

# Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund



## Impressum

### Herausgeber:

Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Juni 2016)

Stadtrat Ludger Wilde, Dezernent für Umwelt, Planen und Wohnen (verantwortlich)

Walter Nickisch, Fachbereichsleiter Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

### Redaktion:

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Karina Hoffmann, Julia Kallweit, Julia Karla, Eckhard Kneisel, Stefan Thabe

### Quelle der Fotos im Bericht und auf dem Deckblatt:

Stadt Dortmund, 2016

### Kartengestaltung:

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Annette Burchert - Entesary

### Ansprechpartner/-innen:

Stefan Thabe, Tel. (0231) 50 2 26 12, sthabe@stadtdo.de

Eckhard Kneisel, Tel. (0231) 50 2 36 78, ekneisel@stadtdo.de

Julia Kallweit, Tel. (0231) 50 2 31 43, jkallweit@stadtdo.de

Mit der Reihe „Berichte zur Stadtentwicklung Dortmunds“ sollen ausgewählte Arbeitsergebnisse des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes einer größeren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In loser Reihenfolge sind weitere Berichte geplant, die einen Ausschnitt aus der laufenden Arbeit darstellen und der sachlichen Information von Politik, Bürgerschaft und Fachöffentlichkeit dienen sollen.

Band 1: Entwicklungsbericht Dorstfeld (2013)

Band 2: Entwicklungsbericht Marten (2015)

Band 3: Auswirkungen der Thier-Galerie auf die Dortmunder Innenstadt (2015)

Band 4: Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund (2016)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>V</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>VII</b>
<b>1. Der Wohnstandort Dortmund und sein Flächenangebot .....</b>	<b>1</b>
1.1 <i>Quantitative Analyse der Flächenpotenziale im Stadtgebiet</i> .....	3
1.1.1 Flächenangebot .....	5
1.1.2 Verhältnis von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau .....	6
1.2 <i>Wohnumfeldqualitäten</i> .....	12
1.2.1 Lagekategorien .....	12
1.2.2 Ruhige Lage.....	13
1.2.3 Mobilitätsvoraussetzungen (ÖPNV) .....	13
1.2.4 Nahversorgung .....	14
1.2.5 Erreichbarkeit von Infrastruktur.....	14
<b>2. Nachfrage .....</b>	<b>22</b>
2.1 <i>Wohnungsmarktsituation in Dortmund</i> .....	22
2.2 <i>Wohnraumbedarfsprognose</i> .....	22
2.3 <i>Wohnraum für „Alle“</i> .....	24
<b>3. Flächenangebot und Entwicklungsperspektive in den Stadtbezirken.....</b>	<b>25</b>
3.1 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Eving</i> .....	27
3.2 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Scharnhorst</i> .....	29
3.3 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Brackel</i> .....	31
3.4 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Aplerbeck</i> .....	33
3.5 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Hörde</i> .....	35
3.6 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Hombruch</i> .....	37
3.7 <i>Wohnbauflächen im Stadtbezirk Lütgendortmund</i> .....	39
3.8 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Huckarde</i> .....	41
3.9 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Mengede</i> .....	43
3.10 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Innenstadt-Nord</i> .....	45
3.11 <i>Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Innenstadt West</i> .....	47

---

3.12 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Innenstadt-Ost .....	49
3.13 Entwicklungsperspektiven bei der Planrechtschaffung .....	51
<b>4. Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung .....</b>	<b>53</b>
4.1 Bauland.....	53
4.2 Erhöhung der Bautätigkeit und der Baudichten.....	53
4.3 Innenentwicklung und Stadtumbau .....	54
4.4 Flächenaktivierung.....	55
4.5 Fokussierung auf Entwicklungsschwerpunkte.....	55
4.6 Flächensicherung für den geförderten Wohnungsbau .....	55
4.7 Entwicklungs- und Realisierungsmanagement für Baugebiete .....	55
<b>5. Fazit.....</b>	<b>56</b>
<b>6. Quellenverzeichnis .....</b>	<b>57</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN AB 0,2 HA IM RUHRGEBIET .....	2
ABBILDUNG 2: WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE DER STADT DORTMUND IN HEKTAR .....	4
ABBILDUNG 3: WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE NACH STADTBZIRKEN IN HEKTAR .....	6
ABBILDUNG 4: WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE DER STADT DORTMUND IN WOHNHEITEN .....	7
ABBILDUNG 5: VERTEILUNG DES FLÄCHENANGEBOTES DER STADT DORTMUND INCL. RESERVIERTER FLÄCHEN .....	9
ABBILDUNG 6: WOHNHEITEN NACH BAUFORMEN IN DER STADT DORTMUND.....	10
ABBILDUNG 7: WOHNBAUFLÄCHENANGEBOT IN RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER STADT DORTMUND .....	11
ABBILDUNG 8: LAGEZUORDNUNG DER WOHNBAUFLÄCHEN DER STADT DORTMUNDBILDUNG .....	15
ABBILDUNG 9: RUHIGES WOHNUMFELD UND STRAßENLÄRM.....	16
ABBILDUNG 10: RUHIGES WOHNUMFELD UND SCHIENENLÄRM .....	17
ABBILDUNG 11: ERREICHBARKEIT DES ÖPNV .....	18
ABBILDUNG 12: ERREICHBARKEIT DER NAHVERSORGUNG .....	19
ABBILDUNG 13: ERREICHBARKEIT DER GRUNDSCHULEN .....	20
ABBILDUNG 14: ERREICHBARKEIT DER KINDERTAGESEINRICHTUNGEN .....	21
ABBILDUNG 15: GESAMTWOHNUNGSBAUNACHFRAGE 2016-2020 IM RVR-GEBIET .....	24
ABBILDUNG 16: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK EVING .....	27
ABBILDUNG 17: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE STADTBZIRK EVING .....	28
ABBILDUNG 18: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK SCHARNHORST .....	29
ABBILDUNG 19: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK SCHARNHORST .....	30
ABBILDUNG 20: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK BRACKEL .....	31
ABBILDUNG 21: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK BRACKEL .....	32
ABBILDUNG 22: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK APLERBECK .....	33
ABBILDUNG 23: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK APLERBECK .....	34
ABBILDUNG 24: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK HÖRDE .....	35
ABBILDUNG 25: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK HÖRDE.....	36
ABBILDUNG 26: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK HOMBRUCH.....	37
ABBILDUNG 27: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK HOMBRUCH .....	38
ABBILDUNG 28: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK LÜTGENDORTMUND.....	39
ABBILDUNG 29: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK LÜTGENDORTMUND .....	40
ABBILDUNG 30: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK HUCKARDE .....	41
ABBILDUNG 31: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK HUCKARDE .....	42
ABBILDUNG 32: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK MENGEDE .....	43
ABBILDUNG 33: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK MENGEDE.....	44
ABBILDUNG 34: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK INNENSTADT-NORD.....	45
ABBILDUNG 35: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK INNENSTADT-NORD .....	46
ABBILDUNG 36: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK INNENSTADT-WEST.....	47
ABBILDUNG 37: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK INNENSTADT-WEST .....	48
ABBILDUNG 38: WOHNBAUFLÄCHEN IM STADTBZIRK INNENSTADT-OST .....	49
ABBILDUNG 39: PROZENTUALER ANTEIL (HA) DER FLÄCHENPOTENZIALE IM STADTBZIRK INNENSTADT-OST .....	50
ABBILDUNG 40: REALISIERUNGSPERSPEKTIVEN DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE BEZOGEN AUF DIE PLANRECHTSSCHAFFUNG	51

## 1. Der Wohnstandort Dortmund und sein Flächenangebot

„Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und der notwendige Wohnungsneubau sind seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Ursächlich dafür sind Angebotsengpässe [...] mit der Folge steigender Mieten und Preise“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 07/2015: 1).

### *Herausforderungen an den Dortmunder Wohnungsmarkt*

Auch in Dortmund hat sich die Versorgungssituation am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren gewandelt. Insbesondere angetrieben von einer positiven Außenwanderungsbilanz stellen mittlerweile deutliche Anspannungstendenzen in einzelnen Marktsegmenten die lokalen Wohnungsmarktakteure vor große Herausforderungen. Dabei geht es vornehmlich um das „untere Marktsegment“, den bezahlbaren Wohnraum, der zunehmend Anspannungstendenzen aufweist. Im Zentrum der Überlegungen steht daher die Aktivierung des Geschosswohnungsneubaus, der besondere Anforderungen an die Grundstücksauswahl stellt. Gesucht werden hierzu insbesondere integrierte Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung im Umfeld. Gleichwohl gilt es, die bisherigen Ziele einer qualitätsorientierten und bedarfsgerechten Baulandentwicklung fortzuschreiben. Dabei sollte auch die weitere Förderung der Eigentümerquote nicht aus dem Blickfeld geraten.

Durch die zahlreichen Aktivitäten der Vergangenheit (Masterplan Wohnen, Kommunales Wohnkonzept, Wohnungsmarktbeobachtung, Quartiersanalysen, Wohnungsmarktberichte und Baulandmonitoring) kann die Stadt nicht nur auf eine umfangreiche Datenlage und die erforderlichen Instrumente zur Steuerung zurückgreifen, sondern verfügt über verlässliche Kooperationsstrukturen mit den Akteuren des Dortmunder Wohnungsmarkts. Damit besitzt Dortmund gute Voraussetzungen, die neuen wohnungspolitischen Anforderungen zu bewältigen.

### *Der Wohnbauflächenentwicklungsbericht - Aufbau*

Mit dem vorliegenden Bericht wird ein umfassender Überblick über die Dortmunder Wohnbauflächen gegeben. Über Analyse und Bewertungen sollen insbesondere die differenzierten Standortqualitäten herausgearbeitet werden. In einem weiteren Schritt geht es aber auch um die Frage nach möglichen Anpassungserfordernissen für die räumliche Entwicklungsplanung aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen. Der Bericht schließt ab mit Aussagen zu Entwicklungsstrategien und Handlungsempfehlungen.

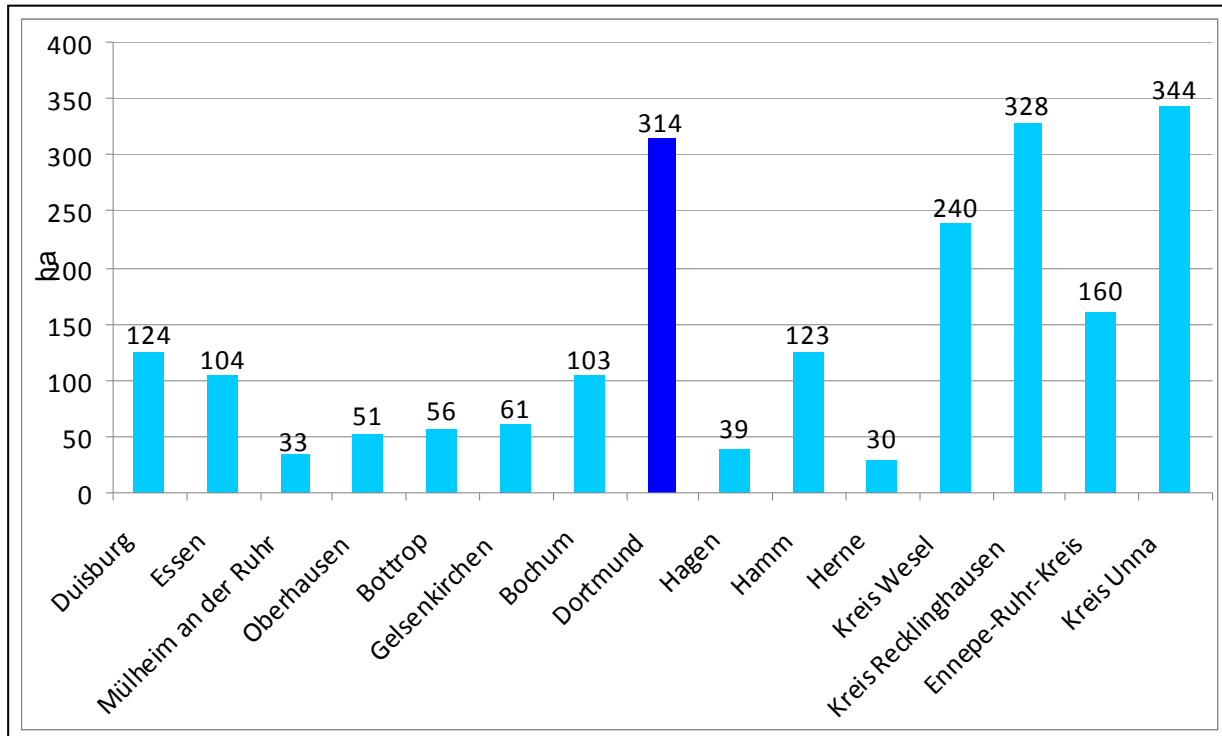
### *Datenerhebung und Ergebnisse*

Zu Beginn ist als zentrales Ergebnis herauszustellen, dass Dortmund verglichen mit anderen Großstädten, insbesondere in der Gegenüberstellung zu den Kernstädten im Ruhrgebiet, über

umfangreiche Wohnbauflächenreserven verfügt (siehe Abbildung 1). Diese Daten basieren auf dem Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) des Regionalverbandes Ruhr (RVR, Erhebungsstichtag 31.12.2013). Die Regionalplanungsbehörden sind zur Durchführung des Siedlungsflächenmonitorings gem. Landesplanungsgesetz (LPIG) verpflichtet. Um eine landesweite Vergleichbarkeit zu erreichen, wurden einheitliche Kriterien für die methodische Vorgehensweise benannt. Demnach wird im ruhrFIS mit einer Erhebungsuntergrenze bei Wohnbauflächenreserven von 0,2 ha gearbeitet. Zusätzlich werden Netto-Wohnbauflächenreserven ermittelt, indem öffentliche Verkehrswege, Spielplätze und Grünflächen zu max. 30% von den Bruttoreserven abgezogen werden (AG Wohnungsmarkt Ruhr 2015: 16).

Die Stadt Dortmund erhebt im Gegensatz dazu auch die Wohnbauflächen < 0,2 ha und bezieht sich dabei auf Bruttoflächen. Dies wird seitens der Landes- und Regionalplanungsbehörden empfohlen, da es sich um gängige Reserveflächengrößen mit kommunaler Bedeutung handelt. Für einen interkommunalen Vergleich können also durchaus die ruhrFIS-Daten herangezogen werden, für interne Berechnungen und das Berichtswesen stellen die stadt eigenen Daten die detailliertere Grundlage dar.

**Abbildung 1: Wohnbauflächenreserven ab 0,2 ha im Ruhrgebiet**



(Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr 2015: 17, eigene Darstellung)

Allerdings sind die Wohnbauflächenreserven nicht nur quantitativ sondern vor allem qualitativ sehr differenziert zu betrachten, um unterschiedlichsten Nachfrageanforderungen gerecht zu wer-

den. Hieraus lässt sich bereits ableiten, dass in Dortmund nicht der grundsätzliche Mangel an Flächen und Grundstücken ins Zentrum der Betrachtung zu stellen ist, sondern die bedarfs- und zeitgerechte Steuerung der Flächenaktivierung.

#### *Ziele der Wohnbauflächenentwicklung - Kurzfassung*

Für die zukünftige Baulandausweisung über Bebauungspläne ist eine Akzentverschiebung notwendig. In den letzten Jahrzehnten hat der Einfamilienhausbau, vorwiegend am Siedlungsrand, eine zentrale Rolle in der verbindlichen Bauleitplanung eingenommen. Obwohl weiterhin für alle Marktsegmente Baulandangebote bereitzustellen sind, wird dem Geschosswohnungsbau in allen Neubaugebieten mehr Raum zu geben sein.

In der Vergangenheit erfolgte der Bau von Mehrfamilienhäusern hauptsächlich durch die Aktivierung von Baulücken in integrierten Lagen, vielfach auch durch Abriss und Neubau am selben Standort. Um für dieses Segment das Flächenangebot zu vergrößern, sind Bebauungspläne in zentralen Lagen aufgrund ihrer hohen Eignung für den Geschosswohnungsbau mit Priorität zu bearbeiten. Darüber hinaus sollte das Ziel verfolgt werden, flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet zukünftige Neubaugebiete hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte stärker zu durchmischen und dort wo es möglich ist, sind höhere Anteile für den Geschosswohnungsbau verbindlich vorzusehen. Grundlage hierzu ist eine genaue Betrachtung der Baulandpotenziale, um die spezifische städtebauliche Eignung zu ermitteln und zukünftige Entwicklungsschwerpunkte festzulegen, um den neuen Zielvorgaben zu entsprechen.

### **1.1 Quantitative Analyse der Flächenpotenziale im Stadtgebiet**

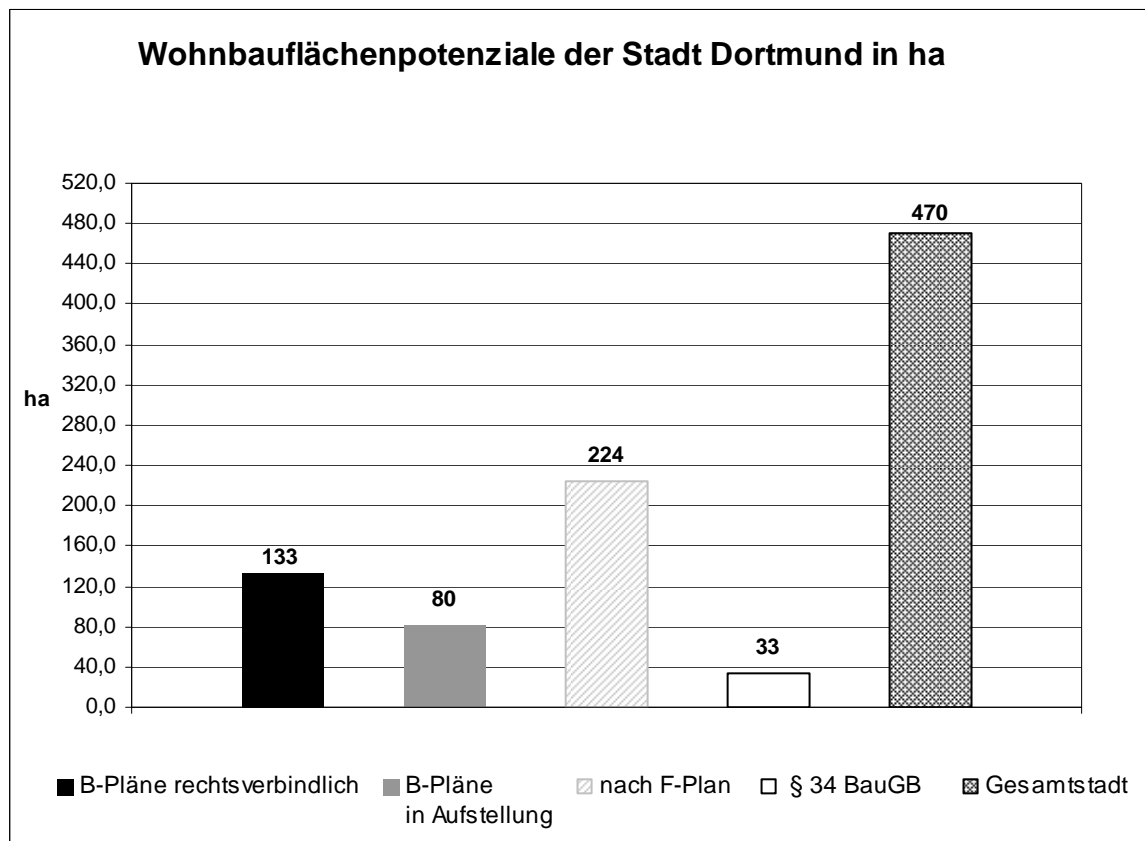
Zur Erhebung und Analyse der Wohnbauflächenpotenziale nutzt das Stadtplanung- und Bauordnungsamt ein Geodaten-System. Es bietet die Möglichkeit einer automatisierten Auswertung über die Darstellung von Themenkarten. In das System eingepflegt und jährlich aktualisiert sind alle Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, in Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren und die Flächennutzungsplanpotenziale, die z. T. auch Umnutzungspotenziale beinhalten. Ergänzend sind Baulücken (gemäß § 34 BauGB) berücksichtigt soweit bekannt und die baurechtlichen Hinweise eine solche Beurteilung zulassen.

Nach einer Wohnbauflächenrevision im vierten Quartal 2015 und der jährlichen Datenbankaktualisierung mit dem Stand 31.12.2015 summierten sich auf dem Dortmunder Stadtgebiet die Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen auf über ca. 133 Hektar. Unter Beachtung der jeweiligen Festsetzungen können dort rund 5.000 Wohnungseinheiten (WE) neu gebaut werden. Für weitere rund 80 Hektar Bruttowohnbauflächen – einschließlich Grün- und Erschließungsflächen – befinden sich Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Auf diesen Flächen können

weitere ca. 3.000 WE neu entstehen. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan noch einmal 224 ha als weitere Planungsreserve aus, die perspektivisch einer Bebauung zugeführt werden können. In dieser Kategorie könnten nach ersten Schätzungen rund 6.320 WE entstehen. Ergänzend dazu ist eine Baulandreserve in so genannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch) von insgesamt rund 33 Hektar für rund 1.200 Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet vorhanden. Hier ist die Mobilisierbarkeit jedoch nur teilweise gegeben.

Seit der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes 2004 hat sich das Baulandpotenzial in den letzten Jahren von 631 ha auf heute insgesamt 470 ha verringert.

**Abbildung 2: Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Dortmund in Hektar**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand 31.12.2015)

Nachfolgend wird eine zweistufige Betrachtung des Dortmunder Baulandangebots vorgenommen. In einem ersten Schritt werden sämtliche Potenziale hinsichtlich der räumlichen Verteilung, der Größenklassen und der Bauformen beschrieben. Der zweite Schritt basiert auf einer Qualitätsanalyse der Einzelflächen.

An dieser Stelle ist auf zwei wesentliche methodische Grundlagen des Dortmunder Baulandmonitorings hinzuweisen. Erfasst werden alle Flächen und Grundstücke bis zur ihrer faktischen baulichen Inanspruchnahme. Maßgeblich ist die Auswertung der Baubeginnanzeigen beim Bau-

ordnungsamt. Dies hat u. a. zur Folge, dass z.B. reservierte Grundstücke weiterhin als Flächenpotenziale mitgeführt werden, auch wenn sie sich bereits in einem laufenden Bauantragsverfahren befinden. Unabhängig von den Vermarktungsaspekten entlastet jede neue Wohnung den Wohnungsmarkt erst zum Zeitpunkt ihres Bezugs. Da sich Vermarktungs- und Reservierungsphasen z. T. über mehrere Jahre hinziehen hat sich die Erfassung des Baubeginns als eine praxistaugliche Bezugsgröße herausgestellt. Hier ist es im Einzelfall gut möglich, Nacherfassungen über Luftbildauswertungen durchzuführen, um so statistische Unschärfen bei der Meldung und Bearbeitung von Bauanzeigen zu umgehen.

Zu beachten ist weiter, dass die Definition der „Verfügbarkeit“ allein auf der Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung erfolgt. Zum „verfügbaren Flächenangebot“ zählen somit alle Baugrundstücke, für die die formalen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung gegeben sind. Dies ist dann der Fall, wenn die Grundstücke im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen. Bei dieser Definition sind Aspekte wie Vermarktungsbereitschaft der Eigentümer und Erschließungsvoraussetzungen (Kanal, Straße) nicht berücksichtigt.

### **1.1.1 Flächenangebot**

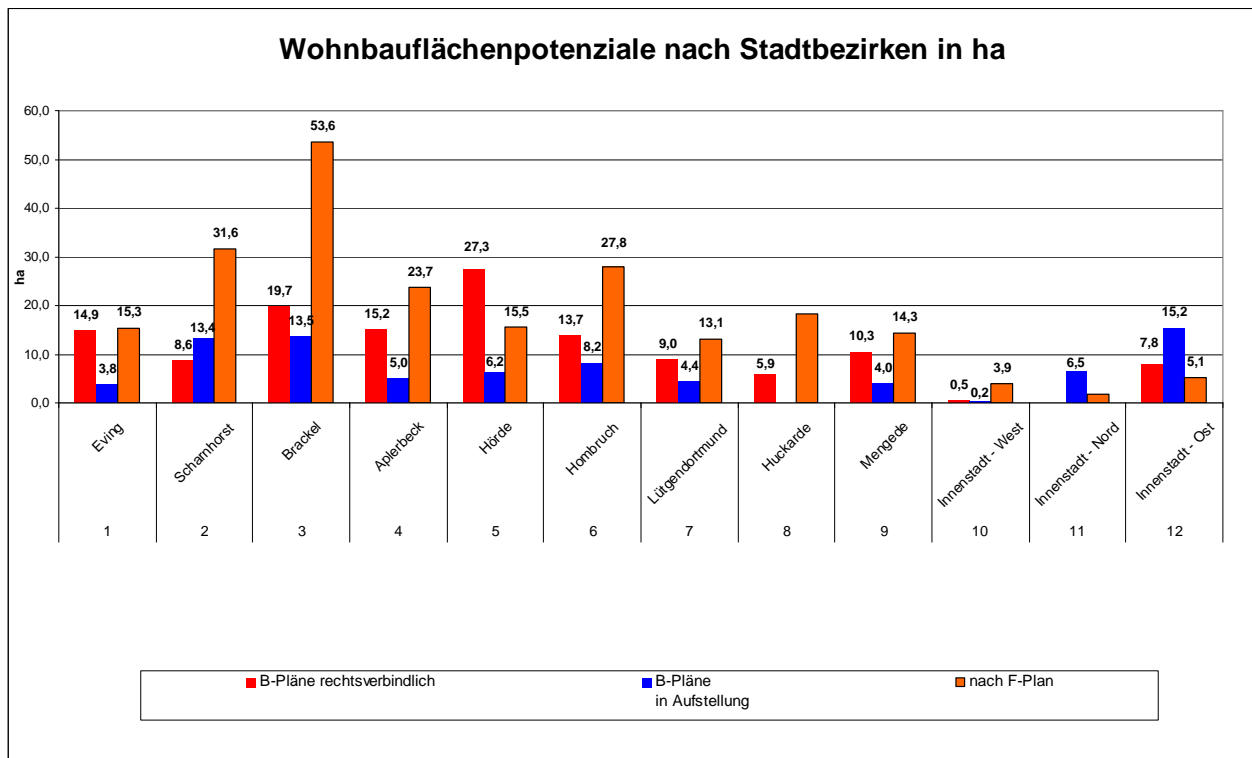
Das aktuelle Baulandangebot setzt sich zusammen aus einer vielfältigen Mischung von Baugebieten unterschiedlichster Größe.

In Abbildung 3 wird die Verteilung der Wohnbauflächen nach Planrecht kategorisiert und den jeweiligen Stadtbezirken zugeordnet.

Die durchmischte Größenklassenverteilung ist sowohl gesamtstädtisch, als auch auf der Ebene der Stadtbezirke wiederzufinden.

Die Verteilung zeigt sich in dieser Kategorie in einigen kleineren Baugebieten, die vor kurzem Rechtskraft erlangt haben, aber auch in zahlreichen „Rest-“ Potenzialen in älteren Baugebieten (Abbildung 5: Flächenangebot der Stadt Dortmund).

Die großen Baugebiete ab 200 Wohneinheiten, die sich im gesamten Stadtgebiet auf unterschiedliche Stadtbezirke verteilen, befinden sich mittlerweile alle in der aktiven Vermarktungsphase. Anhand der reservierten Flächenanteile wird deutlich, dass ein Großteil der Fläche in diesen Baugebieten schon über Bauantragsverfahren reserviert ist. Des Weiteren gibt es in nahezu in allen Stadtbezirken eine Anzahl von Baugebieten, die sich im Planverfahren befinden. Sie dienen kurz- bis mittelfristig als weitere Flächenreserve für den Wohnungsneubau. Ebenso sichern die Flächenreserven im Flächennutzungsplan mittel- bis langfristig den Bedarf an Wohnbauflächen.

**Abbildung 3: Wohnbauflächenpotenziale nach Stadtbezirken in Hektar**

(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

### 1.1.2 Verhältnis von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau

Mit der Zielsetzung weiterhin ein vielfältiges Angebot an Wohnbauland bereitzustellen, sollte vor allem das Segment des Geschosswohnungsbaus noch stärker in den Focus rücken. Obwohl in den Bebauungsplänen der letzten Jahrzehnte die Einfamilienhausausweisung dominierte, kann nicht grundsätzlich von einem Mangel an Flächenangeboten für den Geschosswohnungsbau gesprochen werden. Eine Auswertung des Baulandangebots hinsichtlich der möglichen Bauformen wird auch aus dem bestehen oder beabsichtigten Planrecht und den enthaltenen Festsetzungen abgeleitet.

Insgesamt stehen in Dortmund aktuell Wohnbauflächenpotenziale für den Bau von 7.824 WE in Einfamilienhäusern und für den Bau von 7.822 WE im Geschosswohnungsbau zur Verfügung (vgl. Abbildung 4).

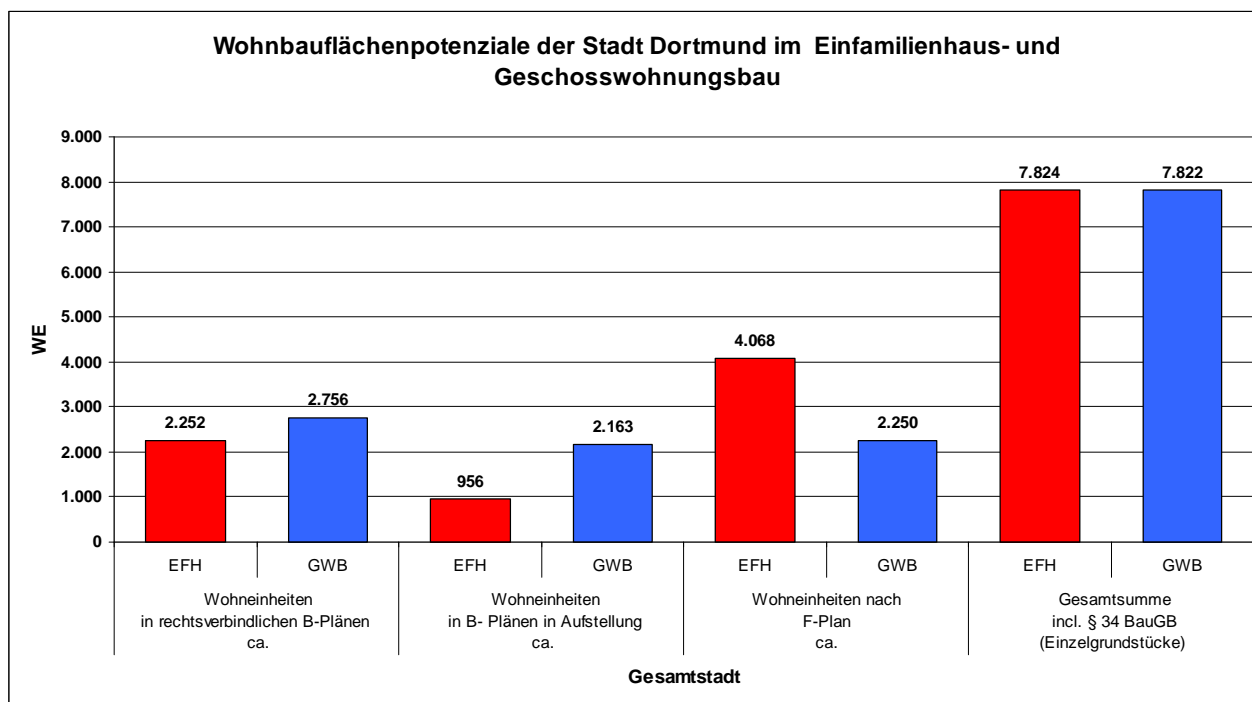
Bei den Flächenutzungsplanreserven wurde im Rahmen einer Wohnbauflächenrevison das Angebotsziel, möglichst viel Fläche dem Einfamilienhausbau (FNP 2004) zuzuordnen, zugunsten des Geschosswohnungsbaus überarbeitet. Dabei war vor allem die Lagebetrachtung und die vorhandene Siedlungsstruktur ausschlaggebend, das Mengengerüst entsprechend anzupassen.

In den größeren und auch in den aktuellen Bebauungsplangebieten ist häufig eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau über entsprechende Festsetzungen gesichert.

Eine sehr hohe Baudichte wird vor allem in den Innenstadtbezirken erzielt. Obwohl auch hier zum Teil der Einfamilienhausbau nachgefragt und entsprechend angeboten wird. Bei den älteren, kleineren Baugebieten, die noch Restpotenziale für die Bebauung beinhalten, überwiegt das Flächenangebot für den Einfamilienhausbau. Die Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale nach Bauformen bezogen auf den Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet ist der Abbildung 6 zu entnehmen.

Der Bedeutungsgewinn des Geschosswohnungsbaus zeigt sich schon heute in vermehrter Baulückenaktivierung und in Bestandsumnutzungen. Zukünftig wird er auch in anstehenden Planverfahren noch stärker berücksichtigt werden müssen. Das bedeutet, dass auch in den Außenstadtbezirken, die in den letzten Jahrzehnten hauptsächlich durch den Einfamilienhausbau geprägt wurden, zukünftig eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau stattfinden sollte. Dies sichert langfristig die erforderlichen Bedarfe für bezahlbaren Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen in allen Lagen von Dortmund.

**Abbildung 4: Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Dortmund in Wohneinheiten**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand 31.12.2015)

Die Abbildungen 5, 6 und 7 zeigen die Verteilung des Flächenangebotes im Stadtgebiet von Dortmund. Insgesamt ist eine gute Verteilung im Stadtgebiet erkennbar; fast alle Stadtteile verfügen über ein Flächenangebot für den Wohnungsbau (vgl. Abbildung 5).



Hinsichtlich der Verteilung des Geschosswohnungs- und des Einfamilienhausbaus lässt sich ebenfalls eine gute Streuung erkennen (vgl. Abbildung 6), wobei Schwerpunkte in den Innenstadt-Bezirken und in Hörde (Phönixsee) auftreten.

Von Interesse ist auch die Betrachtung des Flächenangebotes in der Entstehungszeit der rechtskräftigen Bebauungspläne (vgl. Abbildung 7). Selbst die früheren Bebauungspläne aus den 1960/1970er Jahren verfügen noch über zumeist geringe Flächenpotenziale, während die neueren Bebauungspläne -naturgemäß- größere Potenziale aufweisen. Auch wenn es ab dem Jahr 2000 eine gewisse Orientierung in Richtung südliches und östliches Stadtgebiet gab (Stadtbezirke Hörde, Aplebeck, Brackel), so sind auch im Norden und Westen Schwerpunkte erkennbar.

### Flächenangebot

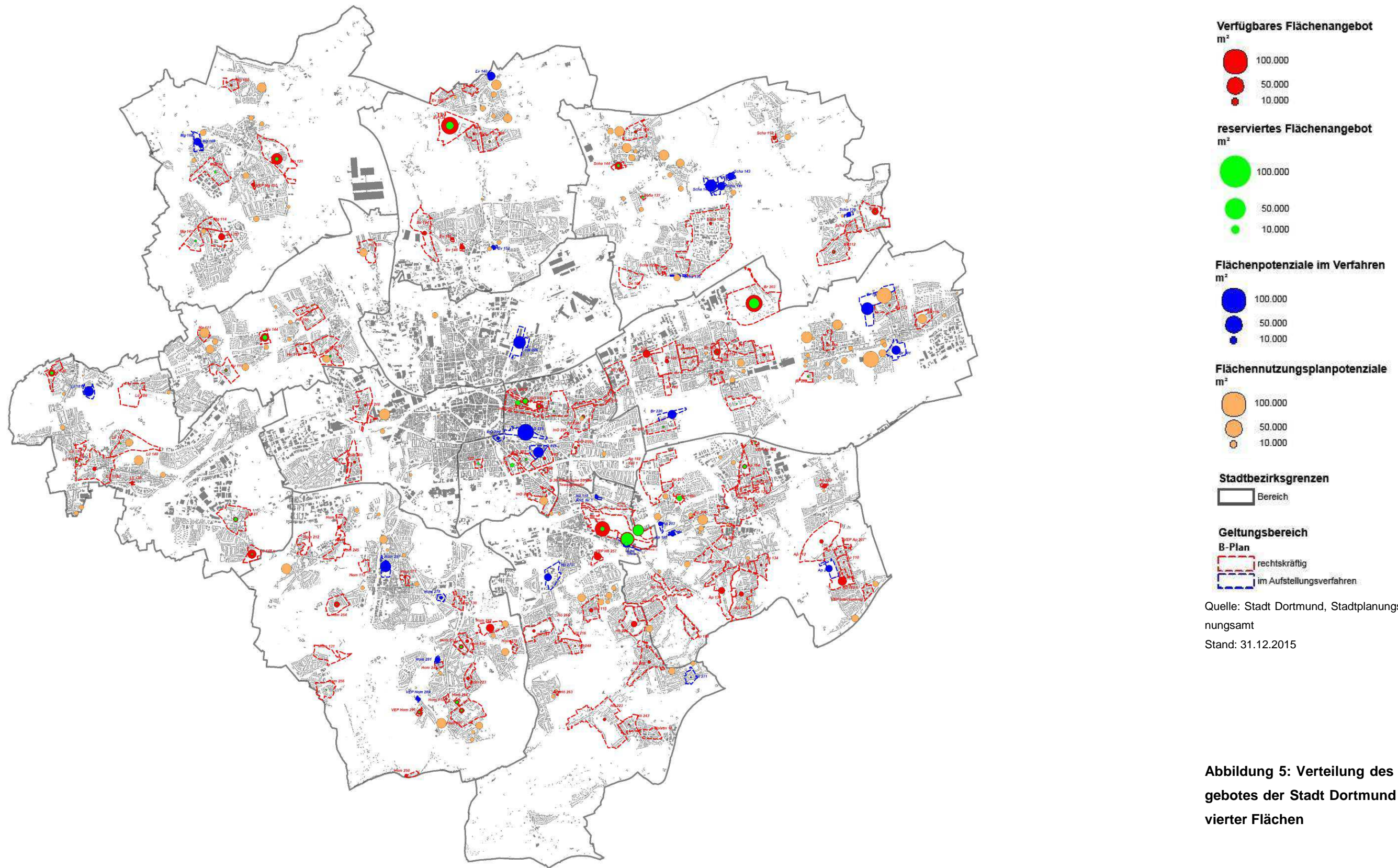
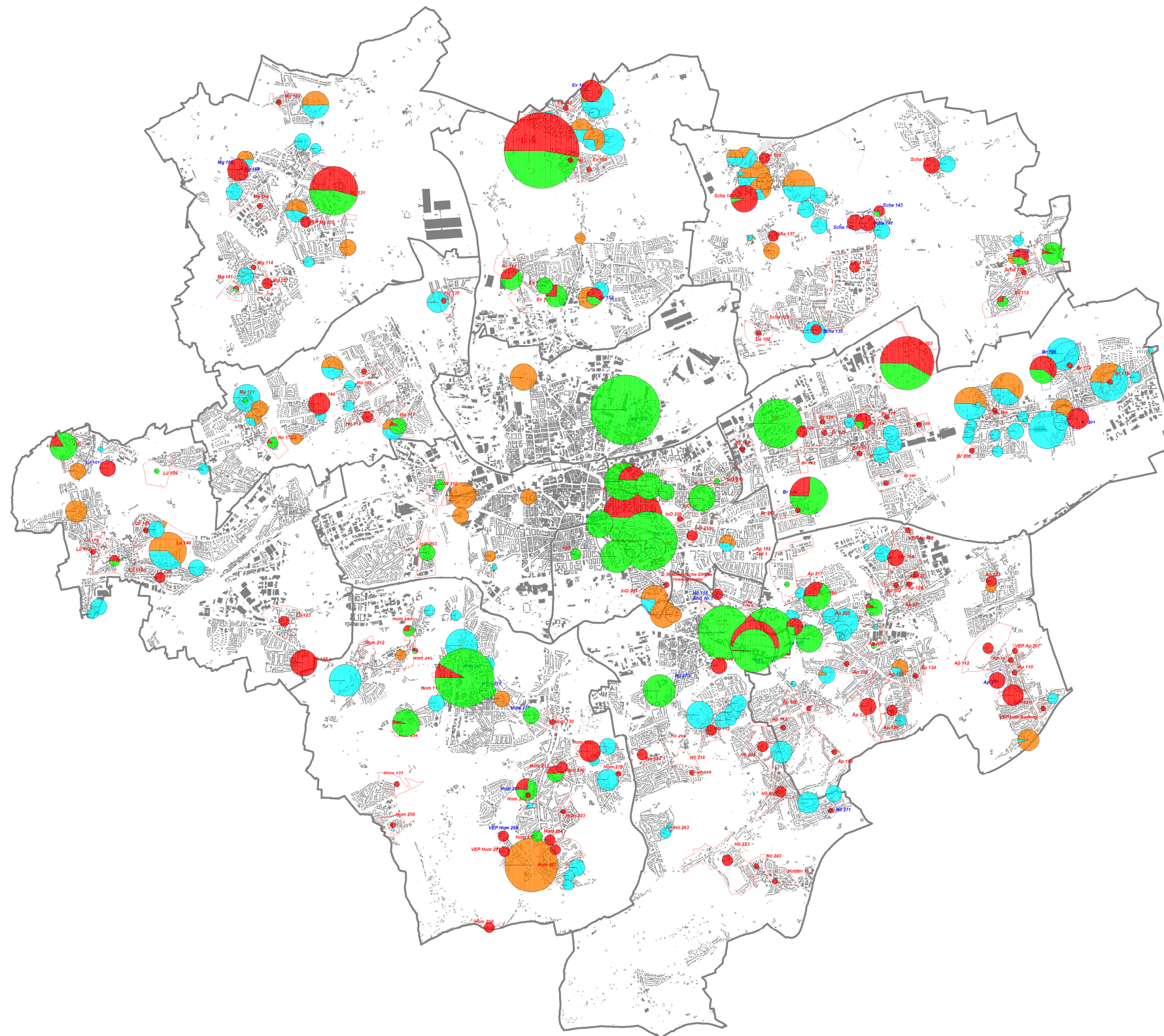


Abbildung 5: Verteilung des Flächenangebotes der Stadt Dortmund incl. reservierter Flächen



### Wohneinheiten nach Bauformen in der Stadt Dortmund



**Wohneinheiten nach Bauformen (WE)**  
verfügbar, im Verfahren



- Einfamilienhausbau
- Geschosswohnungsbau

**Wohneinheiten nach Bauformen (WE)**  
FNP



- Geschosswohnungsbau
- Einfamilienhausbau

**Geltungsbereiche B - Plan**

- im Aufstellungsverfahren
- rechtskräftig

**Stadtbezirksgrenzen**

- Bereich

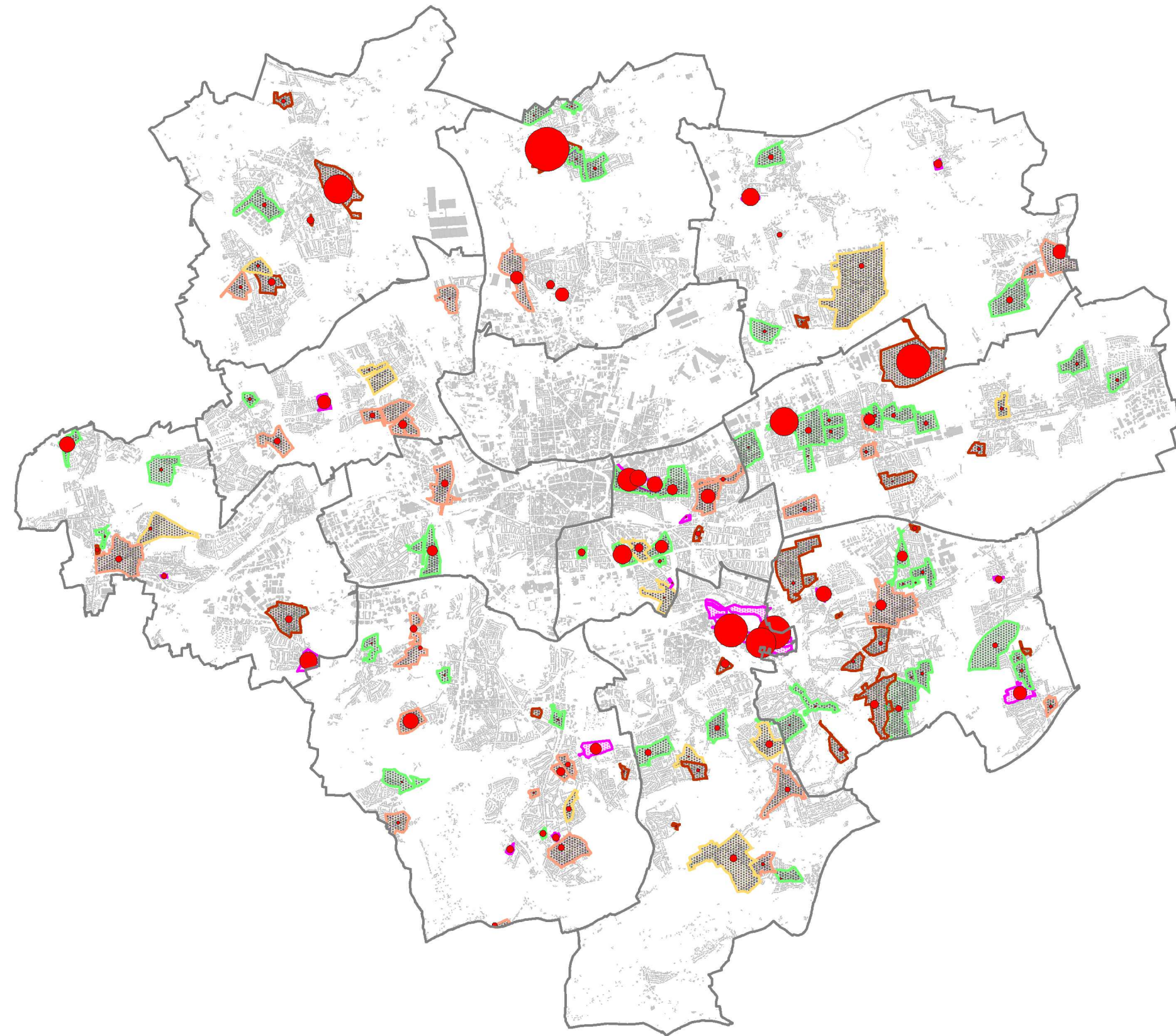
Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Stand: 31.12.2015

**Abbildung 6: Wohneinheiten nach Bauformen in der Stadt Dortmund**



## Wohnbauflächenangebot in rechtskräftigen Bebauungsplänen



### Flächenangebot

- 200 WE
- 100 WE
- 20 WE

### Geltungsbereiche

Entwicklung rechtskräftiger Bebauungspläne

- 2010 bis 2016
- 2000 bis 2009
- 1990 bis 1999
- 1980 bis 1989
- 1960 bis 1979

Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Stand: 31.12.2015

Abbildung 7: Wohnbauflächenangebot in rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Dortmund

## 1.2 Wohnumfeldqualitäten

Neben der quantitativen Betrachtung ist die qualitative Betrachtung von Bedeutung. Die differenzierte Bewertung des Dortmunder Flächenangebotes erfolgt anhand von fünf ausgewählten städtebaulichen Qualitätsmerkmalen. Dies sind: die ruhige Lage, die Mobilitätsvoraussetzungen durch den ÖPNV, die örtliche Nahversorgung und die Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur repräsentiert durch Grundschulstandorte und Kindertageseinrichtungen im gesamten Stadtgebiet. Die Auswahl der Kriterien spiegelt ein differenziertes Anforderungsprofil für unterschiedliche Zielgruppen wider. Bei der qualitativen Analyse werden die verfügbaren, die im Verfahren befindlichen Wohnbauflächen und die Reserven im Flächennutzungsplan einer genaueren Prüfung unterzogen.

Da die hier zugrunde gelegten Beurteilungsmaßstäbe das Dortmunder Baulandmonitoring dauerhaft bestimmen, werden sie zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse jeweils näher beschrieben. Ergänzend ist anzumerken, dass durch die regelmäßigen Fortschreibungen der Fachplanungen auch eine zeitnahe Anpassung des Baulandmonitorings erfolgen muss.

### 1.2.1 Lagekategorien

Um das Baulandangebot hinsichtlich der Zentralität/ Lagegunst bewerten zu können, erfolgt eine Verschneidung mit dem Siedlungsschwerpunktemodell Dortmunds. Hierbei handelt es sich um das räumlich funktionale Leitbild, welches seit den 1970er Jahren für die Baulandentwicklung Verbindlichkeit besitzt. Danach soll die Bevölkerung unabhängig von der absoluten Einwohnerzahl innerhalb des Stadtgebietes proportional etwa gleich verteilt bleiben, um einer einseitigen Alters- und Sozialstruktur entgegenzuwirken und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen (siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2004, Seite 53 ff).

Bei der Überlagerung wird deutlich, dass rund zwei Drittel des gesamten Baulandangebots den integrierten Lagen zuzuordnen sind. Sie finden sich innerhalb der unterschiedlichen Siedlungsschwerpunkte wieder. Lediglich Flächenanteile, die sich im Dortmunder Süden und Südosten befinden, sind den dezentralen/ suburbanen Lagen zuzuordnen. Hier geht der vielfach gewünschte Freiraumbezug eines Wohnstandortes zulasten die Zentralität (Abbildung 8: Lagezuordnung). Eine weitere Sonderstellung nehmen speziell die die oberzentralen Bereiche der Innenstadtbezirke ein. Hier ist zwar das Wohnbauflächenwachstum mangels Flächenreserven größtenteils seit längerem abgeschlossen, jedoch gibt es einen erhöhten Flächenzuwachs in der Innenstadt Ost durch die Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu verzeichnen.

Das Siedlungsschwerpunktemodell aus den 1970er Jahren ist zwar in seinen Grundzügen weiterhin gültig, gleichwohl fallen bei einer Detailbetrachtung gewisse Unschärfen (insbesondere im Dortmunder Süden) auf, so dass eine Weiterentwicklung angezeigt ist. Hierbei sollte eine inhaltli-

che Verknüpfung mit den Nahversorgungsstrukturen des Einzelhandels erfolgen, um zu einer angepassten Schwerpunktsetzung zu gelangen.

### **1.2.2 Ruhige Lage**

Der weitaus überwiegende Teil des Dortmunder Baulandangebots liegt außerhalb der kartierten Lärmeinwirkungsbereiche von Straßen und Schienen, oder wird lediglich tangiert. Dieses Ergebnis ist vor dem Hintergrund des dichten städtischen Straßen- und Schienennetzes besonders bemerkenswert.

Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass die Themenkarten zur Lärmsituation in erster Linie einen Handlungsbedarf für Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung signalisieren, um Wohnungsneubau zu schaffen. Für die Bewertung hinsichtlich „ruhige Lage“ werden die Auswirkungen des Straßen- und Schienenlärms untersucht. Als Analysegrundlage dienen dazu Lärmkarten gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. deren Umsetzung in deutsches Recht. Konkret sind die Baulandpotenziale auf der Basis des Umgebungslärms zur Nachtzeit (Ln 22:00- 6:00 Uhr) an einem durchschnittlichen Tag im Jahr 2011 bewertet worden (vgl. Abbildung 9: ruhiges Wohnumfeld und Straßenlärm, vgl. Abbildung 10: ruhiges Wohnumfeld und Straßenlärm).

### **1.2.3 Mobilitätsvoraussetzungen (ÖPNV)**

Der Großteil der analysierten Wohnbauflächen verfügt entsprechend der Nahverkehrsplanung über eine hinreichende bis sehr gute Nahverkehrsanbindung. Insbesondere die größeren innerstädtischen Konversionsflächen, die sich zum Teil noch in der Entwicklung befinden, zeichnen sich durch eine attraktive Nahverkehrsanbindung aus. Selbst in den peripheren Dortmunder Ortsteilen ist durch die Anbindung an das Busnetz größtenteils noch eine ausreichende Mobilität gewährleistet. Gute Mobilitätsvoraussetzungen dienen ggf. auch der Kompensation von Angebotsdefiziten im Bereich der Infrastruktur und sind somit ein sehr wichtiges Kriterium für die Baulandentwicklung (vgl. Abbildung 11: Erreichbarkeit des ÖPNV).

Auf der Grundlage der dargestellten Grafik aus dem Jahr 2010 wurde z.B. für das Baugebiet Hohenbuschei ein Handlungsbedarf aufgezeigt. Dieser ist zwischenzeitlich durch eine veränderte Buslinienführung aufgehoben.

Für das Kriterium Nahverkehrsanbindung konnte auf den Dortmunder Nahverkehrsplan 2014 als eine sehr differenzierte Analysegrundlage zurückgegriffen werden. Die Bewertung der ÖPNV-Erreichbarkeit ergibt sich hiernach aus dem Einzugsbereich eines Haltepunktes in Abhängigkeit der Taktdichte und des Verkehrsmittels (z. B. Bus oder Stadtbahn). Entsprechend dieser Systematik werden 300 m oder 500 m Radien gebildet.

Erneute Auswertungen werden nach Fortschreibung der o. g. Analysegrundlage aus dem Jahr 2010 erfolgen.

### 1.2.4 Nahversorgung

Der Abgleich der Wohnbauflächen mit den Einzugsbereichen der Lebensmittelmärkte zeigt eine insgesamt gute Versorgungslage. Die Bewertung von Wohnbauflächen nach diesem Kriterium hat zum Ergebnis, dass ca. die Hälfte aller Wohnbaulandpotenziale über eine fußläufige Nahversorgungsanbindung verfügen (500 m Radius, s. u.). Gleichwohl ist festzustellen, dass Siedlungserweiterungen, die am Ortsrand erfolgen, vielfach außerhalb der Einzugsbereiche von Nahversorgungseinrichtungen liegen. Dies trifft selbst noch für die Randlagen von sehr großen Neubaugebieten zu, wie der dritte Bauabschnitt der „Brechtener Heide“, der östliche Teil von „Hohenbuschei“ sowie der südöstliche Bebauungsplanbereich des PHOENIXSEES. Auch Flächen, die sich derzeit im Aufstellungsverfahren befinden und sogar im innerstädtischen Bereich liegen, sind teilweise von einer solchen Lagesituation betroffen (vgl. Abbildung 12: Erreichbarkeit der Nahversorgung). Die Beschreibung der Lagequalität hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit einer Nahversorgungseinrichtung für den täglichen Bedarf basiert auf den Daten der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel im Jahr 2011. Der hier zugrunde gelegte Datenbestand wird stetig fortgeschrieben. Der Beurteilungsmaßstab für die fußläufige Erreichbarkeit ist ein Radius von 500 m Luftlinie um eine Nahversorgungseinrichtung (Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2013: 37).

### 1.2.5 Erreichbarkeit von Infrastruktur

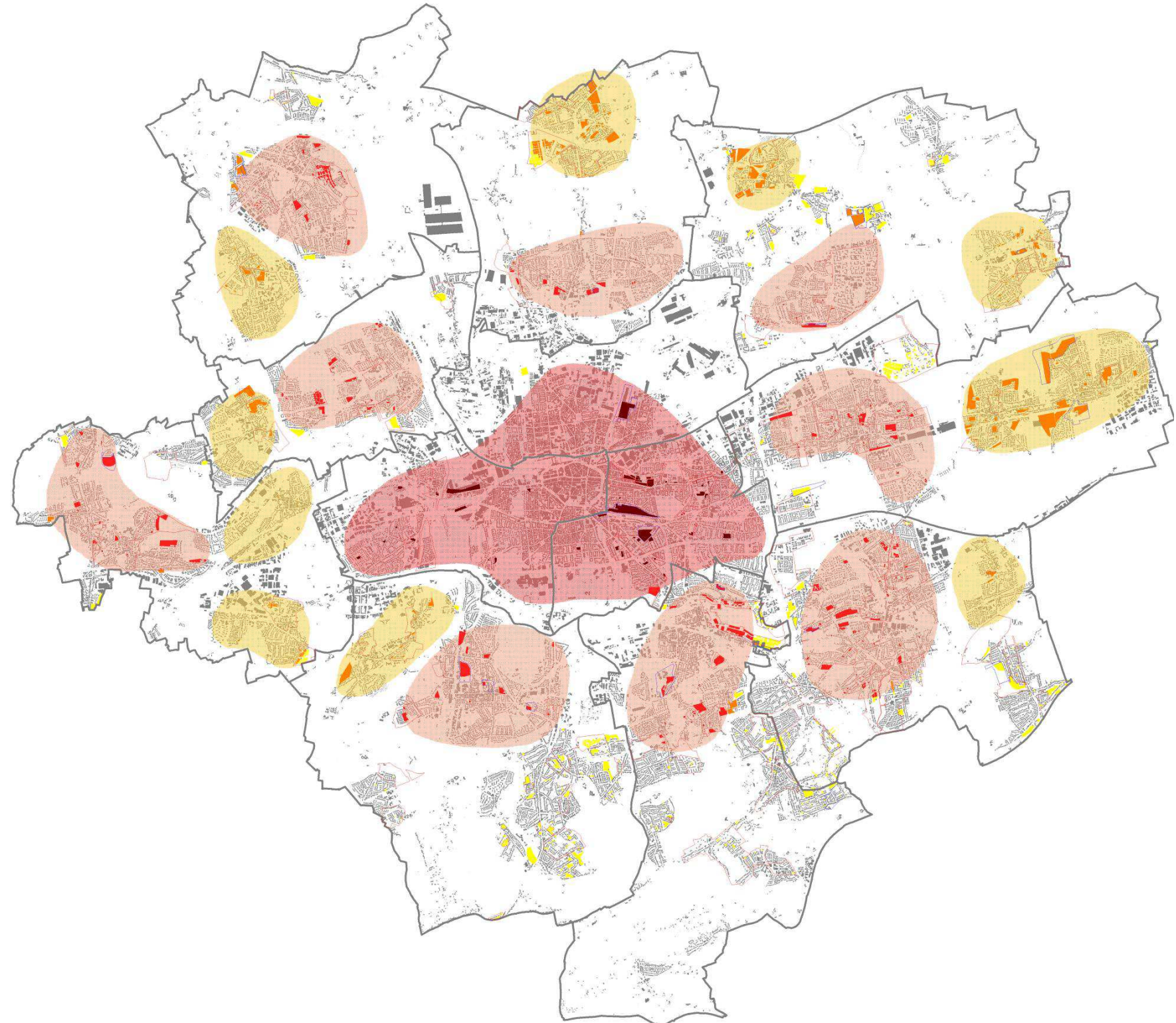
Die fußläufige Erreichbarkeit von Grundschulen (vgl. Abbildung 13: Erreichbarkeit der Grundschulen) und Kindertageseinrichtungen (vgl. Abbildung 14: Erreichbarkeit der Kindertageseinrichtungen) ist insbesondere für Familien ein sehr wichtiges Qualitätskriterium. Sie ist abgeleitet aus dem stadtweit maßgeblichen Standard, der einen Radius von 800 m um jede Grundschule vorsieht.

Bei dem Abgleich der Wohnbauflächen mit den Einzugsbereichen ist festzustellen, dass die Versorgung von Grundschulen im gesamten Stadtgebiet als gut, teilweise sogar als sehr gut zu bezeichnen ist. Fast alle Baugebiete liegen mindestens in einem, teilweise sogar innerhalb von mehreren Einzugsbereichen von Grundschulen. Selbst in peripheren Lagen besteht grundsätzlich die Möglichkeit für die Eltern, ihre Kinder zu Fuß zur Schule gehen zu lassen.

Ein noch dichteres Versorgungsnetz zeigt sich bei der Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen. Hier gibt es nur wenige Bereiche im gesamten Stadtgebiet, in denen Baugebiete bzw. Flächenpotenziale nicht innerhalb eines Einzugsbereiches liegen.



### Lagezuordnung der Wohnbauflächen



**Lagekategorien**

- ++ Hauptzentrum
- + Nebenzentrum
- 0 Unterzentrum / Überschneidung
- dezentral

**Dortmunder Siedlungsschwerpunktmodell**

**Funktionale Verflechtungen**

- Obere Zentralitätsstufe
- Mittlere Zentralitätsstufe
- Untere Zentralitätsstufe

**Geltungsbereich**  
Bebauungsplan

- in Aufstellung
- rechtskräftig

**Stadtbezirksgrenzen**

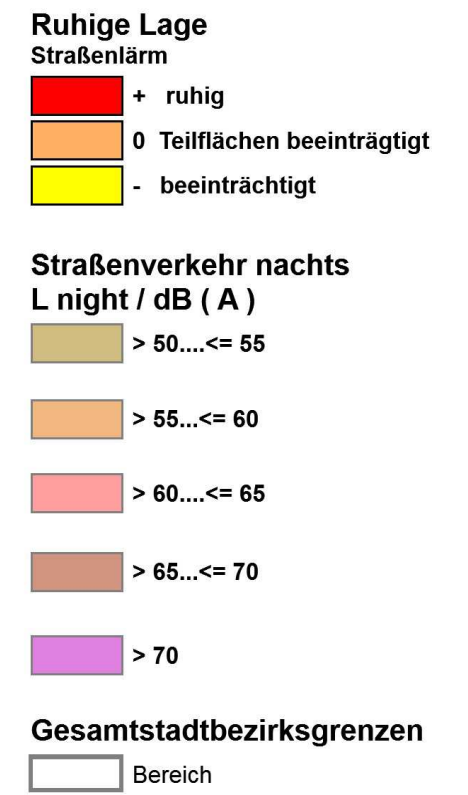
- Abgrenzung

Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt,  
Stand: 31.12.2015  
Analysegrundlage: FNP 2004

**Abbildung 8: Lagezuordnung der Wohnbauflächen der Stadt Dortmundbildung**



### Ruhiges Wohnumfeld bezogen auf den Straßenlärm

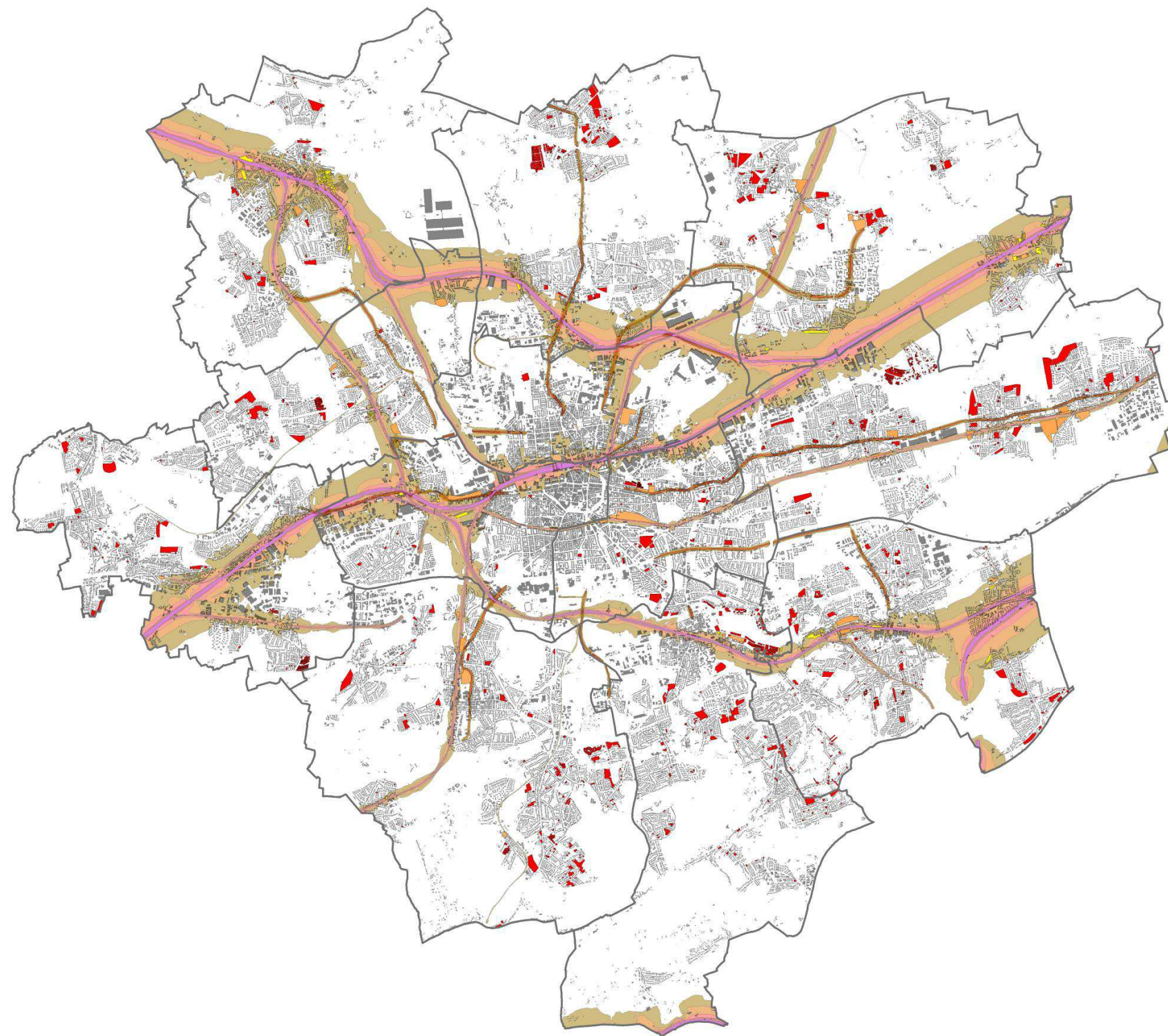


Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stand: 31.12.2015  
Analysegrundlage: Lärmkartierung Stand 2011

Abbildung 9: ruhiges Wohnumfeld und Straßenlärm



### Ruhiges Wohnumfeld bezogen auf den Schienenlärm



**Ruhige Lage**  
Schienenlärm

- + ruhig
- 0 Teilflächen beeinträchtigt
- beeinträchtigt

**Straßenverkehr nachts**  
L night / dB ( A )

- > 50...<= 55
- > 55...<= 60
- > 60...<= 65
- > 65...<= 70
- > 70

**Gesamtstadtbezirksgrenzen**

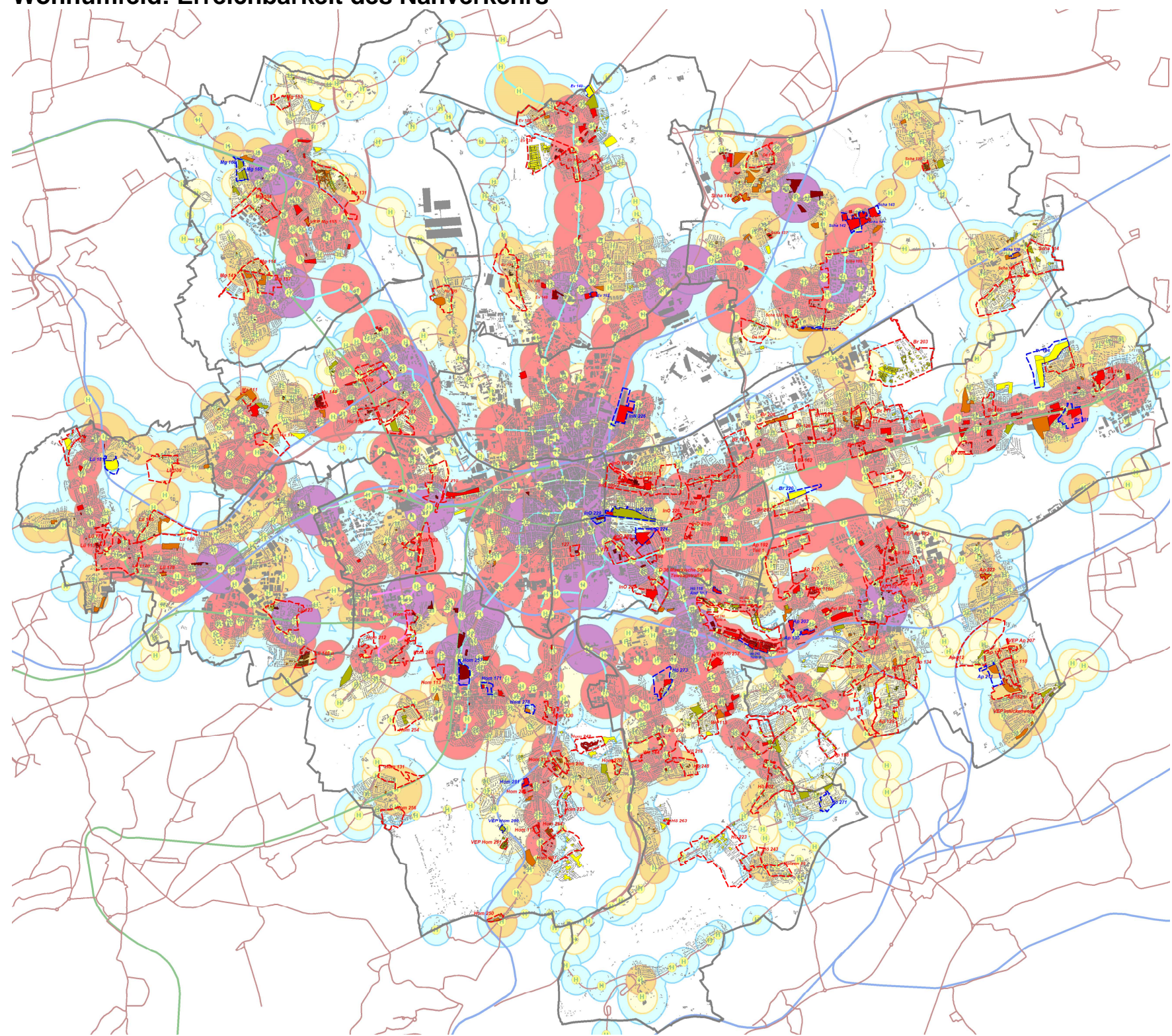
- Bereich

Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stand: 31.12.2015  
Analysegrundlage: Lärmkartierung Stand 2011

Abbildung 10: ruhiges Wohnumfeld und Schienenlärm



**Wohnumfeld: Erreichbarkeit des Nahverkehrs**



**Bewertung der ÖPNV - Erreichbarkeit**  
**Erreichbarkeit und Anbindung**

- ++ sehr gute Mobilität
- + gute Mobilität
- 0 befriedigende Mobilität
- ausreichende Mobilität
- kein städtischer Standard

**Bewertung des ÖPNV - Angebotes**  
**Einzugsbereiche für Haltepunkte**

- sehr gutes Angebot, 500 m EB
- gutes Angebot, 300 - 500 m EB
- befriedigendes Angebot, 300 - 500 m EB
- hinreichendes Angebot, 300 - 500 m EB
- kein städtischer Standard, 500 m EB

- Haltepunkte
- Netz Stadtbahn
- Netz H\_Bahn
- Netz Regionalbahn
- Netz S\_Bahn
- Netz Straßenbahn
- Busnetz

**Geltungsbereiche**  
**B-Plan**

- rechtskräftig
- in Aufstellung

**Stadtbezirksgrenzen**

- Abgrenzung

Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stand: 31.12.2015  
 Analysegrundlage: Nahverkehrsplan 2014  
 Stand der Darstellung: 2010

**Abbildung 11: Erreichbarkeit des ÖPNV**



### Wohnumfeld: Erreichbarkeit von Nahversorgung

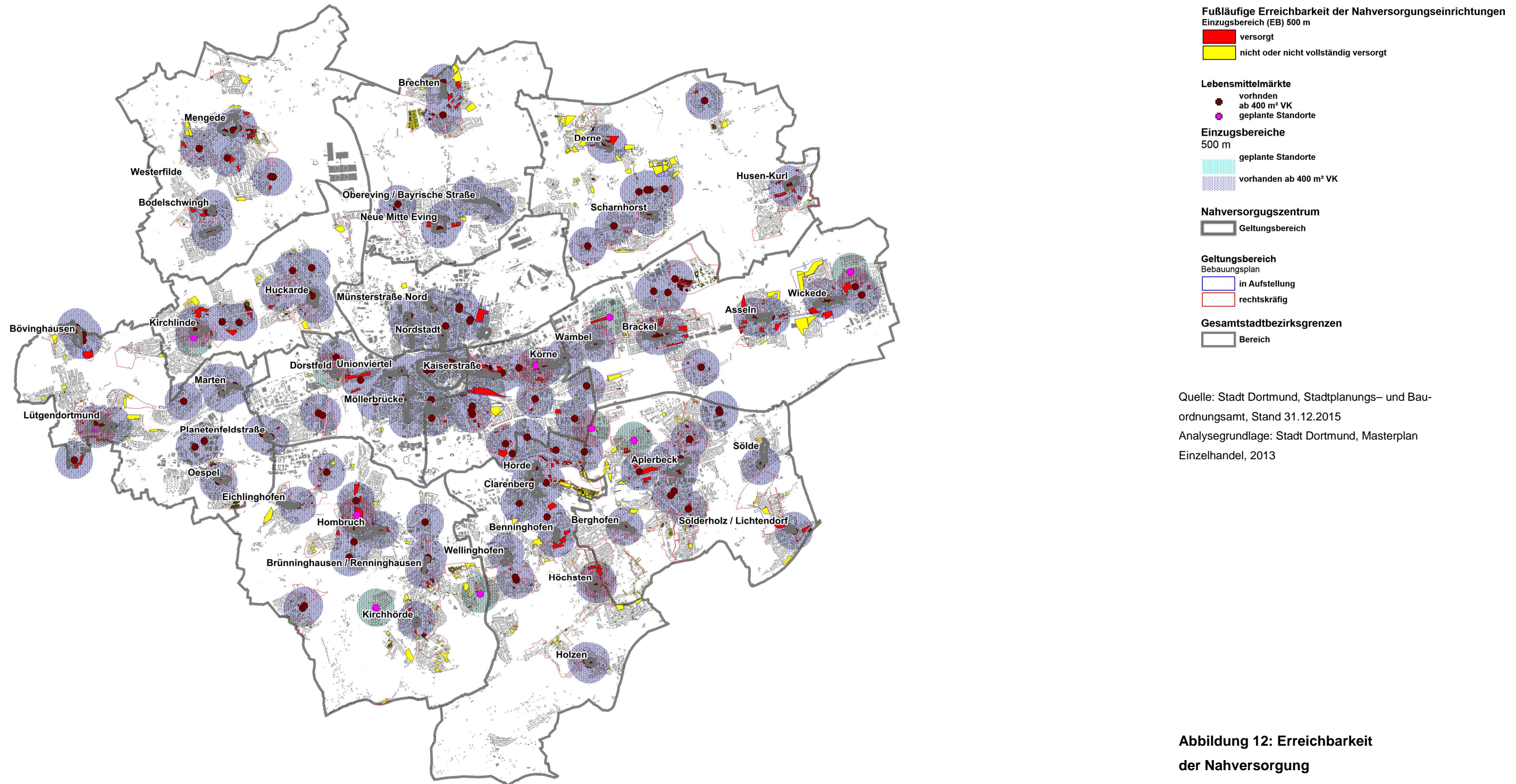
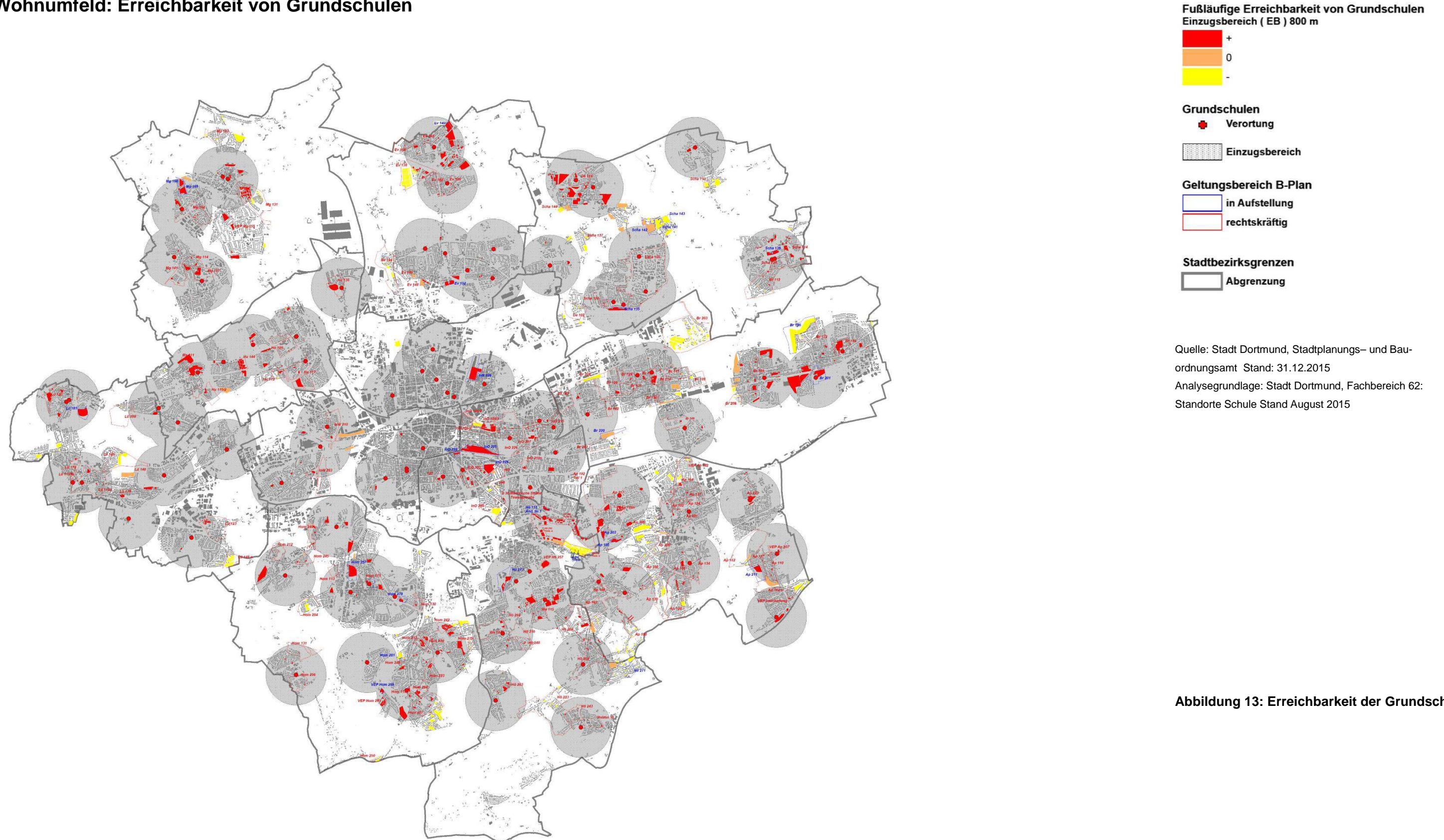


Abbildung 12: Erreichbarkeit der Nahversorgung



### Wohnumfeld: Erreichbarkeit von Grundschulen



Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stand: 31.12.2015  
 Analysegrundlage: Stadt Dortmund, Fachbereich 62: Standorte Schule Stand August 2015

Abbildung 13: Erreichbarkeit der Grundschulen



### Wohnumfeld: Erreichbarkeit von Kindertageseinrichtungen

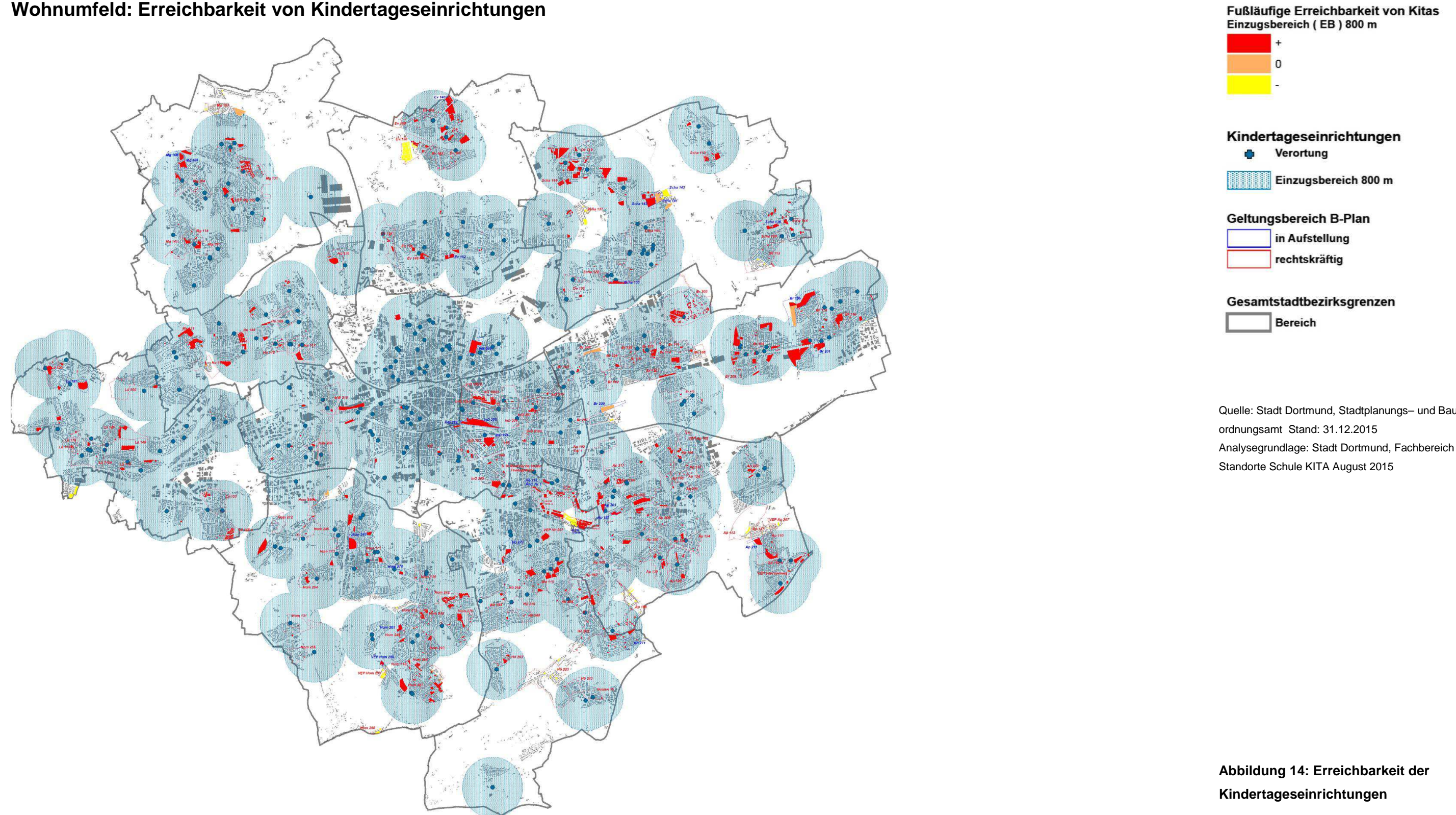


Abbildung 14: Erreichbarkeit der Kindertageseinrichtungen

## 2. Nachfrage

In Dortmund lebten am 31.12.2015 laut Kommunalstatistik 596.575 Personen. Die Bevölkerungszahl ist seit 2010 um circa 20.000 Personen angewachsen. Belastbare Prognosen über die weitere Zuwanderung können für 2016 (auch Folgejahre) nicht getroffen werden. Das gilt für alle Ebenen (Bund, Länder und Kommunen).

Auch die Anzahl der Haushalte, nach der sich der quantitative Wohnraumbedarf berechnet, nimmt stetig zu. Am 31.12.2015 betrug die Haushaltszahl rund 320.000 und damit circa 5.000 Haushalte mehr gegenüber dem Vorjahr.

### 2.1 Wohnungsmarktsituation in Dortmund

Gesamtstädtisch galt der Dortmunder Wohnungsmarkt in der jüngeren Vergangenheit als ausgeglichen, mit deutlichen Anspannungstendenzen im bezahlbaren Segment für Familien mit mehreren Kindern und für Single-Haushalte. Parallel zur positiven Außenwanderungsbilanz (Saldo der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen) hat die Zuweisung von Flüchtlingen und Asylsuchenden in 2015 im preiswerten Segment die Anspannungsdynamik rasant erhöht.

Der Leerstand beträgt momentan circa 2 % (rund 6.500 Wohnungen). Das bedeutet jedoch nicht, dass alle leer stehenden Wohnungen in dieser Größenordnung als aktives Wohnraumpotenzial zur Verfügung stehen. Ein nicht ermittelbarer Anteil dieser Wohnungen ist aus unterschiedlichen Gründen (nicht nachfragegerechter Zustand, Umbau, Sanierung, abbruchreifer Zustand, Einliegerwohnungen in Eigenheimen, Hemmnisse durch komplizierte Eigentümerstrukturen etc.) nicht verfügbar.

Grundsätzlich ist für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes eine Fluktuationsreserve an leer stehenden Wohnungen auch notwendig, deren Höhe allgemein mit 2 bis 3 % angegeben wird. Ein niedrigerer Leerstand deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Die Dortmunder Neubautätigkeit bewegt sich in den letzten Jahren mit circa 900 bis 1.000 Fertigstellungen und Baugenehmigungen pro Jahr auf einem stabilen Niveau.

### 2.2 Wohnraumbedarfsprognose

Die Zuweisung von Flüchtlingen stellt (neben der parallel aus anderen Gründen wachsenden Bevölkerungszahl) auch Dortmund vor die Frage, wie viele Wohnungen und welche Wohnungstypen neu gebaut werden müssen. Als Grundlage für die Beantwortung der Frage bedarf es einer belastbaren Wohnraumbedarfsprognose. Da aktuell keine belastbaren Datengrundlagen vorliegen bzw. bestimmte Daten nicht verfügbar sind (z. B. Anzahl der zureisenden Haushalte, Anzahl der Nachreisenden, Familienzusammenführungen, Bleibeperspektive, Bleibewunsch, Integration in



den Arbeitsmarkt, Leerstandsmobilisierung etc.), ist eine eigene Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Dortmund nicht oder nur sehr unsicher durchführbar.

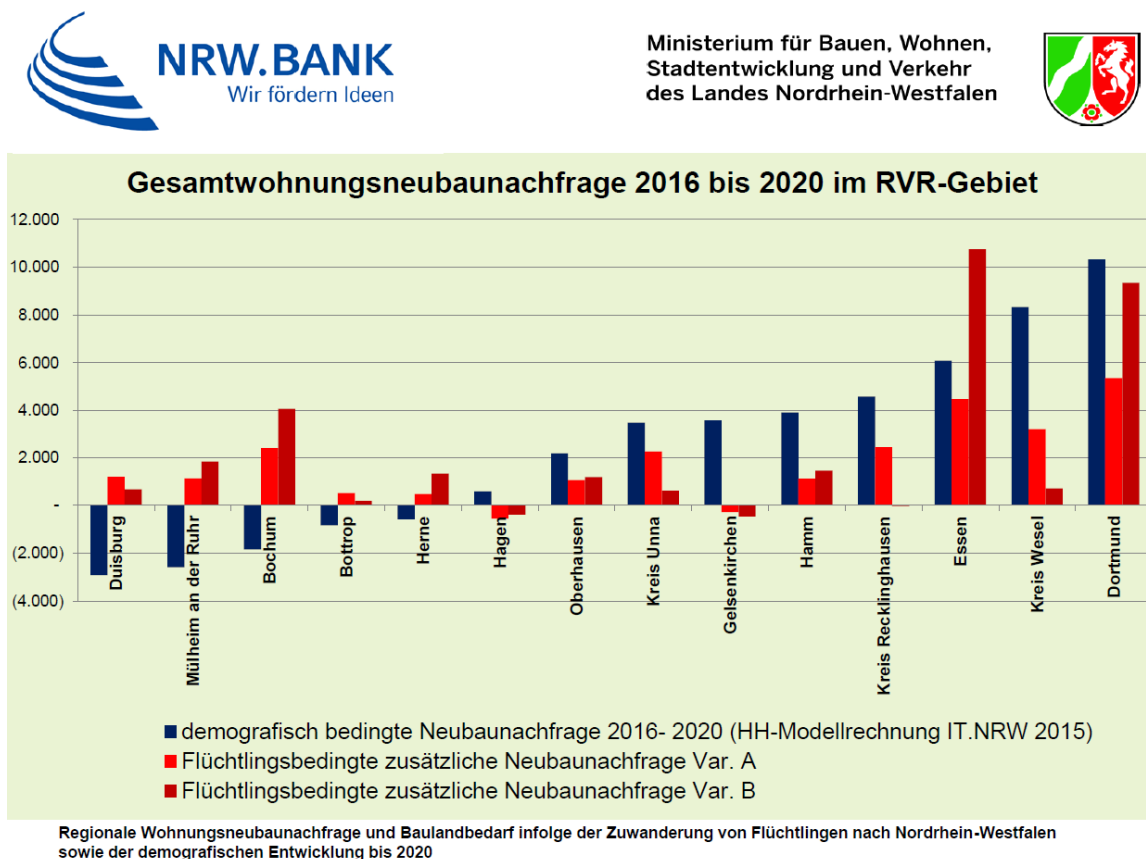
Es gibt mittlerweile eine erste Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV NRW), unterstützt durch die NRW.Bank. Diese Modellrechnung ist nach wie vor wenig belastbar, gibt jedoch deutliche Hinweise.

Für die Stadt Dortmund werden in der Analyse „Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020“ folgende Aussagen getroffen:

- potenziell mobilisierbarer Leerstand:
  - mehr als 500 bis 1.000 Wohnungen
  
- Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung des Leerstandes
  - Variante A: Verteilung der Haushalte nach Landesschlüssel:
    - 4.000 bis 6.000 Wohnungen
  - Variante B: Verteilung der Haushalte analog Verteilung bereits hier ansässiger Personen mit Aufenthaltsrecht der jeweiligen Nationalität:
    - weit mehr als 6.000 Wohnungen (vgl.
    - Abbildung 15: Gesamtwohnungsbaunachfrage 2016-2020 im RVR-Gebiet)
  
- Haushaltszuwachs:
  - 4% bis 8%
  
- Wohnbauflächenbedarf bis 2020 aufgrund der Haushaltsentwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016:
  - bis 500 ha (gilt für Variante A und B)



Abbildung 15: Gesamtwohnungsbaunachfrage 2016-2020 im RVR-Gebiet



(Quelle: MBWSV NRW 2016: 16)

### 2.3 Wohnraum für „Alle“

Die Wanderungsgewinne umfassen alle Nachfragegruppen und lösen Neubaubedarf natürlich auch im mittleren und im oberen Preissegment aus. Beide Segmente werden von befragten Wohnungsmarktextpert/innen (siehe Kommunales Stimmungsbarometer, Wohnungsmarktbericht 2015) als ausgewogen bewertet. Das bedeutet, dass der Markt in der gebotenen Größenordnung und Qualität mit Wohnraumangeboten auf die (steigende) Nachfrage reagiert. Die Weiterentwicklung dieser Segmente wird von der Stadt Dortmund weiterhin unterstützt. Durch den Wohnungsneubau im oberen und mittleren Preis- und Ausstattungssegment ziehen besser Verdienende aus Bestandsimmobilien aus und geben diese so wieder an den Wohnungsmarkt frei. Der sogenannte Sickerneffekt baut also auf hochwertiger Neubautätigkeit auf, um Platz für Einkommensschwächere im preiswerten Bestand zu schaffen (empirica 2012: 4).

Speziell für das mittlere und obere Preissegment, welches in den letzten Jahren hauptsächlich durch Einfamilienhausbebauung geprägt wurde, sei an dieser Stelle daher noch mal auf die wachsende Bedeutung der Bestandsimmobilien hinzuweisen.

Das niedrige Preissegment wird von der Mehrheit der befragten Expert/innen als angespannt bewertet. Um bezahlbaren Wohnraum konkurrieren in Dortmund Seniorinnen und Senioren, Studie-

rende, Single-Haushalte, große Familien, Haushalte mit Transferleistungsbezug etc. Die Anzahl der Wohnraumangebote für Flüchtlinge bzw. Asylsuchende reicht nicht aus, was den notwendigen Auszug aus Übergangseinrichtungen konterkariert und die Schaffung weiterer Übergangskapazitäten erfordert. Das Tempo des notwendigen Neubaus von qualitativ guten bezahlbaren Wohnungen muss sich deutlich erhöhen.

### **3. Flächenangebot und Entwicklungsperspektive in den Stadtbezirken**

Im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt wurde zum Ende des Jahres 2015 eine Wohnbauflächenrevision durchgeführt. Sie beinhaltete insbesondere Anpassungserfordernisse bei den Entwicklungsmöglichkeiten der Flächennutzungsplanpotenziale sowie die städtebauliche Eignung und Entwicklungshemmnisse bzw. Restriktionen der Wohnbauflächenreserven.

Die Betrachtung der Dortmunder Wohnbauflächenpotenziale ist stadtbezirksbezogen durchgeführt worden. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, eine ausgewogene, gesamtstädtische Entwicklung zu erreichen und in jedem Stadtbezirk ein Angebot an Wohnbauland bereit zustellen. Wesentliches Ziel war es, in jedem Stadtbezirk Entwicklungsschwerpunkte aufzuzeigen und Priorisierungen deutlich zu machen. Diese werden abgeleitet aus den Potenzialflächen rechtskräftiger Bebauungspläne und Planverfahren, die sich derzeit in der Bearbeitung befinden. Dabei ergeben sich Mobilisierungshinweise hinsichtlich Erschließungsmaßnahmen, Eigentümeraktivierung und Vermarktung.

Des Weiteren werden Flächenreserven im Flächennutzungsplan für die mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Dabei besteht auch weiterhin der Anspruch, gute, integrierte Lagen zu aktivieren, um Ortsteile mit einer guten Infrastruktur und guten Mobilitätsvoraussetzungen zu festigen.

Reservierte Flächenpotenziale werden ebenfalls dargestellt, damit auch die Flächenanteile, die derzeit über laufende Bauantragsverfahren gebunden sind, hervorgehoben werden.

Legende für die dargestellten Flächen:

## Wohnbauflächen



Wohnbauflächen FNP



Gemischte Bauflächen FNP



Wohnbauflächen in rechtskräftigen B - Plänen



Gemischte Wohnbauflächen in rechtskräftigen B - Plänen



Wohnbauflächen der in Aufstellung befindlicher B - Pläne



Gemischte Bauflächen der in Aufstellung befindlicher B - Pläne



reservierte Flächen



B-Plan Abgrenzung mit Bezeichnung rechtskräftiger B-Pläne



B-Plan Abgrenzung mit Bezeichnung in Aufstellung befindlicher B-Pläne



**Siedlungsbereiche, die für die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung noch ein erhöhtes Flächenpotenzial aufweisen**



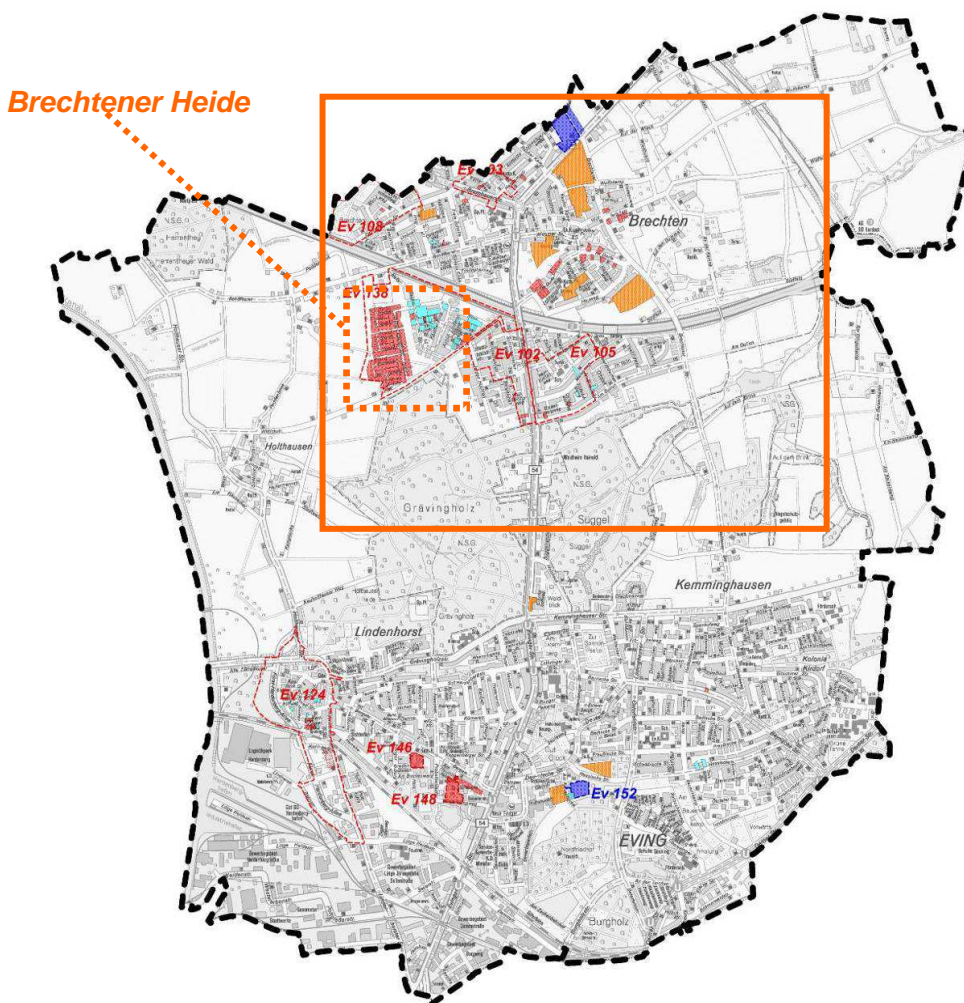
**Derzeitige Entwicklungsschwerpunkte**

### 3.1 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Eving

Der Stadtbezirk Eving wird durch die Stadtteile Brechten, Eving, Holthausen, Kemminghausen und Lindenhorst gebildet.

Insgesamt stehen im Stadtbezirk Eving 37,8 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Dies ist ausreichend, um 786 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 598 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Abbildung 16: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Eving



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

„Brechter Heide“





Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich im Hinblick auf das derzeitige Planrecht wie folgt dar:

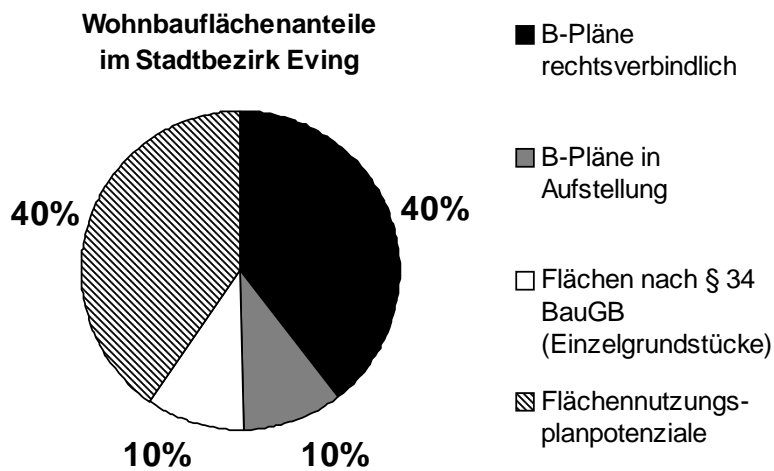
Rechtskräftige Bebauungspläne: 14,9 ha

Baulücken nach § 34 Baugesetzbuch: 3,8 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 3,8 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 15,3 ha

**Abbildung 17: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale Stadtbezirk Eving**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die größte Bautätigkeit findet derzeit hauptsächlich im Baugebiet „Brechtener Heide“ statt.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Zusätzlich können mit dem noch nicht erschlossenen 3. Bauabschnitt der „Brechtener Heide“ weitere 500 Wohneinheiten gebaut werden. Mittelfristig wird ergänzend die Fläche „Westlich Im Löken“ als Wohnbauland zur Verfügung stehen. Im Stadtbezirkzentrum Eving wird derzeit das Planverfahren „Östlich Am Katzenbuckel“ durchgeführt.

**Entwicklungsperspektiven:** Langfristig stehen weitere Flächennutzungsplanpotenziale vorrangig im Ortsteil Brechten zur Verfügung.

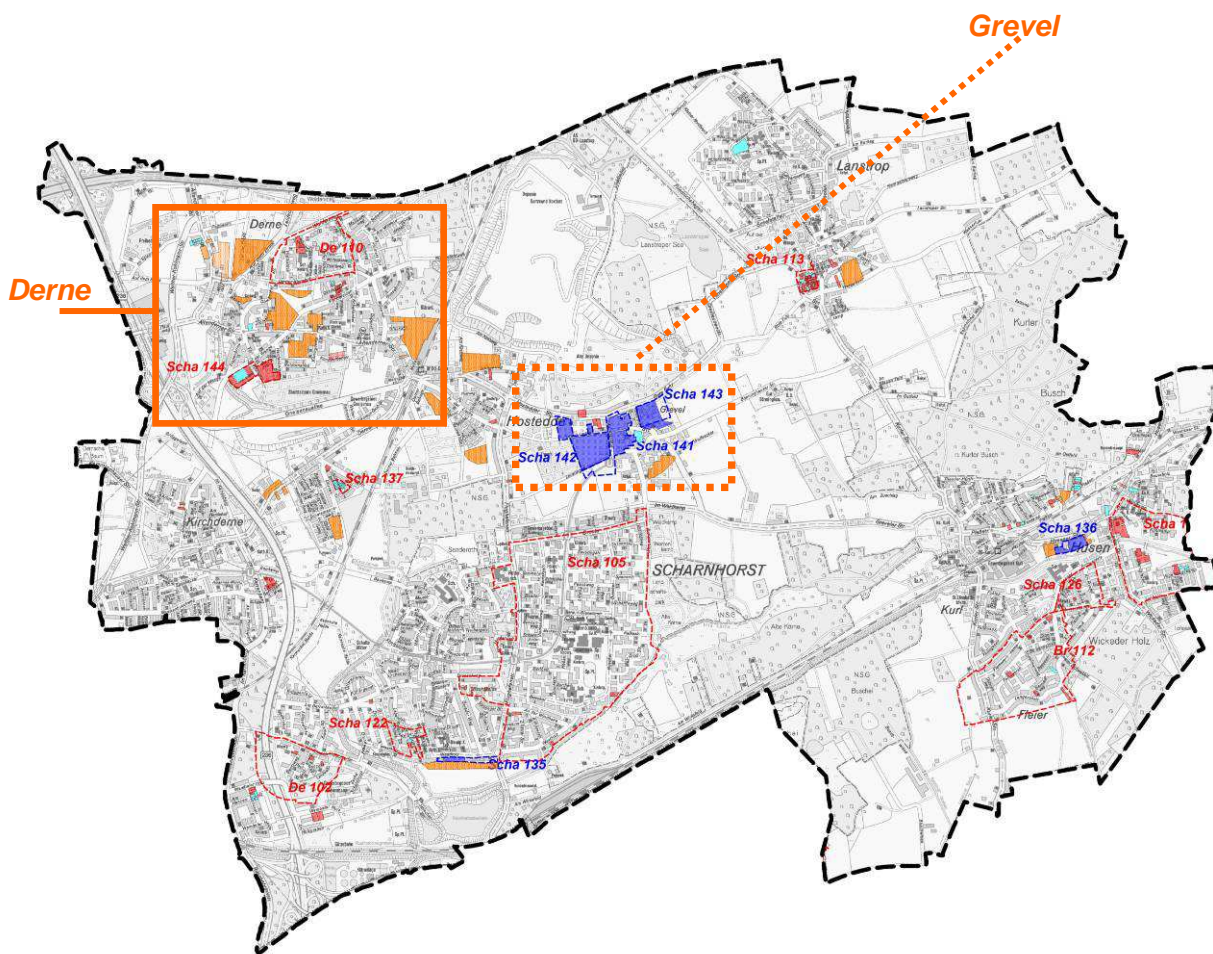


### 3.2 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Scharnhorst

Der Stadtbezirk Scharnhorst wird durch die Stadtteile Derne, Hstedde, Lanstrop, Grevel, Husen, Kurl, Scharnhorst-Ost, Alt-Scharnhorst, Fleier und Kirchlinde gebildet.

Insgesamt stehen im Stadtbezirk Scharnhorst 59,9 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Dadurch können 964 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 576 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Abbildung 18: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Scharnhorst



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt)





Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich im Hinblick auf das derzeitige Planrecht wie folgt dar:

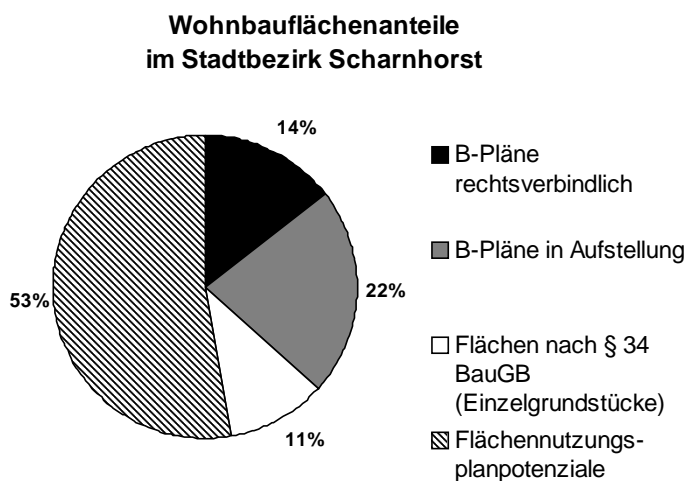
Rechtskräftige Bebauungspläne: 8,6 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 6,3 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 13,4 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 31,6

**Abbildung 19: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Scharnhorst**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die größte Bautätigkeit findet derzeit hauptsächlich in den Baugebieten „Vorsteherstraße“ in Derne und „Kurler Straße – Merkurstraße“ in Lanstrop statt.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Mittelfristig wird ein Entwicklungsschwerpunkt im Ortsteil Grevel liegen. Hier wird im Sinne der Dorfentwicklung neben dem Mehrfamilienhausbau hauptsächlich das Segment des Einfamilienhausbaus entwickelt.

**Entwicklungsperspektiven:** Der Stadtbezirk Scharnhorst besitzt den zweitgrößten Wohnbauflächenanteil in der Gesamtstadt. Davon finden sich die meisten Anteile im Ortsteil Derne wieder. Die Flächennutzungsplanpotenziale in Derne sind zum größten Teil für die langfristige Entwicklungsperspektive vorgesehen.

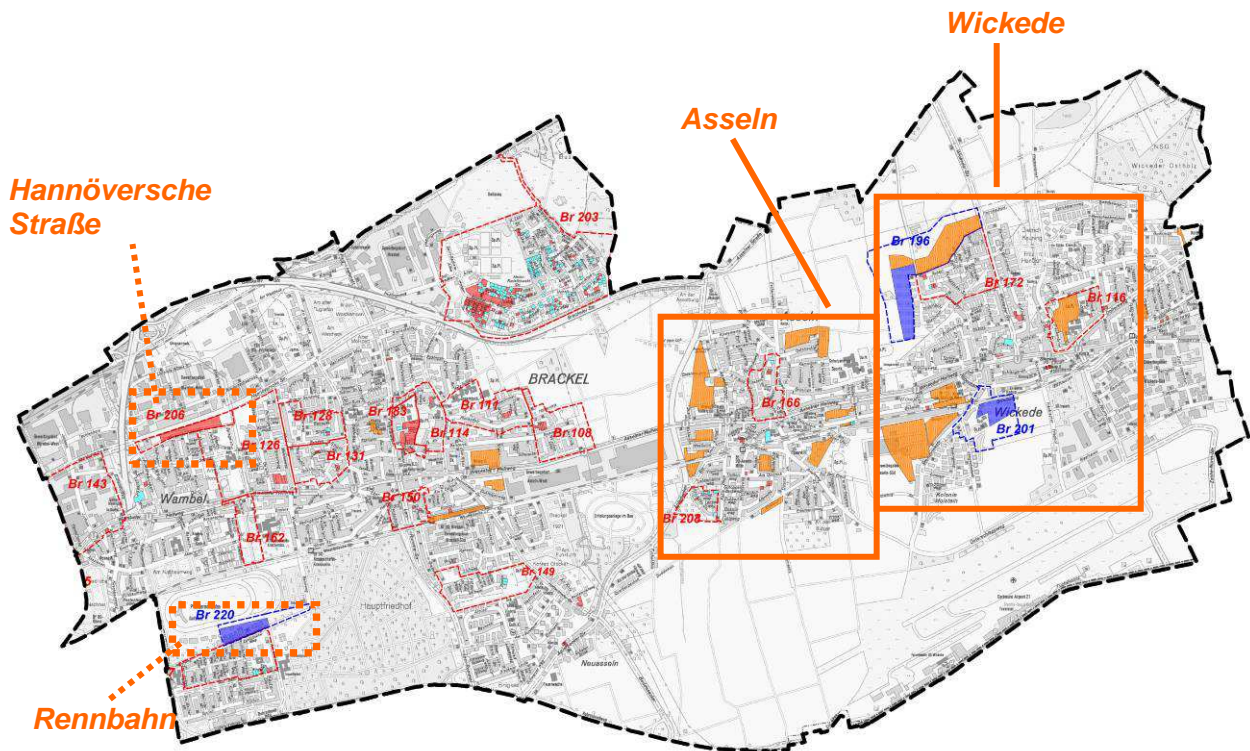


### 3.3 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Brackel

Der Stadtbezirk Brackel liegt im Dortmunder Osten. Er gliedert sich in die Stadtteile Wambel, Brackel, Asseln und Wickede.

Im Stadtbezirk Brackel stehen insgesamt 89,8 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Das ist ausreichend, um 1.542 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 865 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

**Abbildung 20: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Brackel**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)





Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechts wie folgt dar:

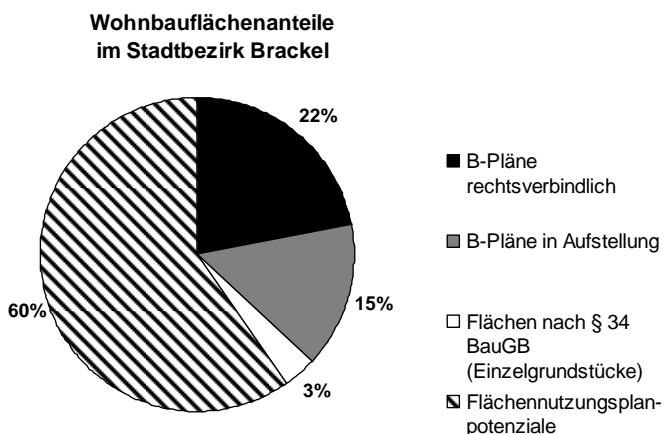
Rechtskräftige Bebauungspläne: 19,7 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 3,0 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 13,5 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 53,6 ha

**Abbildung 21: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Brackel**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die größte Bautätigkeit findet derzeit hauptsächlich im Baugebiet „Hohenbuschei“ im Stadtteil Brackel statt.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Derzeit befindet sich das Baugebiet an der Hannöverschen Straße in der Projektentwicklung für die Errichtung von gefördertem Geschosswohnungsbau. Diese Fläche ist schon lange für eine solche Bebauung planungsrechtlich gesichert. Ein zweiter Entwicklungsschwerpunkt wird das Baugebiet „Wohnen an der Rennbahn“ sein. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im März 2016 gefasst und das Planverfahren läuft.

**Entwicklungsperspektiven:** Der Stadtbezirk Brackel besitzt den größten Wohnbauflächenanteil in der Gesamtstadt. Davon finden sich die meisten Anteile in den Ortsteilen Wickede und Asseln wieder. Mittelfristig wird die Flächenentwicklung einen Schwerpunkt im Stadtteil Wickede haben. Dort werden die Baugebiete „Wickede West“ und „Am Pleckenbrink“ für den Wohnungsneubau der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt.



Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechtes wie folgt dar:

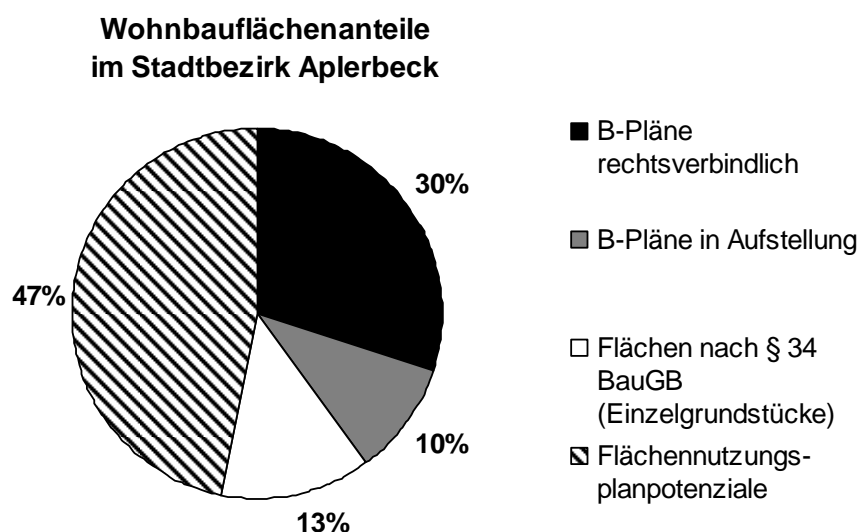
Rechtskräftige Bebauungspläne: 15,2 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 6,7 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 5,0 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 23,7 ha

**Abbildung 23: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Aplerbeck**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die größte Bautätigkeit findet derzeit hauptsächlich in den Baugebieten „Bergpartei“ im Stadtteil Schüren und „Weiße Ewaldstraße“ im Norden Aplerbecks statt.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Im Stadtbezirk Aplerbeck sind in der Vergangenheit zahlreiche Wohnprojekte entstanden. Daher sollte die Mobilisierung von Restpotenzialflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen konsequent weiterverfolgt werden. Sie sind vor allem in der Aplerbecker Mark zu finden. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen in den Stadtteilen Schüren, mit den Baugebieten „Teigelbrand“ und „Adelenstraße“, und Lichtendorf mit dem Baugebiet „Tulpenstraße“. Wie auch schon in der Vergangenheit, wird im Stadtbezirk Aplerbeck hauptsächlich das Segment des Einfamilienhauses bedient.

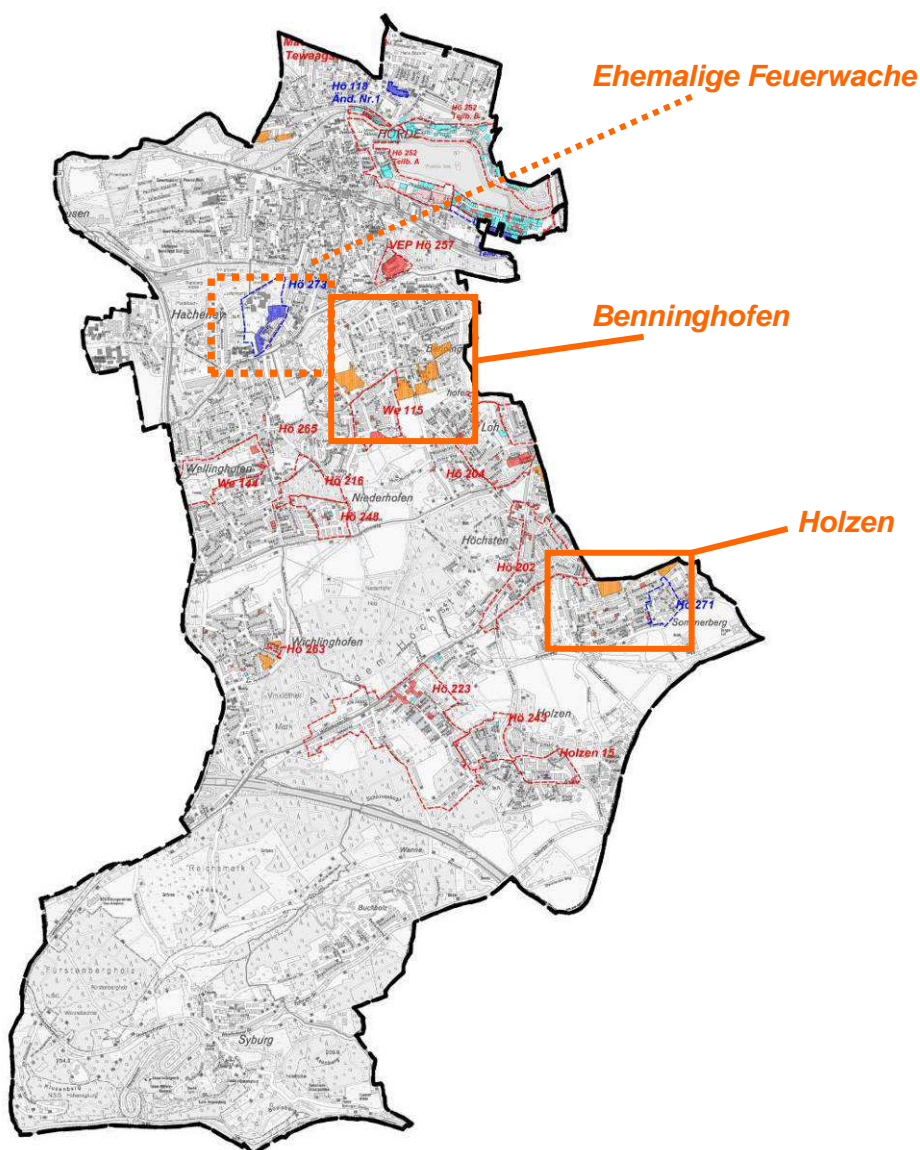
**Entwicklungsperspektiven:** Für die weitere Entwicklung ist das Baugebiet „Sölder Waldstraße“ im Ortsteil Lichtendorf zu benennen. Die Flächennutzungsplanpotenziale im Stadtbezirk sind in ihrer Entwicklung eher unklar, da sie vor allem durch eigentumsrechtliche Restriktionen geprägt sind.

### 3.5 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Hörde

Der Stadtbezirk Hörde ist im Dortmunder Süden gelegen. Er gliedert sich in die Stadtteile Hörde, Benninghofen, Holzen, Syburg, Wichlinghofen, Wellinghofen, Hachenei, Sommerberg, Buchholz, Wanne, Loh, Niederhofen und Benninghofer Mark.

Im Stadtbezirk Hörde stehen insgesamt 52 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Damit besteht die Möglichkeit, 781 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 1.118 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu errichten.

Abbildung 24: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Hörde



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)



Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich im Hinblick auf das derzeitige Planrecht wie folgt dar:

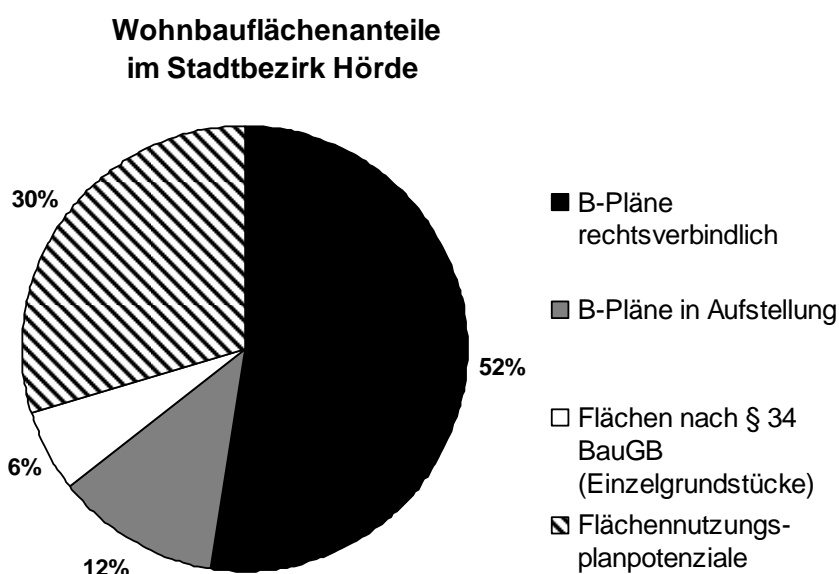
Rechtskräftige Bebauungspläne: 27,3 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 2,9 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 6,2 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 15,5 ha

**Abbildung 25: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Hörde**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die Flächenentwicklung am PHOENIXSEE, die in den letzten Jahren Entwicklungsschwerpunkt im Stadtbezirk Hörde war, ist weitestgehend abgeschlossen. Die Flächen sind zwar noch nicht vollständig bebaut, aber größtenteils für die Bebauung reserviert.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Ein neuer Schwerpunkt für die Wohnbauflächenentwicklung wird die Fläche der ehemaligen Feuerwache IV im Süden Hördes sein. Der Aufstellungsbeschluss ist gefasst und das Planverfahren läuft.

**Entwicklungsperspektiven:** Zur langfristigen Flächensicherung dienen die Flächennutzungsplanpotenziale in den Ortsteilen Benninghofen und Holzen.

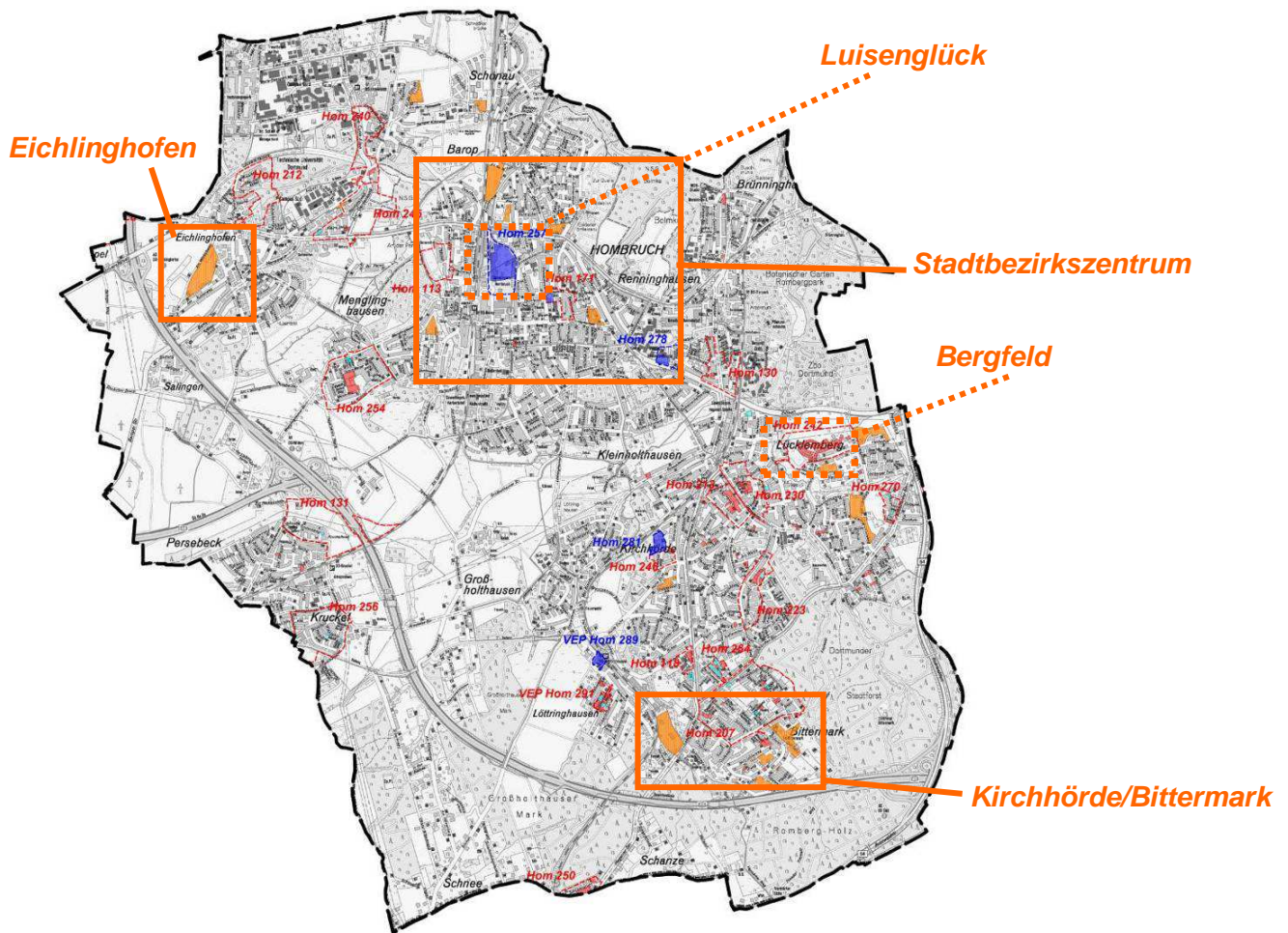


### 3.6 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Hombruch

Der Stadtbezirk Hombruch liegt im Dortmunder Südwesten. Er gliedert sich in Stadtteile Eichlinghofen, Barop, Hombruch, Brüninghausen, Lückleberg, Bittermark, Kirchhörde-Löttringhausen, Persebeck-Kruckel-Schnee, Menglinghausen, Renninghausen, Kleinholthausen, Großholthausen, Schänau und Salingen.

Insgesamt stehen im Stadtbezirk Hombruch 53,6 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Das ist ausreichend, um 931 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 1.025 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Abbildung 26: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Hombruch



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)



Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich im Hinblick auf das derzeitige Planrecht wie folgt dar:

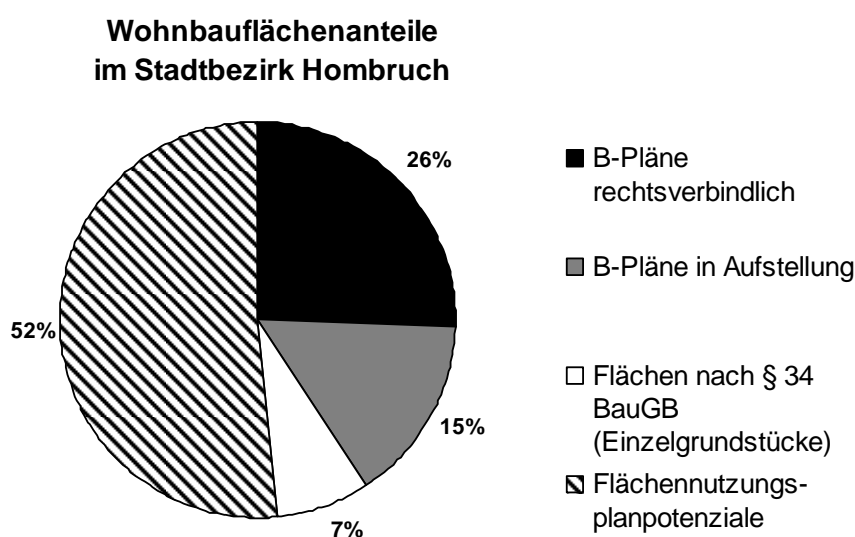
Rechtskräftige Bebauungspläne: 13,7 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 3,9 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 8,2 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 27,8 ha

**Abbildung 27: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Hombruch**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die Flächenentwicklung in diversen Baugebieten, vor allem im Stadtteil Kirchhörde, bediente in den letzten Jahren hauptsächlich das Segment des Einfamilienhausbaus.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Der Stadtbezirk Hombruch, der 2011 noch einen sehr geringen Anteil an Wohnbaufläche aufwies, hat durch Flächenrevitalisierung Flächenzuwachs bekommen. Ein Entwicklungsschwerpunkt ist die Fläche „Luisenglück“, die sich nördlich des Stadtbezirkszentrums befindet. Des Weiteren ist durch das Baugebiet „Bergfeld“ ein Flächenangebot für das Segment des Einfamilienhausbaus gesichert.

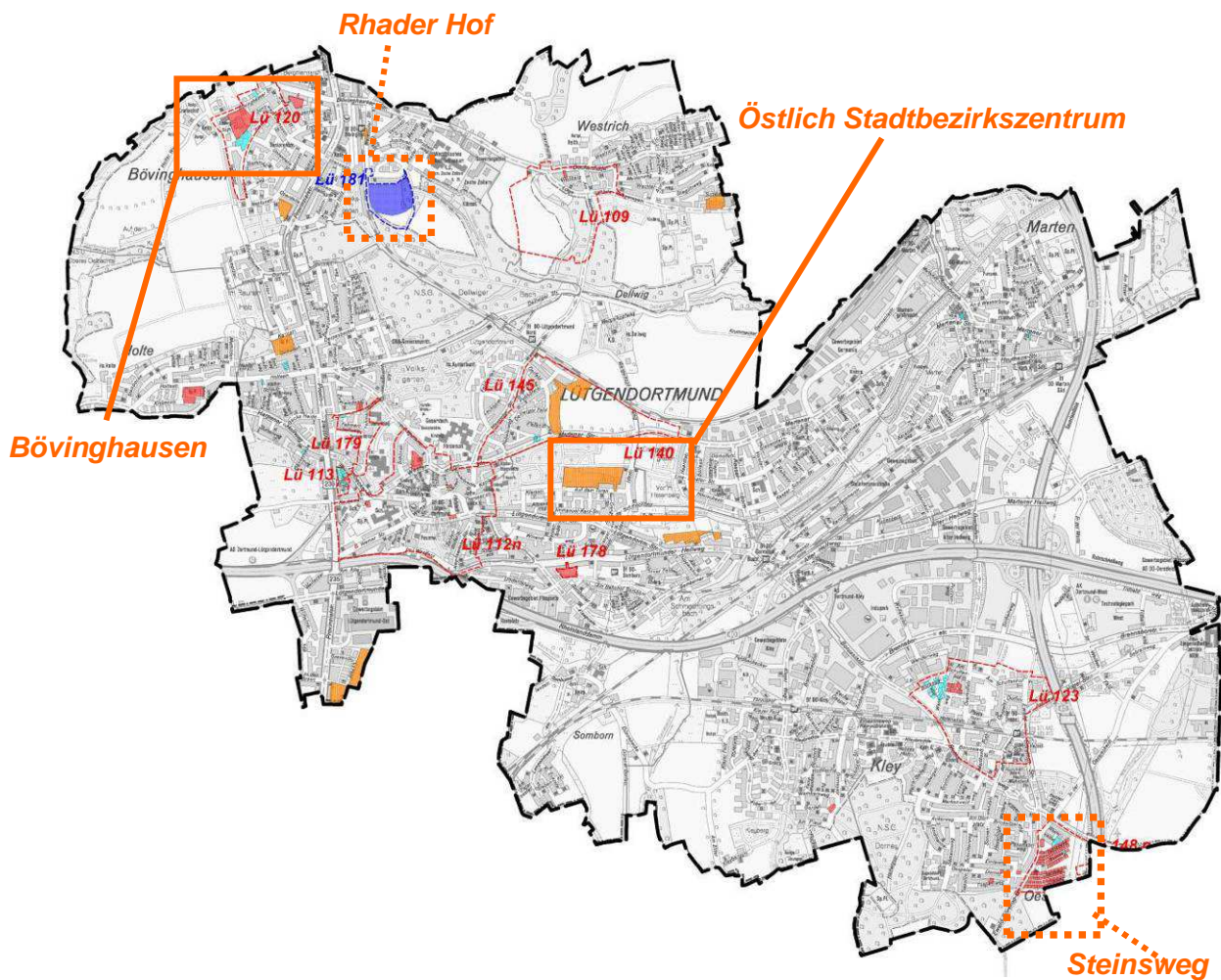
**Entwicklungsperspektiven:** Perspektivisch bieten die Flächennutzungsplanpotenziale in Eichlinghofen und Kirchhörde/ Bittermark (ehemalige Telekomfläche) großflächige Entwicklungsmöglichkeiten für unterschiedliche Baudichten. Zudem werden zukünftig über Flächenumnutzungen weitere Flächenentwicklungen im Stadtbezirkszentrum möglich sein.



### 3.7 Wohnbauflächen im Stadtbezirk Lütgendortmund

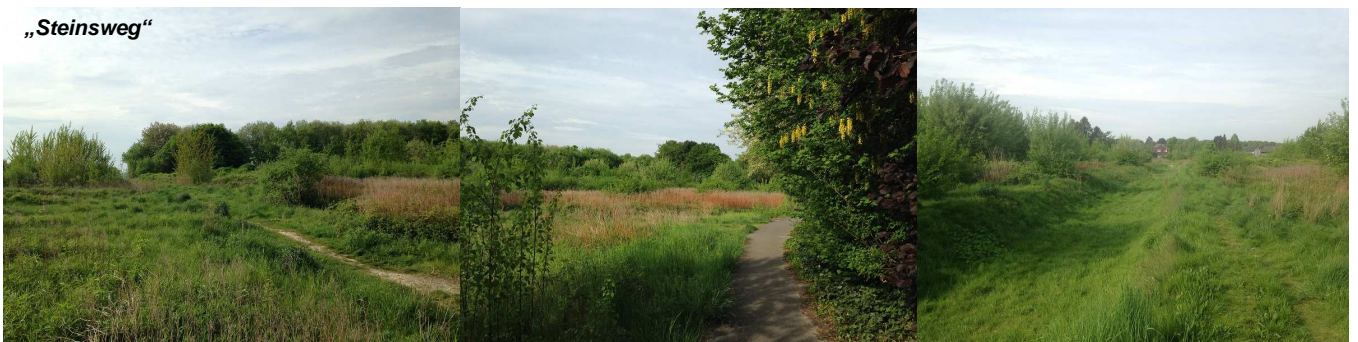
Der Stadtbezirk Lütgendortmund liegt im Dortmunder Westen und gliedert sich in Stadtteile Bövinghausen, Westrich, Marten, Oespel, Kley, Lütgendortmund, Germania, Sombron und Holte. Insgesamt stehen im Stadtbezirk Lütgendortmund 28,8 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Dadurch können 483 Wohneinheiten Einfamilienhausbau und 430 Wohneinheiten Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 28: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Lütgendortmund



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

„Steinsweg“





Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechts wie folgt dar:

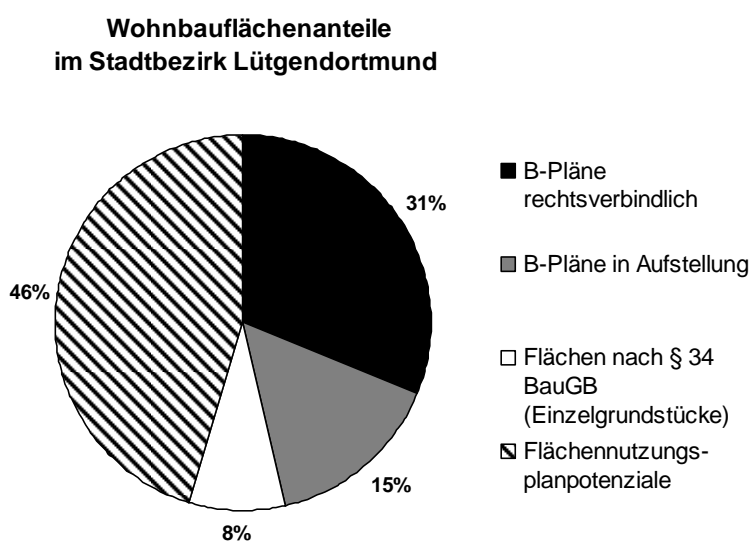
Rechtskräftige Bebauungspläne: 9,0 ha Wohnbaufläche

Baulücken nach § 34 BauGB: 2,4 ha Wohnbaufläche

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 4,4 ha Wohnbaufläche

Flächennutzungsplanpotenziale: 13,1 ha Wohnbaufläche

**Abbildung 29: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Lütgendortmund**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die Flächenentwicklung erfolgte in den letzten Jahren hauptsächlich im Stadtbezirkszentrum in den Baugebieten „Kaubomstraße“ und „südlich Volksgartenstraße“.

Eine weitere bauliche Entwicklung erfolgt im Stadtteil Oespel in dem Baugebiet „Ortskern Oespel“

**Entwicklungsschwerpunkte:** Im Stadtbezirk Lütgendortmund gibt es derzeit das Planverfahren für die Fläche „Rhader Hof“, welche zukünftig einen Entwicklungsschwerpunkt darstellen wird, ebenso wie die Fläche Steinsweg, sobald die Normenkontrolle durchgeführt ist. Beide Flächen bedienen hauptsächlich das Segment des Einfamilienhausbaus.

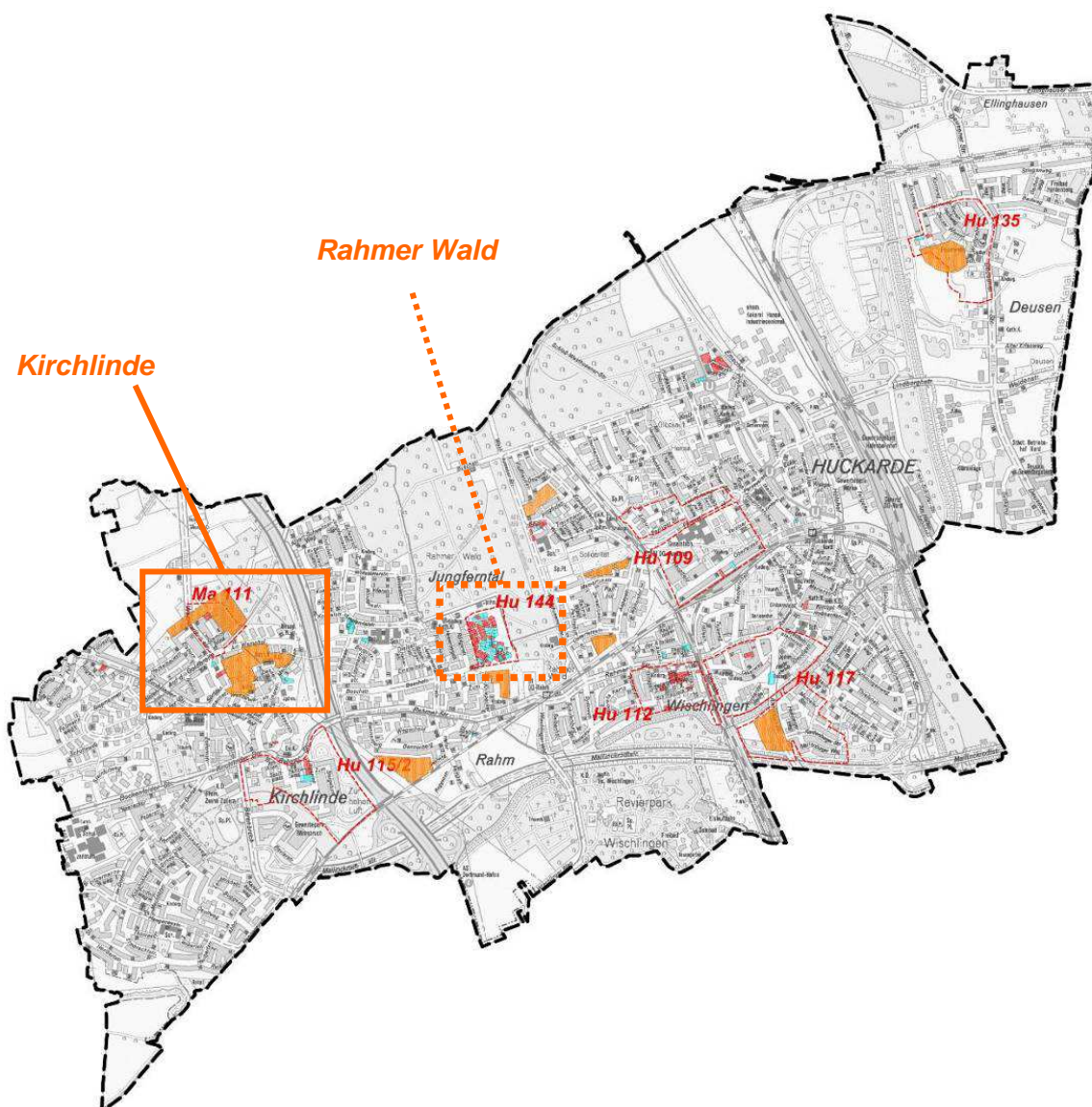
**Entwicklungsperspektiven:** Perspektivisch bietet das Flächennutzungsplanpotenzial östlich des Stadtbezirkszentrums eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsneubau. Des Weiteren ist die Umnutzung des Standortes der Hauptschule Bövinghausen langfristig als Entwicklungspotenzial für den Wohnungsneubau vorgesehen.

### 3.8 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Huckarde

Huckarde liegt im Nordwesten des Stadtgebietes und gliedert sich in die Stadtteile Kirchlinde, Jungferntal Rahm, Huckarde, Deusen, Ellinghausen und Wischlingen.

Insgesamt stehen in Huckarde 25,7 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Dadurch können 434 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 269 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 30: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Huckarde



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechts wie folgt dar:

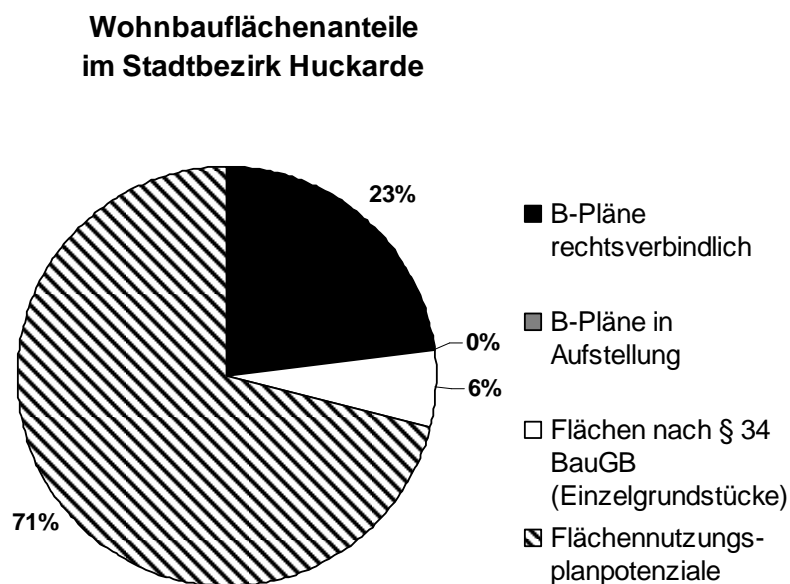
Rechtskräftige Bebauungspläne: 5,5 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 1,5 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 0,0 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 18,2 ha

**Abbildung 31: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Huckarde**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die Flächenentwicklung erfolgte in den letzten Jahren hauptsächlich im Baugebiete „Winkelstraße“.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Neben kleineren Flächen gibt es für den Wohnungsbau im Stadtbezirk Huckarde derzeit vor allem die Fläche Rahmer Wald. Hier findet gerade die Vermarktung der Flächen für Einfamilienhausbebauung statt.

**Entwicklungsperspektiven:** Perspektivisch bietet der Flächennutzungsplan im Stadtteil Kirchlinde noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

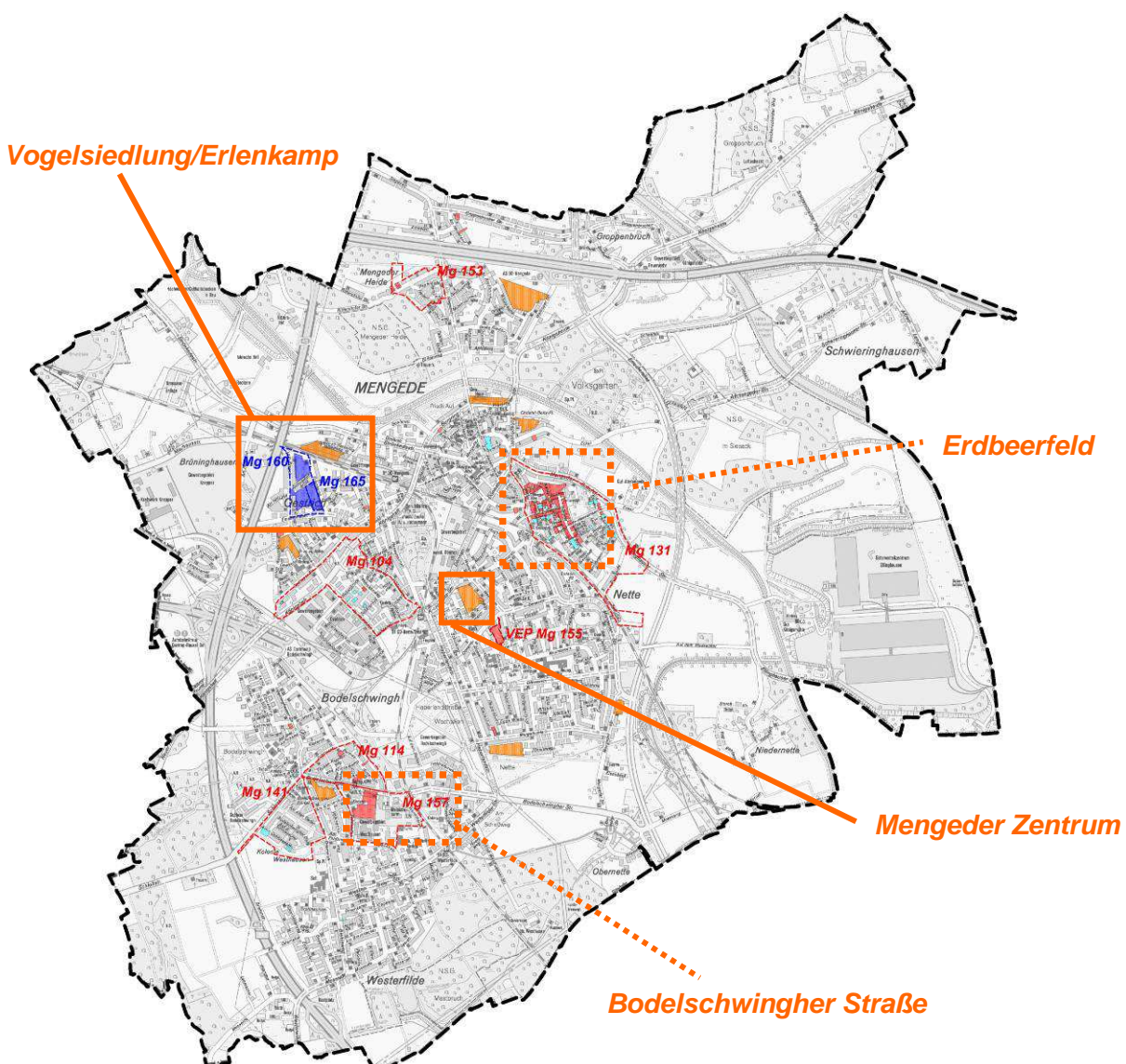


### 3.9 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Mengede

Der Stadtbezirk Mengede befindet sich im Nordwesten des Dortmunder Stadtgebietes und gliedert sich in die Stadtteile Mengede, Schwieringhausen, Nette, Westerfilde, Bodelschwingh, Oestrich, Groppenbruch und Mengeder Heide.

Insgesamt stehen in Mengede 29,8 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. So können 537 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 366 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 32: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Mengede



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)



Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechtes wie folgt dar:

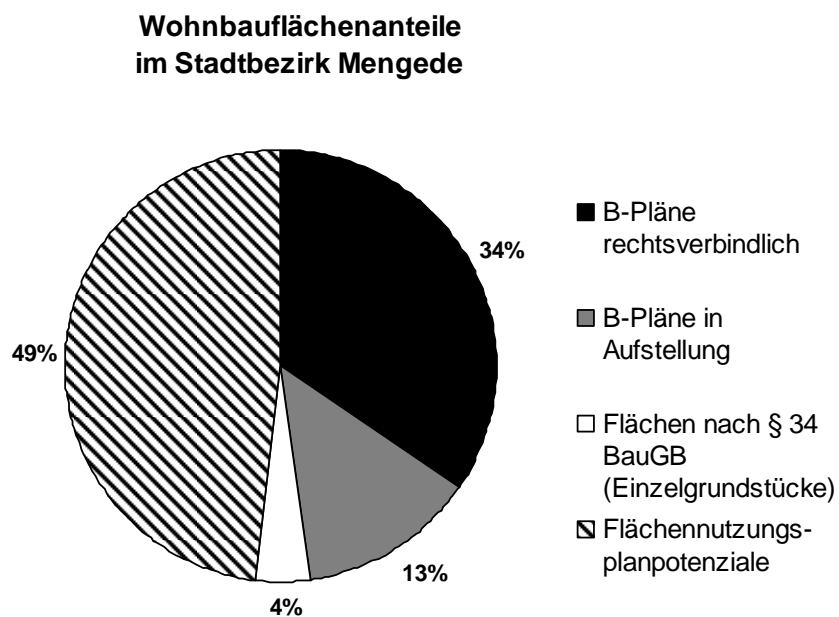
Rechtskräftige Bebauungspläne: 10,3 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 1,2 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 4,0 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 14,3 ha

**Abbildung 33: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Mengede**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Neben der Flächenentwicklung im Baugebiet „Erdbeerfeld“ gab es in den letzten Jahren einige Baugebiete in den Stadtteilen Bodelschwingh und Mengede.

**Entwicklungsschwerpunkte:** Nach wie vor stehen große Flächenpotenziale im Baugebiet „Erdbeerfeld“ zur Verfügung. Sie machen den Hauptanteil bei den rechtskräftigen Potenzialflächen aus. Ebenso sollten die Flächenpotenziale im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bodelschwinger Straße“ mobilisiert werden.

**Entwicklungsperspektiven:** Perspektivisch bieten die Bebauungsplangebiete „Erlenkamp“ und „Vogelsiedlung“, für die Aufstellungsbeschlüsse gefasst sind, weiteres Wohnbauland. Ein Flächennutzungsplanpotenzial im Mengeder Zentrum bietet weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

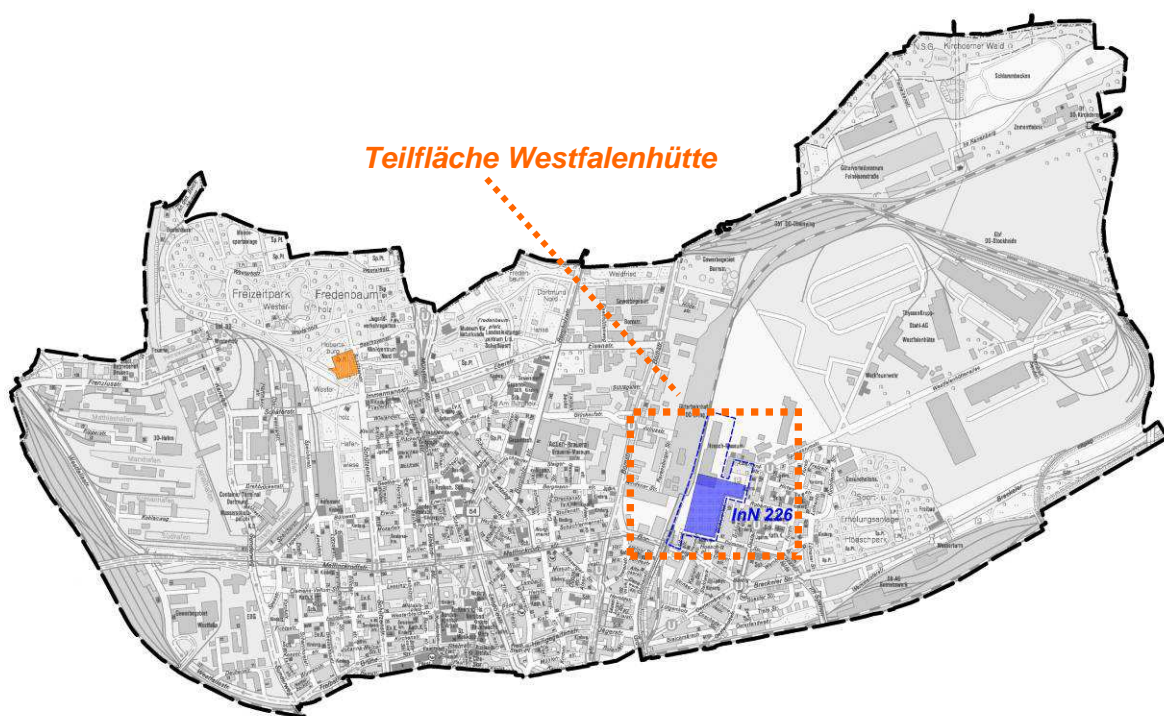


### 3.10 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Innenstadt-Nord

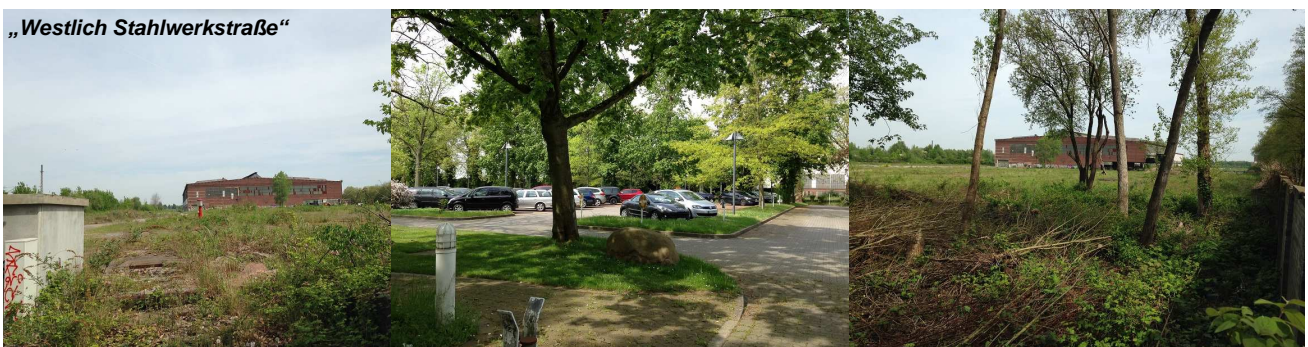
Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord befindet sich nördlich des Dortmunder Hauptbahnhofes und gliedert sich in die statistischen Unterbezirke Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz.

Insgesamt stehen in der Innenstadt-Nord 8,3 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Dadurch können 580 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Es sind keine Entwicklungsmöglichkeiten für den Einfamilienhausbau vorhanden.

Abbildung 34: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Innenstadt-Nord



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)



Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechts wie folgt dar:

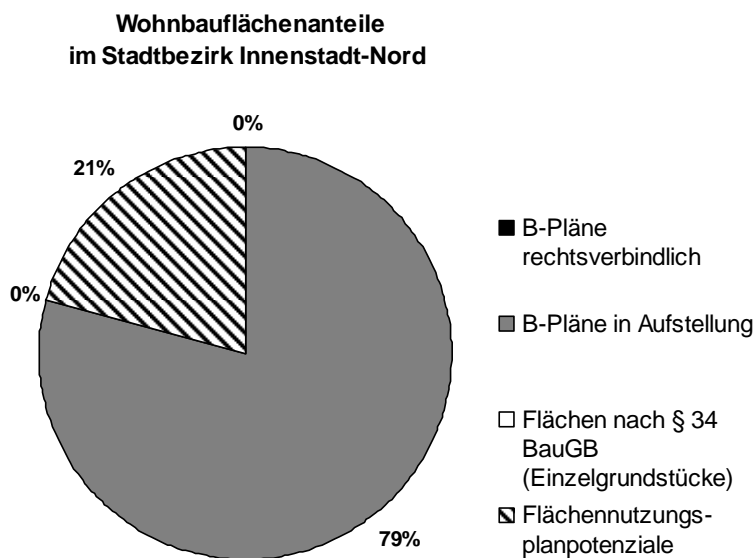
Rechtskräftige Bebauungspläne: 0,0 ha Wohnbaufläche

Baulücken nach § 34 BauGB: 0,0 ha Wohnbaufläche

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 6,5 ha Wohnbaufläche

Flächennutzungsplanpotenziale: 1,7 ha Wohnbaufläche

**Abbildung 35: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Innenstadt-Nord**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Entwicklungsschwerpunkte:** Eine Teilfläche der ehemaligen Westfalenhütte wird gemäß Rahmenplan zukünftig das einzige, größere Entwicklungspotenzial im Innenstadtbezirk Nord sein. Ansonsten ist der Stadtbezirk so hoch verdichtet, dass eigentlich nur durch Bestandsumnutzungen und Sanierungen neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

**Entwicklungsperspektiven:** Es gibt keine Flächen mehr, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Durch die Umnutzung einer Sportplatzfläche wäre hier im Bereich des Fredenbaumparks jedoch eine mögliche Entwicklungsfläche für den Wohnungsneubau gegeben.

Anmerkung: Die Stadt Dortmund verfügt nicht über ein qualifiziertes flächendeckendes Baulückenkataster. Wie eingangs erläutert (siehe Seite 3) sind im Baulandmonitoring bekannte und bauordnungsrechtlich eindeutige Baulücken erfasst. Im Stadtbezirk Innenstadt-Nord gibt es zwar Baulücken, die aber für eine Aufnahme in die Datenbank noch nicht hinreichend fachgerecht bewertet worden sind und einer weiteren Prüfung unterzogen werden müssten.

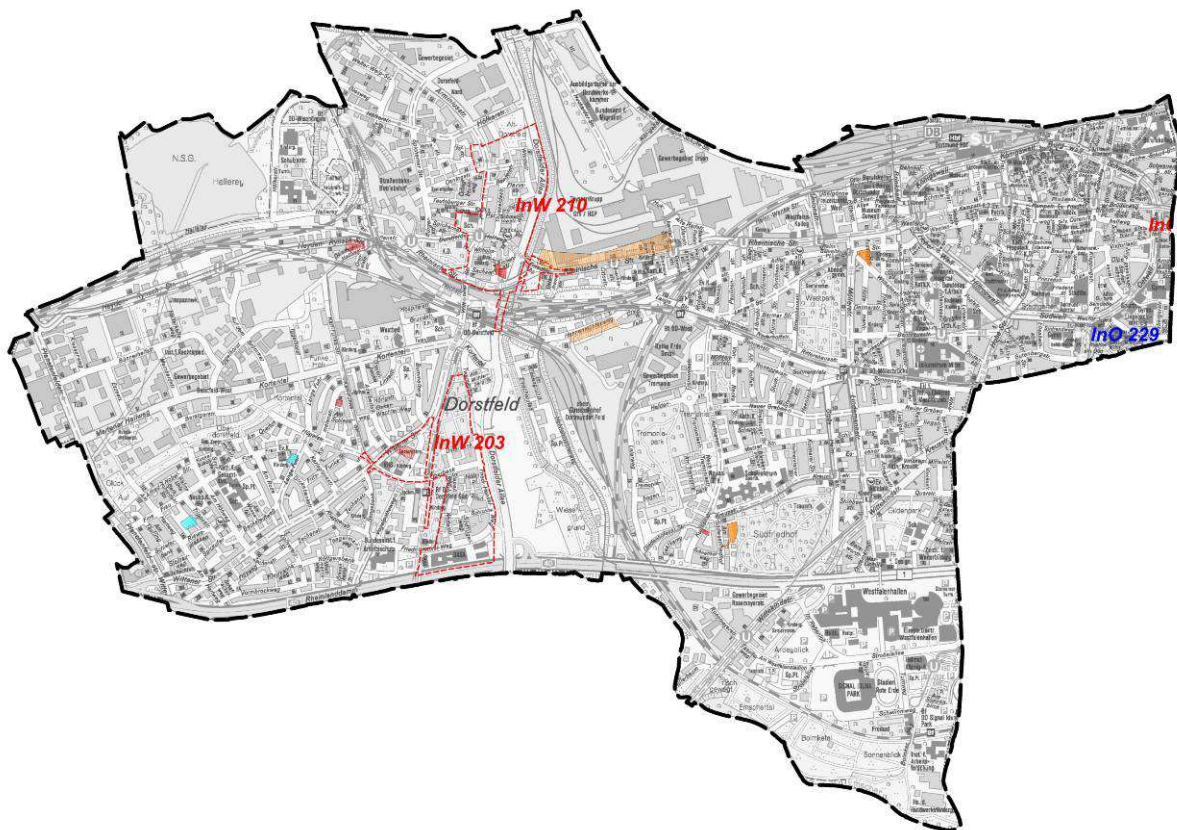


### 3.11 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Innenstadt West

Der Stadtbezirk Innenstadt-West erstreckt sich von der City bis nach Dorstfeld. Er gliedert sich in die vier statistischen Unterbezirke Dorstfeld, Dorstfelder Brücke, City und Westfalenhalle.

Insgesamt stehen in der Innenstadt-West 5,6 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Dadurch können 27 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 267 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 36: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Innenstadt-West



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechts wie folgt dar:

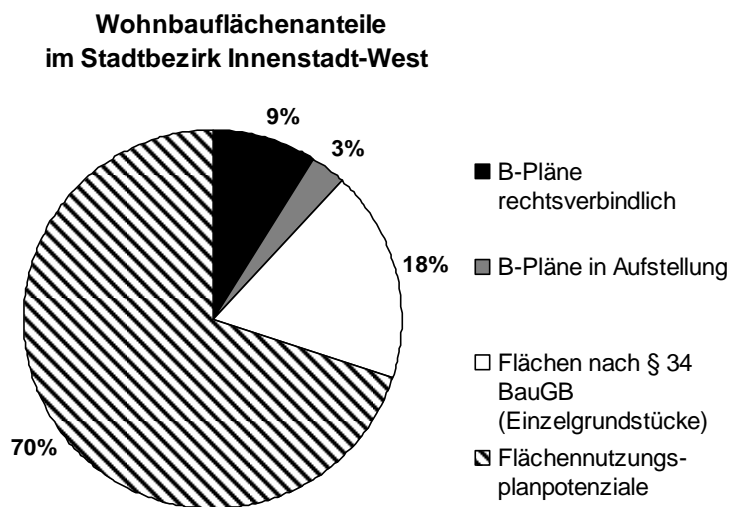
Rechtskräftige Bebauungspläne: 0,5 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 1,0 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 0,2 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 3,9 ha

**Abbildung 37: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Innenstadt-West**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Durch Umnutzungen und Nachverdichtung im Bestand gab es in den letzten Jahren auch in der hoch verdichteten Innenstadtlage einen Wohnungszuwachs.

**Entwicklungsperspektiven:** In der Innenstadt West gibt es keine größeren Entwicklungsschwerpunkte mehr. Hier gilt es Restpotenziale zu aktivieren und Umnutzungspotenziale planungsrechtlich zu sichern.

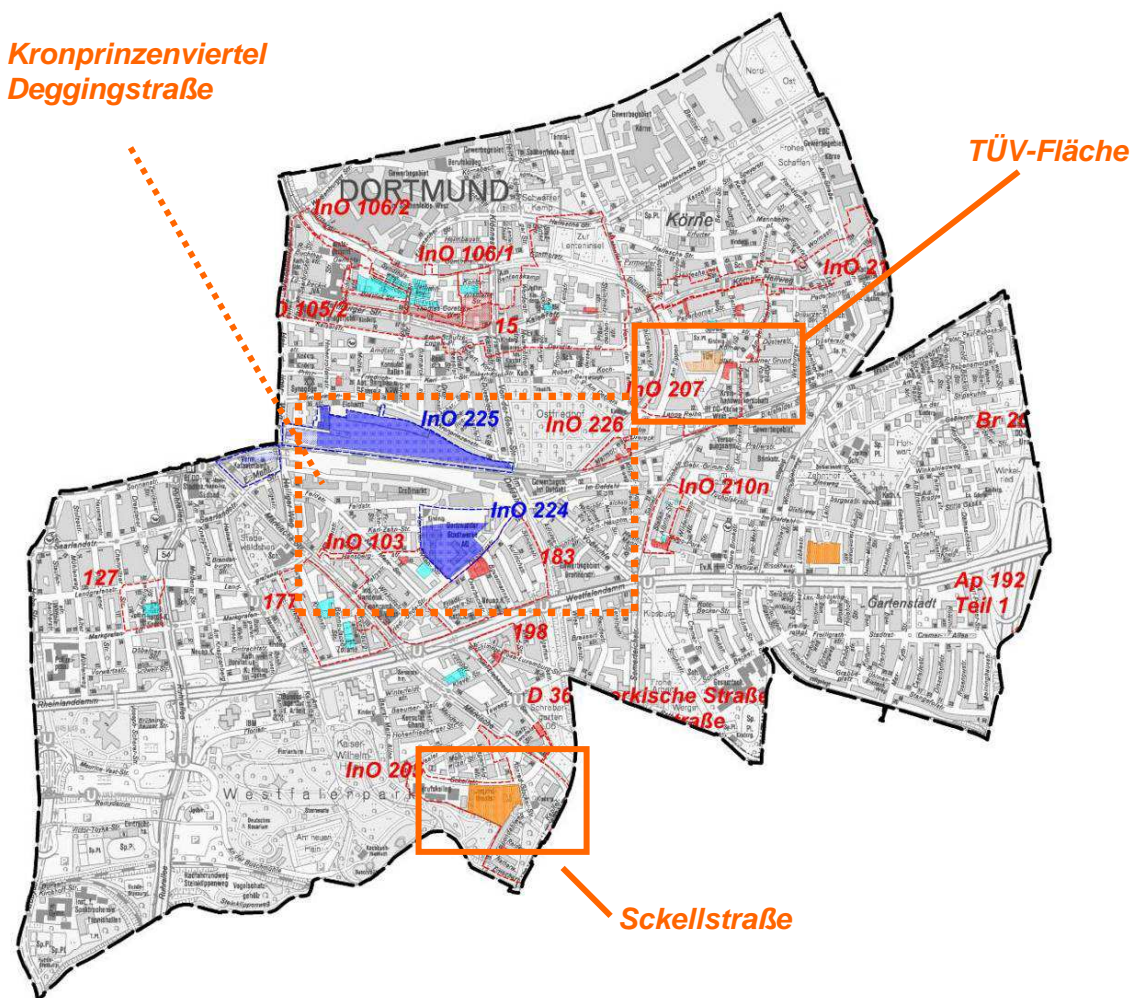


### 3.12 Wohnbauflächenanteile im Stadtbezirk Innenstadt-Ost

Der Stadtbezirk Innenstadt-Ost liegt in der Mitte Dortmunds und grenzt im Osten an die City. Der Stadtbezirk ist in die drei statistischen Bezirke Kaiserbrunnen, Westfalendamm und Ruhrallee gegliedert und umfasst die Stadtteile Körne und Gartenstadt.

Insgesamt stehen in der Innenstadt-Ost 20,6 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. So können 408 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und 1.321 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Abbildung 38: Wohnbauflächen im Stadtbezirk Innenstadt-Ost



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)



Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stellen sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Planrechts wie folgt dar:

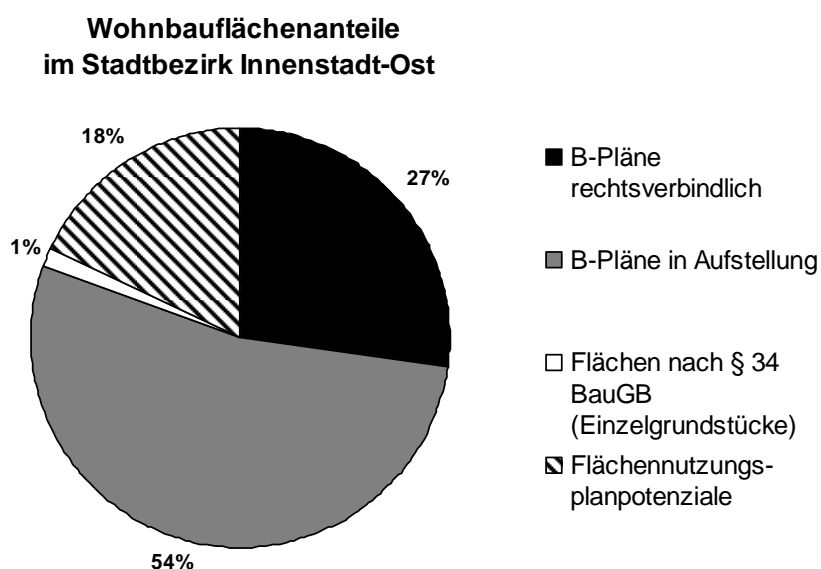
Rechtskräftige Bebauungspläne: 7,8 ha

Baulücken nach § 34 BauGB: 0,4 ha

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren: 15,2 ha

Flächennutzungsplanpotenziale: 5,1 ha

**Abbildung 39: Prozentualer Anteil (ha) der Flächenpotenziale im Stadtbezirk Innenstadt-Ost**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 31.12.2015)

**Bautätigkeit im Stadtbezirk:** Die Flächenentwicklung auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Ost und an der Bremer Straße prägte in den letzten Jahren die Bautätigkeit im Stadtbezirk.

**Entwicklungsschwerpunkte:** In der Innenstadt Ost gibt es nach wie vor große Revitalisierungsflächen. Dazu zählen Restflächen des Stadtquartiers Ost und die Flächenentwicklung „Kronprinzenviertel“, die sich derzeit im Planverfahren befindet. Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist die Fläche der Dortmunder Stadtwerke an der Deggingsstraße, die ebenfalls im Planverfahren ist.

**Entwicklungsperspektiven:** Perspektivisch bieten die Flächennutzungsplanpotenziale Sckellstraße und die TÜV – Fläche in Körne weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

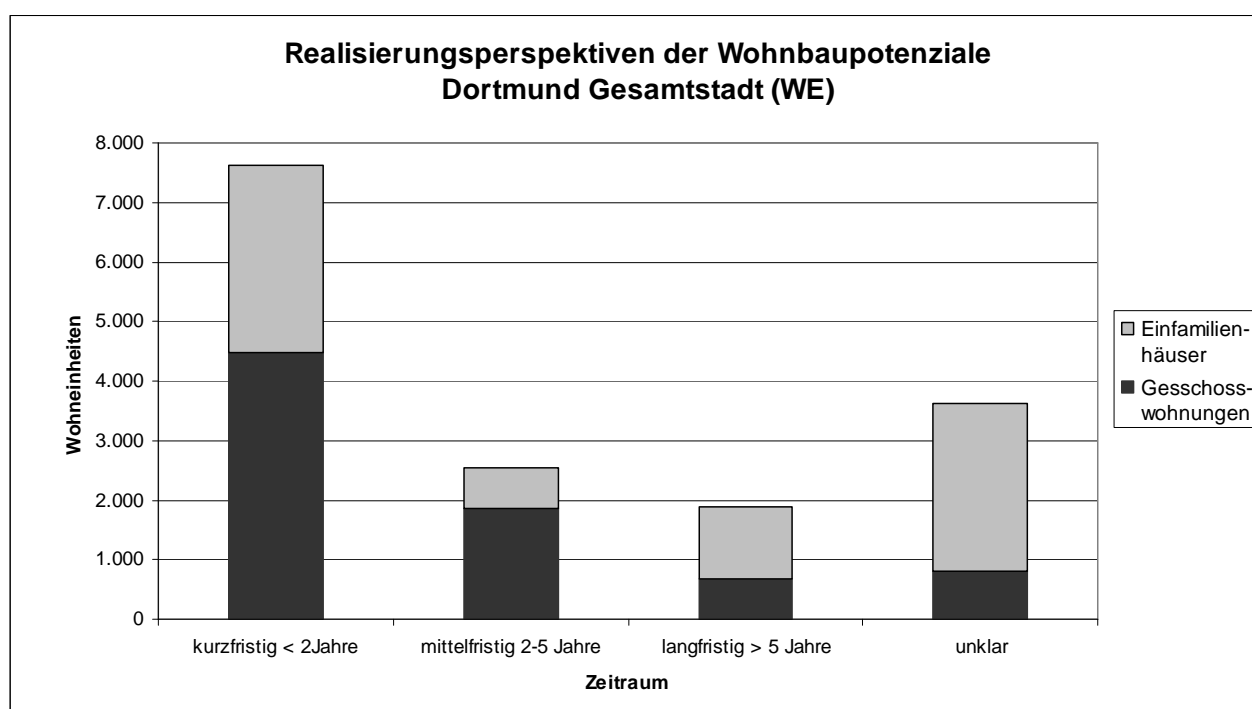


### 3.13 Entwicklungsperspektiven bei der Planrechtschaffung

Bei der Zielsetzung weiterhin ein vielfältiges Angebot an Wohnbauland bereitzustellen, sollte zukünftig bevorzugt das Segment des Geschosswohnungsbaus stärker in den Focus rücken. Obwohl in den Bebauungsplänen der letzten Jahrzehnte die Einfamilienhausausweisung im Vordergrund stand, gibt es dennoch ein gutes Flächenangebot für den Geschosswohnungsbau.

Die Realisierungszeiträume der Wohnbauflächenpotenziale nach Planrecht zeigt Abbildung 40.

**Abbildung 40: Realisierungsperspektiven der Wohnbauflächenpotenziale bezogen auf die Planrechtsschaffung**



(Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand 31.12.2015)

Dem Mengengerüst der vier dargestellten Zeiträume liegen alle Wohnbauflächendaten in der Summe zugrunde. Alle dargestellten Zeiträume orientieren sich an der Planrechtschaffung. Die Zeiträume der Erschließung und Vermarktung sind hier nicht abgebildet. Die Neuauswertung der Flächennutzungsplanpotenziale im Rahmen der Wohnbauflächenrevision sowie die Aktualisierung der vorhandenen Wohnbauflächendaten nach Planrecht zeigen demnach einen höheren Flächenanteil für den Geschosswohnungsbau im Bereich der kurz- und mittelfristigen Realisierungsperspektive (vgl. Abbildung 40: Realisierungsperspektiven der Wohnbauflächenpotenziale bezogen auf die Planrechtsschaffung).

Die kurzfristig verfügbaren Flächen beinhalten alle Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, sowie Baulücken und Flächenpotenziale im fortgeschrittenen Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der kurzfristigen Mobilisierbarkeit von Baulandreserven sind nicht in erster Linie planungsrechtliche Restriktionen ein Hindernis. Zentrale Bedeutung haben hierbei Aspekte der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit (der weitaus überwiegende Teil der Baugrundstücke mit Planrecht ist nicht im städtischen Besitz) und der möglichen Investoren für den Wohnungsbau. Ebenso ist zu beachten, dass für einen nicht unerheblichen Flächenanteil bereits konkrete Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer vorliegen (z.B. Baugebiete Hohenbuschei oder Phoenixsee). Weiter wird es darum gehen, die erforderliche Grundstücksaufbereitung und Erschließungsmaßnahmen zu beschleunigen.

Grundsätzlich schafft die Größenordnung der kurzfristig zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenziale eine gute Grundlage, um zeitnah Flächen für den Wohnungsneubau zu aktivieren.

Bei Betrachtung der mittel- und langfristigen Wohnbauflächenentwicklungspotenziale ist eine deutlich andere Größenordnung zu erkennen. Es sind nicht annähernd die Baulandreserven des aktuellen bzw. kurzfristigen Baulandangebotes vorhanden. Es ist erforderlich, die Flächen mit einer unklaren Entwicklungsperspektive einer vertieften Prüfung zu unterziehen. Hierbei geht es vorrangig um die Gesichtspunkte wie Baugrundhemmnisse (u. a. Altlasten), erhöhte Kosten für die Erschließung und eigentumsrechtliche Verfügbarkeit.

Abschließend muss geprüft werden, inwieweit das Baulandpotenzial ggf. durch zusätzliche entwicklungsfähige Flächen zu erweitern ist. In diesem Zusammenhang muss auf die vorliegende Prognose des Landes NRW hingewiesen werden, die einen Wohnbauflächenbedarf von bis zu 500 ha für Dortmund sieht (vgl. Kapitel 2.2). Dem stehen 470 ha für die Gesamtstadt gegenüber, die über zum Teil unklare Entwicklungsperspektiven verfügen.



## **4. Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung**

### **4.1 Bauland**

Eine verlässliche Prognose für die langfristige Bautätigkeit liegt aufgrund der gegenwärtig sehr dynamischen Entwicklungsprozesse hinsichtlich der demographischen Entwicklung nicht vor. Für den Wohnungsmarkt und die anzustrebende Bautätigkeit bedeutete dies, auf nur wenige Anhaltspunkte und Erkenntnisse zurückgreifen zu können, um für die Zukunft den richtigen Weg einzuschlagen.

Aktuell und kurzfristig steht ausreichend Bauland zur Verfügung (vgl. 3.13). Für den mittel- und langfristigen Bedarf sind angesichts der schweren Prognostizierbarkeit eher Strategien und Leitlinien für eine handlungsorientierte Siedlungsentwicklung „auf Sicht“ zu entwickeln. Mit Hilfe des Baulandmonitorings als Steuerungsinstrument sollte das Marktgeschehen genau beobachtet werden, um frühzeitig auf Entwicklungserfordernisse bzw. Flächenbedarfe zu reagieren.

Für die zukünftige Baulandausweisung über Bebauungspläne ist zudem eine Akzentverschiebung notwendig. In den letzten Jahren hat der Einfamilienhausbau, vorwiegend am Siedlungsrand, eine zentrale Rolle in der verbindlichen Bauleitplanung eingenommen. Obwohl weiterhin für alle Marktsegmente Baulandangebote bereitzustellen sind, wird dem Geschosswohnungsbau in allen Neubaugebieten mehr Raum zu geben sein.

Langfristig sollen die Flächennutzungsplanpotenziale überprüft werden. Gegebenfalls erforderliche Änderungen des Flächennutzungsplanes werden durchgeführt. Das Ergebnis soll in den kommenden zwei Jahren vorgelegt werden. Dies beinhaltet auch, wenn erforderlich, die Ausweisung neuer bislang nicht vorgesehener Flächen für den Wohnungsbau.

### **4.2 Erhöhung der Bautätigkeit und der Baudichten**

Die Schaffung von Planrecht ist ein zentrales Element der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Dabei besteht weiterhin der Anspruch, in erster Linie integrierte Lagen zu aktivieren, um Stadtteile mit einer guten Infrastruktur und guten Mobilitätsvoraussetzungen zu stabilisieren und zu entwickeln. Angesichts des wachsenden Bedarfs von bezahlbarem Wohnraum entsteht das Handlungserfordernis, zukünftig mehr Flächen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau in Planverfahren zu sichern.

Im „Zwischenbericht zur Umsetzung des Kommunalen Wohnkonzeptes – Grundzüge der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung“ (Drucksache-Nr. 01832-10) aus dem Jahr 2010 wurde ein Mengengerüst von ca. 650 WE im Einfamilienhausbau und 500 WE im Geschosswohnungsbau empfohlen. Als mittelfristige Zielvorstellung gilt es nun dieses Mengengerüst zugunsten des Geschosswohnungsbaus zu verändern und insgesamt zu erweitern. Die Dortmunder Neubautätigkeit

bewegt sich mit circa 900 bis 1.000 Fertigstellungen und Baugenehmigungen pro Jahr auf einem stabilen Niveau. Bei Beibehaltung dieser Größenordnung, der Berücksichtigung der kurzfristig verfügbaren Flächen und der Aktivierung der privaten Wohnungswirtschaft, sollte eine deutliche Steigerung der Baufertigstellungen pro Jahr über die nächsten fünf Jahren möglich sein. Eine Planung mit höheren Baudichten, in städtebaulich geeigneten Lagen, könnte die Quantitäten steigern.

Des Weiteren ist eine Optimierung der unterschiedlichen Verfahrensabläufe in der Planung und Projektentwicklung notwendig, um zeitnah über mehr Wohnraum zu verfügen. Dies könnte ggf. durch Standardisierung von Prozessen und Baustrukturen erfolgen. Dabei gilt es, keine Qualitätseinbußen zu produzieren, sondern nachhaltigen Wohnungsneubau zu errichten, der durch flexible Bauweisen und Systematisierung eine gute Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Nutzungskonzeptionen besitzt.

### **4.3 Innenentwicklung und Stadtumbau**

Den vorrangig formulierten Zielen zur Innenentwicklung und zum flächensparenden Bauen sollte trotz geänderter Rahmenbedingungen weiter entsprochen werden. Der Schwerpunkt in der Stadtentwicklung sollte auch weiterhin im Bereich des inneren Stadtumbaus liegen. Der bisherige Weg der Flächenrevitalisierung und des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird somit konsequent fortgeführt. Nicht zuletzt aus stadtwirtschaftlichen Gründen ist es zweckmäßig, wenn auch der Neubau mehrheitlich eng mit den bestehenden Siedlungsstrukturen verzahnt wird, damit er dort zur Stabilisierung der jeweiligen Infrastrukturen beiträgt.

Ein interessanter Ansatz in diesem Zusammenhang könnte die Überbauung von vorhandenen Stellplatzanlagen für den Wohnungsbau sein. Bei einer Errichtung auf Stelzen würden die bestehenden Stellplätze erhalten bleiben und es könnten an integrierten Standorten neue Wohnbauflächenpotenziale erschlossen werden ohne eine zusätzliche Flächenversiegelung.

Die Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung erfolgt durch die Verzahnung von Stadtentwicklung und Verkehrsplanung. Kurze Wege begegnen somit Problemen, die durch mehr Individualverkehr verursacht werden (Masterplan Mobilität 2004: 24).

Die Überprüfung des Dortmunder Baulandangebots hinsichtlich ausgewählter Qualitätsmerkmale kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere das dichte städtische Netz an Infrastruktureinrichtungen in Dortmund eine besondere Qualität darstellt. Auch das gute Nahverkehrsangebot ist hervorzuheben. Dies gewährleistet eine hohe Mobilität und gleicht in Einzelfällen Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen aus.

#### **4.4 Flächenaktivierung**

Zentrale Bedeutung hat hierbei die Mobilisierung all jener Flächen, die aufgrund eigentumsrechtlicher mangelnder Verfügbarkeit (noch) nicht zur Entwicklung gebracht wurden, sowie die Zuwendung der Investitionsbereitschaft in den geförderten Geschosswohnungsbau durch private Akteure auf dem Markt. Sind diese ersten Hürden genommen, so bedarf es nachfolgend der Beantwortung weiterer Herausforderungen (z. B. Erschließung, Bodengrundhemmnisse).

#### **4.5 Fokussierung auf Entwicklungsschwerpunkte**

Erstes Ziel ist es, die Bautätigkeit auf jene Baugebiete zu lenken, die sich bereits in der Realisierungsphase befinden oder kurz vor dem Satzungsbeschluss stehen. Die weitere Verteilung sollte zudem flächendeckend unter Berücksichtigung aller Stadtbezirke erfolgen. Neuplanungen im Umfeld vorhandener neuer Wohngebiete, sollten im Regelfall nur dann ein-

geleitet werden, wenn es sich nicht um eine parallele Entwicklung von gleichartigen Flächen hinsichtlich Lage und Gebietscharakter handelt. In jedem Stadtbezirk sollte mindestens ein Entwicklungsschwerpunkt für den Wohnungsneubau definiert werden. Zugleich sind kleinere Wohnbauentwicklungen auf Stadtteil- oder Ortsteilebene zu befördern, um dem Wunsch der Nachfrager nach Wohnraum in ihrem Stadtteil zu entsprechen.

#### **4.6 Flächensicherung für den geförderten Wohnungsbau**

Ein wesentlicher Baustein der zukünftigen Stadtteilentwicklung in einer wieder wachsenden Stadt stellt die konsequente Flächensicherung für den geförderten Wohnungsbau durch eine Quotenregelung dar.

Im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sollen in der Regel 25 % der geplanten Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau reserviert werden. Dieser Beschluss des Rates stellt eine wesentliche kommunale Maßnahme zur Schaffung von bezahlbaren hochwertigen Mietwohnungen dar.

#### **4.7 Entwicklungs- und Realisierungsmanagement für Baugebiete**

Die Verwaltung hat sich zur Qualitätssicherung das Realisierungsmanagement von Neubaugebieten zur Aufgabe gemacht. Bei größeren Baugebieten mit längeren Vermarktungszeiträumen können die Bildung von Bauabschnitten oder auch die temporäre Weiternutzung eine Lösung darstellen. Für Baugebiete, die besonders für Familien geeignet sind, soll der rechtzeitige Infrastrukturausbau (Spielplätze, Kindergärten etc.) gewährleistet werden. Zudem wird die weitere Optimie-



rung der Beratungs- und Vermarktungsaktivitäten verfolgt. Bei nicht mehr marktgängigen Wohnbauflächenpotenzialen wird ggf. eine Anpassung vorhandener Planungen (Bebauungspläne, Rahmenpläne) an die Bedarfslage erfolgen.

Die klassische Funktion der Wohnungsbaukoordination umfasst:

- die Bildung der Schnittstelle zwischen allen beteiligten Behörden und der Wohnungswirtschaft,
- die Optimierung von Verfahrensabläufen,
- die Erweiterung der Baulandausweisung (ein breites Angebot wirkt preisdämpfend und kann den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen steigern)

In Dortmund wird die Funktion der Wohnungsbaukoordination von der Arbeitsgruppe Wohnungsbau (AG Wohnungsbau) wahrgenommen. Am 21.04.2015 hat der Verwaltungsvorstand die Anwendung der novellierten Geschäftsanweisung der AG Wohnungsbau beschlossen. Ständige Mitglieder sind der Fachbereich Liegenschaften, das Umweltamt, das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, das Amt für Wohnen und Stadterneuerung und das Tiefbauamt. Um die notwendige Entscheidungskompetenz sicherzustellen werden die Sitzungstermine von den Amts- bzw. Fachbereichsleitungen wahrgenommen. Die Geschäftsführung der „Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft“ wurde vor dem Hintergrund der Kooperation zur Umsetzung kommunaler Wohnungsbauvorhaben bzw. -maßnahmen in die AG Wohnungsbau aufgenommen. Dem Amt für Wohnen und Stadterneuerung obliegt die Geschäftsführung.

## 5. Fazit

In Dortmund steht ein umfangreiches Wohnbauflächenangebot bereit. Das gilt auch für den Geschosswohnungsbau. Durch eine „auf Sicht“ angelegte Baulandausweisung, die Aktivierung der Bautätigkeit und die Erhöhung von Baudichten wird die quantitative Seite angesprochen. Die erforderlichen Instrumente zur Steuerung der Prozesse sind vorhanden (Wohnungsmarktbeobachtung, Baulandmonitoring). Den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird durch die Konzentration auf die Innenentwicklung und den inneren Stadtumbau entsprochen. Hierbei ist eine möglichst gleichmäßige Verteilung auf das gesamte Stadtgebiet zu favorisieren. Um der wachsenden Nachfrage zu entsprechen, ist zukünftig wieder verstärkt auf den (geförderten) Geschosswohnungsbau zu setzen, wobei zugleich alle anderen Segmente des Wohnungsmarktes

bedient werden sollten. Maßnahmen des Entwicklungs- und Realisierungsmanagements erhöhen die tatsächlichen und konsequente Mischung bislang entwickelter Wohngebiete.

Die verwaltungsseitig abgestimmte Wohnungsbaukoordination wird durch die AG Wohnungsbau gewährleistet.

## 6. Quellenverzeichnis

AG Wohnungsmarkt Ruhr: Dritter Regionaler Wohnungsmarktbericht. 2015. Dortmund

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnungsmarktprognose 2010. Zukünftiger Wohnungsneubau bis 2013. BBSR-Analysen Kompakt 07/2015. Bonn

Empirica, Forschung und Beratung 2012: Der große Irrtum am Wohnungsmarkt: Wir haben nicht wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer. Empirica paper Nr. 210. Dr. Reiner Braun. Berlin

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV NRW), unterstützt durch die NRW.Bank. „Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020“. 2016. Düsseldorf

Stadt Dortmund, Flächennutzungsplan (einschließlich Erläuterungsbericht). 2004. Dortmund

Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel. 2013. Dortmund

Stadt Dortmund, Masterplan Mobilität. 2004. Dortmund

Stadt Dortmund, Nahverkehrsplan. 2014. Dortmund

Stadt Dortmund, Kartengrundlagen ALKIS, Stadtplan Dortmund grau