, das besondere Vorkaufsrecht begründet.

### **4. Geschlechtergerechte Planung (Gender)**

Bei der Planung sind die Grundsätze der geschlechtergerechten Planung in allen Phasen der Planung zu beachten (Integration von Gender Planning in der Stadtplanung, Beachtung einschlägiger Regeln und Leitfäden).

### **5. Klimarelevanz**

Das mit dieser Vorlage zu beschließende Vorkaufsrecht hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima. Im Rahmen des Gesamtprojektes „Entwicklung des nördlichen Umfeldes des Dortmunder Hauptbahnhofs“ wird das Thema sowohl durch ein eigens zu erstellendes integriertes Klimaschutzkonzept, als auch durch die übergeordnete Rahmen- und Bauleitplanung bearbeitet. Es ist aber bereits jetzt abzusehen, dass das Projekt als wichtiger Baustein gesellschaftlicher Veränderungen auch Auswirkungen auf das Klima mit sich bringt, indem

- mikroklimatische Effekte des Grünraums,
- vernetzte Mobilitätsangebote, verbunden mit
  - einer Reduzierung des individuellen KFZ-Verkehrs,
  - einer Unterstützung attraktiver Mobilitätsformen in Form von Fahrradverkehr, Elektromobilität und öffentlichen Mobilitätsangeboten

realisiert werden.

### **6. Barrierefreiheit**

Das Behindertengleichstellungsgesetz NRW verpflichtet die Gemeinden, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen (Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen, Sinnesbeeinträchtigungen, psychisch und chronisch kranke Menschen und Menschen mit anderen Lerngewohnheiten) zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Unter dem Leitthema Barrierefreiheit soll die Planung dazu beitragen, die gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen zugänglich und nutzbar zu machen. Zu den gestalteten Lebensbereichen gehören bauliche Anlagen, Grünanlagen, Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen. Die Bauleitplanung gibt für die Stadtgestaltung im genannten Sinne einen Ordnungsrahmen vor und berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dabei erfolgt die konkrete Ausgestaltung der

Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr in den weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

### **7. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f 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 Ziffer 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017 (Dortmunder Bekanntmachungen Nr. 25, Seite 463 ff, vom 23.06.2017).

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe c der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017.

### **8. Anlagen**

- Nr. 1 Satzung Vorkaufsrecht Bahnhofsumfeld Nord
- Nr. 2 Übersichtsplan zur Satzung Vorkaufsrecht Bahnhofsumfeld Nord
- Nr. 3 Untersuchungsgebiet Hauptbahnhof – Umfeld Nord