



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Stadtentwicklung in und für Dortmund....

Birgit Niedergethmann, Leiterin Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

**... Die großen Linien in die
Zukunft:**

**„Ein Ziel ohne Plan ist nur
ein Wunsch.“**

Antoine Saint-Exupéry

Agenda

01.

Herausforderungen an die
Stadtentwicklung

02.

Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...

03.

Transformationsprojekte
Wohnen

04.

Transformation von Bauten

05.

Transformationsprojekte
City

06.

Fazit



Agenda



01.

**Herausforderungen an
die Stadtentwicklung**

02.

Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...

03.

Transformationsprojekte
Wohnen

04.

Transformation von Bauten

05.

Transformationsprojekte
City

06.

Fazit

Dortmund eine wachsende Stadt



Dortmund:

- Stadt im Strukturwandel: von Kohle, Stahl und Bier zur modernen E-City mit IT, Logistik, Mikrosystemtechnik und Dienstleistung
- mit 614.495 Einwohnerinnen und Einwohnern größte Stadt des Ruhrgebietes (31.12.2024)
- Wachstumsrate 2014 bis 2024: ca. 4,3 %
- Platz 3 der größten Städte in Nordrhein-Westfalen (hinter Köln und Düsseldorf)
- unter den 10 größten Städten Deutschlands



© Sebastian Hopp

Dortmund eine wachsende Stadt



Aktuelle Herausforderungen an die Stadtentwicklung

- Demografischer Wandel
- Wirtschafts- und Strukturwandel
- Wohnraumschaffung | soziale Infrastruktur
- Verkehrswende
- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
- Digitalisierung
- Integration und Teilhabe
- Baukultur / Umbaukultur



Agenda

01.

Herausforderungen an die
Stadtentwicklung

02.

**Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...**

03.

Transformationsprojekte
Wohnen

04.

Transformation von Bauten

05.

Transformationsprojekte
City

06.

Fazit



Transformation der Kasernenareale | Ein Rückblick



Stadtkrone Ost | ehemalige Kasernen der Britischen Rheinarmee



Hohenbuschei | ehemals „Napier Barracks“



Transformation der Industrieareale | Ein Rückblick



Westfalenhütte



Zukunftsstandort PHOENIX



Gneisenau



Der Hörder Dreiklang



PHOENIX West

Hörde Zentrum

PHOENIX See

Der Hörder Dreiklang



PHOENIX West

Hörde Zentrum

PHOENIX See



Deutscher Städtebaupreis 2018



Westfalenhütte – Gewerbeflächen / Nordspange

Standort Gewerbefläche 1:

Östlich der geplanten Hoeschallee

Größe: ca. 12 ha

Planungsphase:

Rechtskräftiger Bebauungsplan InN 219

Projektentwickler:

Erste Planungen von Garbe Industrial für 40.000 m² der Fläche

Entwicklung:

Gewerbliche Hallenfläche und Büroflächen

Standort Gewerbefläche 2:

Nördlich der geplanten Hoeschallee, ehemalige Kokerei Kaiserstuhl

Größe: ca. 49 ha

Planungsphase:

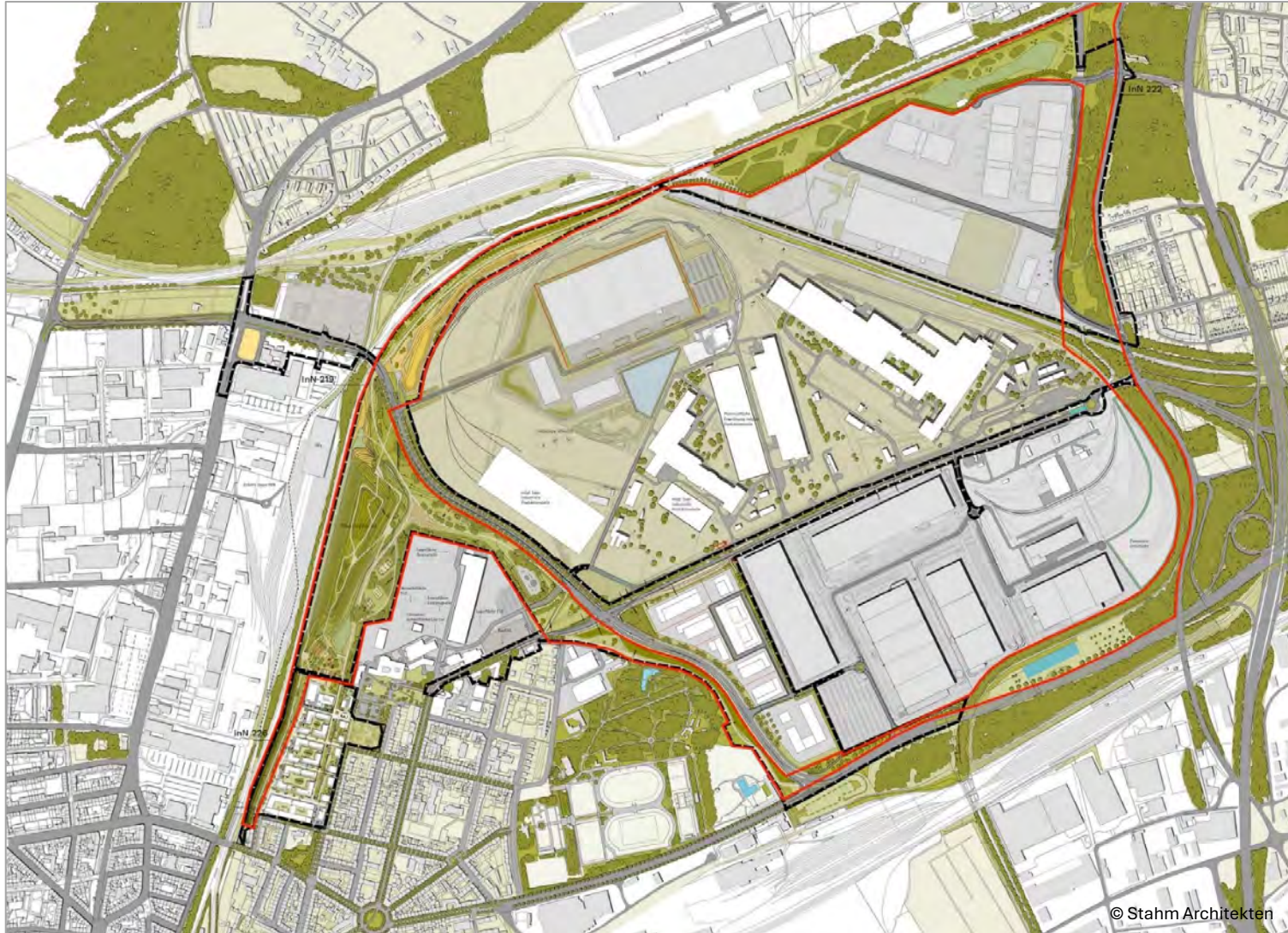
Bebauungsplan InN 247, Aufstellungsbeschluss 2024

Projektentwickler:

Zurzeit erfolgt die Suche nach einem geeigneten Projektentwickler durch den privaten Eigentümer.



Westfalenhütte – Rahmenplanung



Rahmenplan Westfalenhütte Dortmund 2020
mit der Abgrenzung der Bebauungspläne
und des Grünen Rings (rote Abgrenzung)

Westfalenhütte – Grüner Ring

Stadtbezirk: Innenstadt-Nord

Größe: ca. 35 ha

Der Park:

- Naturnahe Grünlandschaft mit Hügeln und Tälern als Kontrast zur Industriekulisse
- Spiel- und Sportangebote, Liege- und Aufenthaltsbereiche
- Fuß- und Radwege, u. a. Veloroute 2 als Verbindung zwischen Nordstadt, Scharnhorst und anderen Stadtteilen.
- Anbindung an das Karlsquartier und das Hoesch-Museum
- Symbolischer Spatenstich 2025
- Bauzeit voraussichtlich ca. 4–5 Jahre



Hafenquartier – nördliche und südliche Speicherstraße

Stadtbezirk: Innenstadt-Nord

Leitgedanke und Ziele:

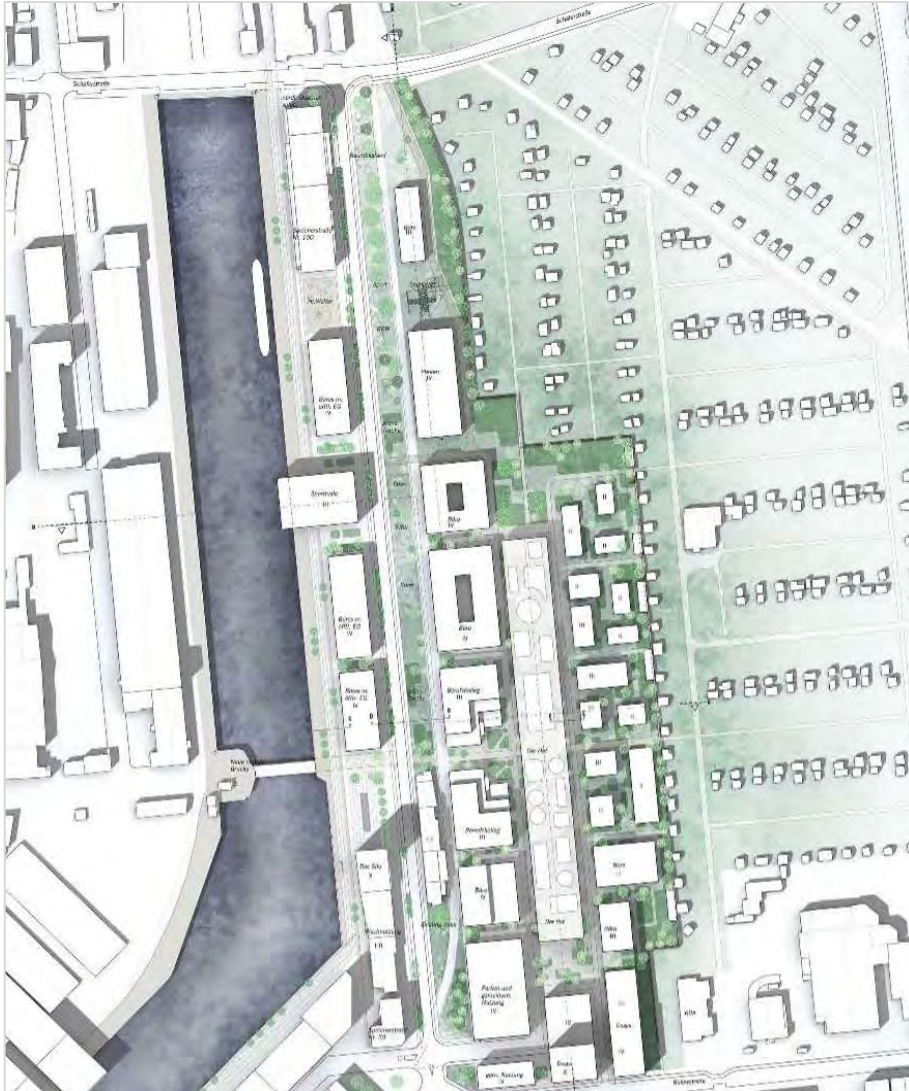
- Leitgedanke: Industrie trifft Digitalität
- Entwicklungsfläche: 13,5 ha
 - nördliche Speicherstraße: ca. 10 ha
 - südliche Speicherstraße: ca. 3,5 ha
- Entwicklung eines urbanen und lebendigen Quartiers mit Unternehmen aus der Digital- und Kreativwirtschaft, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomie
- Raum für bis zu 4.000 Arbeitsplätze
- Schaffung von neuen Aufenthaltsqualitäten für die Nordstadt
- Erhalt der industriellen Strukturen des Hafens



Hafenquartier – nördliche und südliche Speicherstraße



Hafenquartier – nördliche und südliche Speicherstraße



Entwurf und Visualisierungen: COBE Architects, Kopenhagen, © COBE Architects, Kopenhagen

Deutscher Städtebaupreis 2025



IGA 2027 - Zukunftsgarten Dortmund

Stadtbezirk: Huckarde

Größe: ca. 46 ha

Bestandteile und Attraktionen:

- Industriedenkmal Kokerei Hansa mit neuem Eingangsbereich
- Neue Parkanlage „Kokereipark“ einschließlich Erlebnisskulptur „Wolke“ und „Bewegungsgarten
- Nahverkehrsmuseum Mooskamp
- Naturnaher Erholungsraum Deusenberg

Eröffnung 04/2027



IGA 2027 - Zukunftsgarten Dortmund



Haupteingang zur IGA



Neues Plateau mit den Himmelsschaukeln westlich Deusenberg



Kokereipark



Erlebnisskulptur „Wolke“ im Kokereipark



Kokerei Hansa

IGA 2027 - Zukunftsgarten Dortmund



Kokereipark | neue Grünanlage



Kokereipark | neuer Bewegungsgarten



Kokereipark | Erdarbeiten in Vorbereitung für die neue Spiel- und Erlebnisskulptur „Wolke“



Brücke „Haldensprung“



Deusenbergl | Mountainbike-Parcours



Deusenbergl

Energiecampus

Stadtbezirk: Huckarde

Größe: ca. 6,5 ha

Ziele:

- Innovationscampus für Forschung, Entwicklung und Produktion von Energieformen und Technologien der Zukunft
- Nachhaltige & intelligente Gebäude
- Treibhausgasneutralität bis 2035
- Bau voraussichtlich ab 2028



Energiecampus



Sicht aus dem Transferzentrum in Richtung Kokerei Hansa

Entwicklung des nördlichen Bahnhofsumfeldes

Stadtbezirk: Innenstadt-Nord

Größe: ca. 22 ha

Wohneinheiten: ca. 500

Planungsphase:

In 2025 beschlossener Rahmenplan

Umsetzung: 15 Jahre

Weitere Nutzungen:

Gemischtes Quartier mit „Grünem U“



Entwicklung des nördlichen Bahnhofsumfeldes



Rahmenplan



Das urbane Quartier



Der Bahnhofsvorplatz



Der Park „Grünes U“

Entwicklung des ehemaligen HSP-Geländes

Stadtbezirk: Innenstadt-West

Größe: ca. 52 ha

Ehemals SMART RHINO

- **2020:** Positive Machbarkeitsstudie der Flächenentwicklung, geplante Einbettung in die „IGA 2027“ und weitere Entwicklungsprojekte.
- **2021:** Entscheidung des MWIKE, die Ansiedlung der FH an diesem Standort nicht weiter zu verfolgen.

Heute Rahmenplan 2.0

- Aktuelle Themen: Bodenmanagement und Erschließung.
- Erarbeitung eines Rahmenplans (gemischt genutztes innerstädtisches Quartier)



Neuer Fachhochschulcampus „Am Waarbaum“



Agenda

01.

Herausforderungen an die
Stadtentwicklung

02.

Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...

03.

**Transformationsprojekte
Wohnen**

04.

Transformation von Bauten

05.

Transformationsprojekte
City

06.

Fazit



Bebauung Kronprinzenviertel – ehem. Güterbahnhof Süd

Stadtbezirk: Innenstadt-Ost

Größe: ca. 10 ha

Wohneinheiten: ca. 630

Planungsphase: Rechtskräftiger
Bebauungsplan InO 255 | Kronprinzenviertel

Umsetzung:

- 403 Wohnungen genehmigt
- 201 Wohnungen mit Nutzungsfreigabe
- 45 Wohnungen & Doppelhäuser (18 WE)
kurz vor der Genehmigung
- Schallschutzwand fertiggestellt

Projektbesonderheiten:

- Schutz vor Erschütterungen durch die Bahnlinie
- Schallschutzwand



Bebauung Kronprinzenviertel – ehem. Güterbahnhof Süd



Bebauung „Karlsquartier“ – ehem. Bereich der Westfalenhütte

Stadtbezirk: Innenstadt-Nord

Größe: ca. 10 ha

Wohneinheiten: ca. 800-900

Planungsphase:

Seit 2022 Qualifizierungsverfahren für einzelne Baublöcke (noch laufend).

Umsetzung: 2026 Start der Hochbauarbeiten
Baufeld 1

Projektbesonderheiten:

Gemischtes Quartier



„Karlsquartier“ | Architekturwettbewerb 1. Bauabschnitt



Siegerentwurf:

RKW Architektur +, Dortmund



„Karlsquartier“ | Architekturwettbewerb 2. Bauabschnitt



Siegerentwurf:

florian kriegler, architektur und städtebau gmbh, Darmstadt



„Karlsquartier“ | Architekturwettbewerb Baufeld Einzelhandel



Siegerentwurf:

eins:eins architekten, Hamburg



Bebauung Max-Eyth-Straße – ehem. Siemens Nixdorf Gelände

Stadtbezirk: Innenstadt-Ost

Größe: ca. 1,7 ha

Wohneinheiten: ca. 250

Planungsphase:

Rechtskräftiger Bebauungsplan
InO 244 | Max-Eyth-Straße

Umsetzung:

Bauanträge in Prüfung

Projektbesonderheiten:

Autofreies Quartier mit Unterbringung, in dem fast der gesamte ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht wird.



Bebauung Max-Eyth-Straße – ehem. Siemens Nixdorf Gelände



Freiraumkonzept



Ansicht Max-Eyth-Straße



© Instone Real Estate

Gestaltungsleitlinien, 07/2025

© rendertaxi GmbH

Bebauung nördl. Ernst-Mehlich-Straße – ehem. Bahnbetriebsgelände

Stadtbezirk: Innenstadt-Ost

Größe: ca. 1,4 ha

Wohneinheiten:

315, davon 110 öffentlich gefördert

Planungsphase:

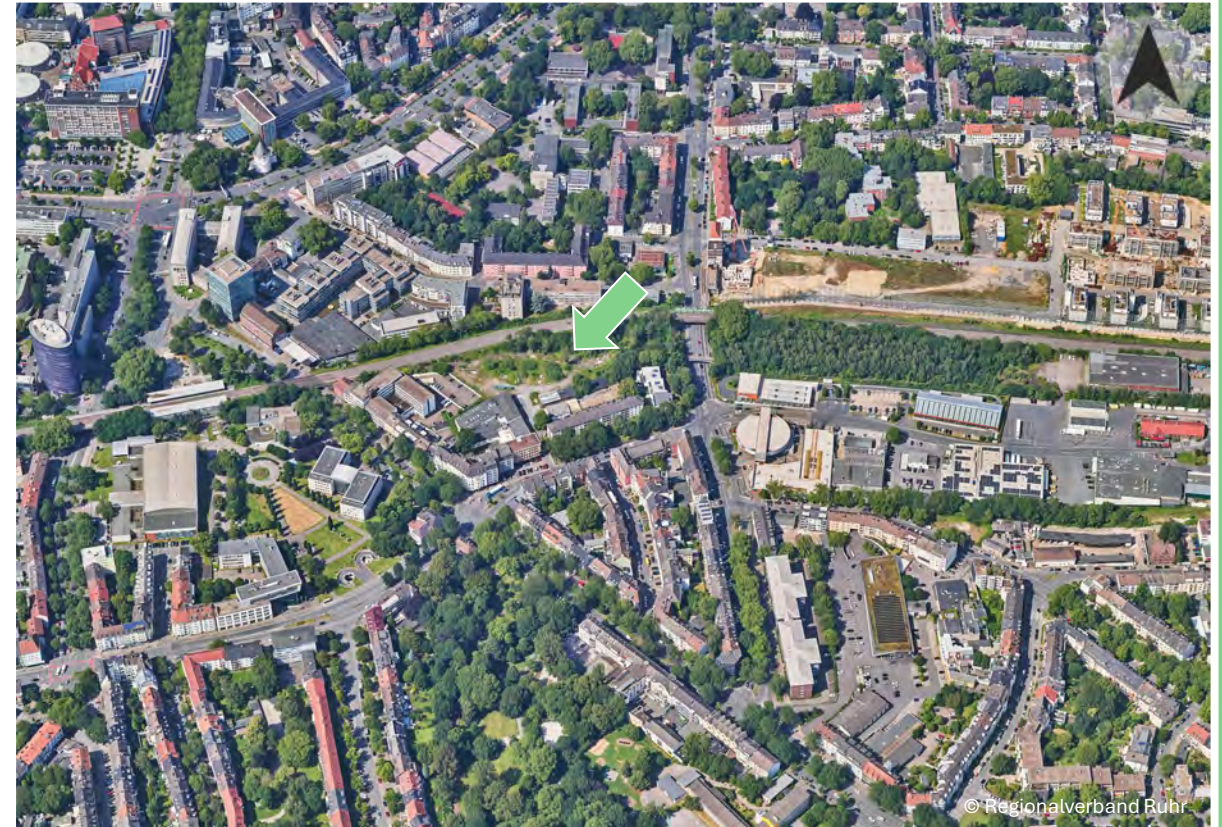
- kurz vor der Offenlage
- parallel Vorbereitung der Erschließungs- und Genehmigungsplanung

Umsetzung:

- Voraussichtlich Mitte/Ende 2026
- Erste Abriss- und Bodenarbeiten sind für Anfang 2026 geplant

Projektbesonderheiten:

Reaktivierung einer ehemaligen Bahnfläche im Innenstadtbereich.



Bebauung nördl. Ernst-Mehlich-Straße – ehem. Bahnbetriebsgelände



Bebauung „Deggingshöfe“ – ehem. Betriebshof DSW 21

Stadtbezirk: Innenstadt-Ost

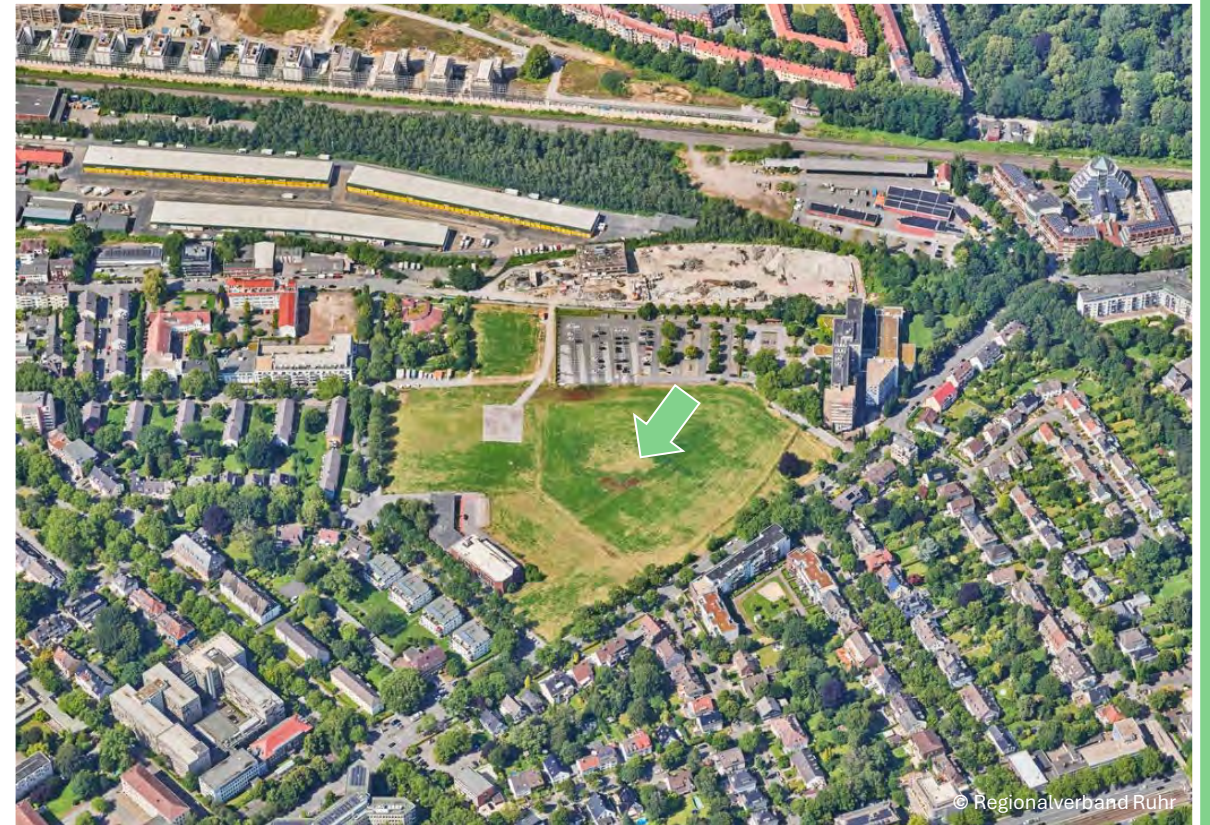
Größe: ca. 12 ha

Wohneinheiten: ca. 520

Planungsphase: Offenlage 2026

Projektbesonderheiten:

Gemischtes Quartier mit fünfzügiger
Grundschule.



Bebauung „Deggingshöfe“ – ehem. Betriebshof DSW 21



Bebauung Glückstraße – ehem. Kraftwerk Gneisenau

Stadtbezirk: Scharnhorst

Größe: ca. 8,6 ha

Wohneinheiten:

ca. 400 davon ca. 100 EFH und 300 MFH

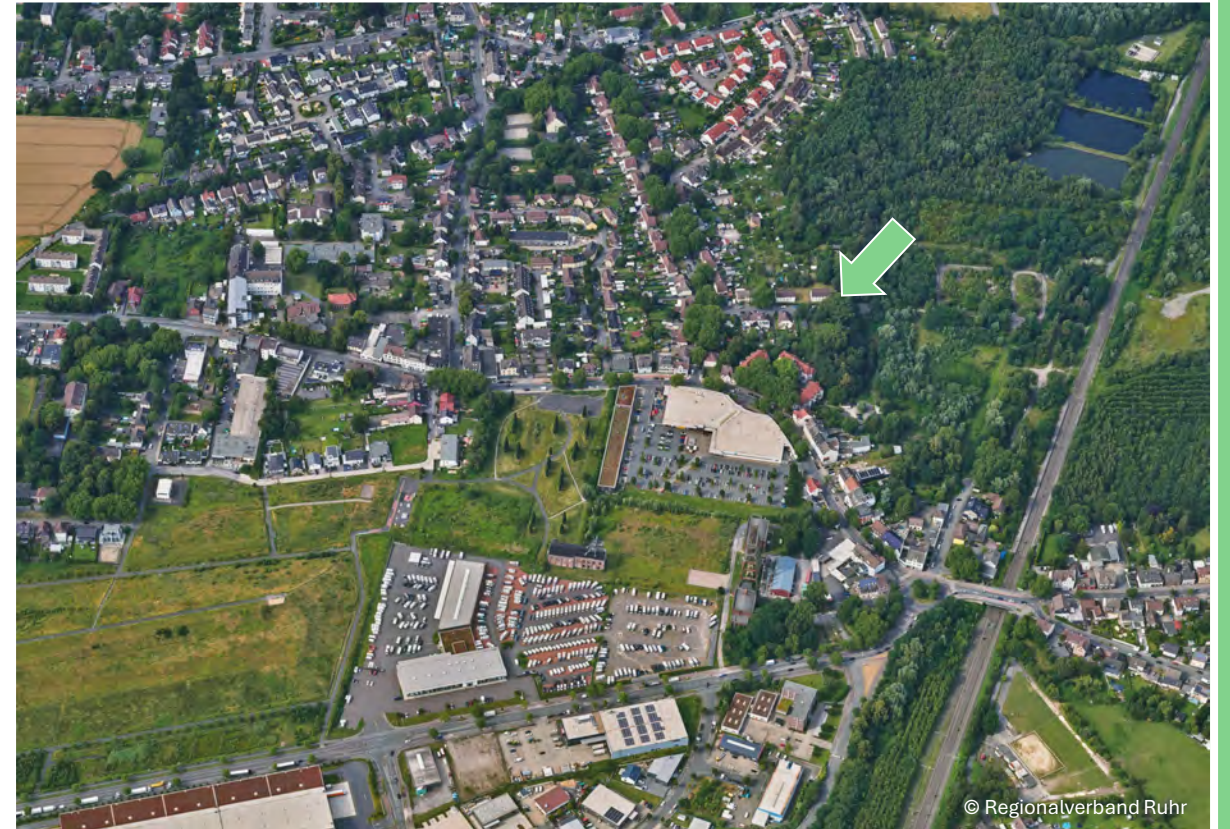
Planungsphase:

Erarbeitungsphase des Bebauungsplanes und der erforderlichen Gutachten

Umsetzung: frühestens ab 2028

Projektbesonderheiten:

- Wettbewerbsverfahren
- Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung und klimafreundliches Wohnen.



Bebauung Glückstraße – ehem. Kraftwerk Gneisenau



Siegerentwurf | pesch partner architekten GmbH



Aktueller Planungsstand | pesch partner architekten GmbH

Bebauung „Bergmannsgrün“

Stadtbezirk: Huckarde

Wohneinheiten:

- ca. 252 neue Wohnungen durch Neubau und Dachaufstockungen im gesamten Quartier Bergmannsgrün
- 30 Prozent der Neubauwohnungen sollen öffentlich gefördert werden
- zusätzlich ca. 50 Mikroappartements

Planungsphase:

Rechtskräftiger Bebauungsplan
Hu 154 | Bergmannsgrün

Umsetzung:

- geplanter Baubeginn ab Ende 2026
- geplante Fertigstellung Ende 2028

Projektbesonderheiten:

Neues, klimafreundliches Wohnquartier mit Quartiersgaragen auf ehemaliger Bergbaufläche mit hohem Grünanteil.



Bebauung „Bergmannsgrün“



Bebauung Insterburger Straße

Stadtbezirk: Huckarde

Wohneinheiten:

- Neubau von ca. 148 neuen Wohneinheiten durch Aufstockung und Nachverdichtung
- 30 Prozent der Neubauten sollen öffentlich gefördert werden

Planungsphase:

Offenlage im Oktober 2026

Umsetzung:

Baubeginn für Mitte 2027 geplant

Projektbesonderheiten:

Nachverdichtung mit energieeffizientem Wohnungsneubau zur Stärkung des Quartiers.



Bebauung Insterburger Straße



Innerstädtisches Wohnen in Hochhäusern I „Quartier Burgtor“

Stadtbezirk: Innenstadt-Nord

Höhe: 60 m

Etagen: 18

Wohneinheiten: ca. 135

Umsetzung:

- in Bau
- Einzug der ersten Mieter Ende 2026

Projektbesonderheiten:

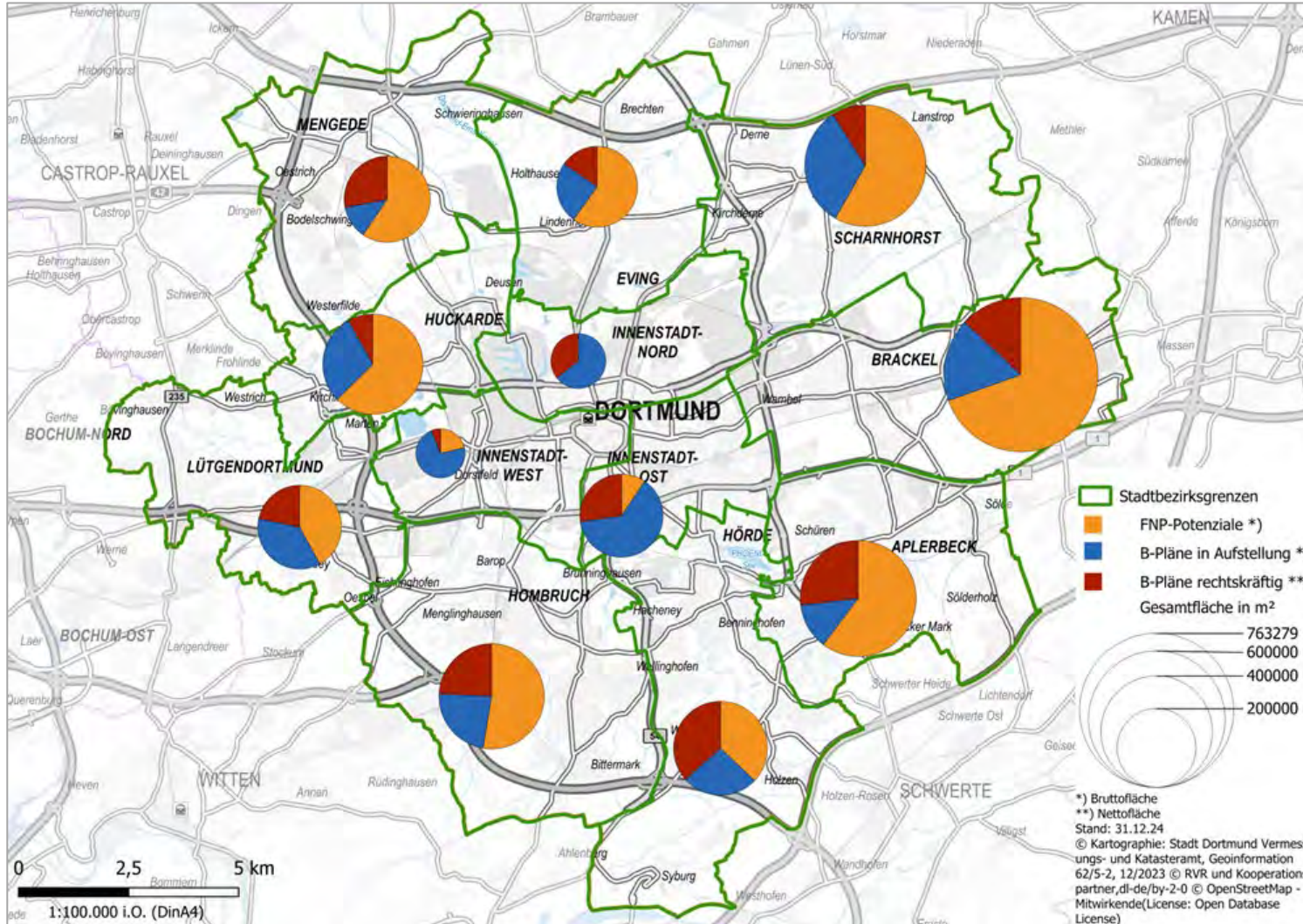
- Gemischtes Quartier
- Polizeiwache Nord als bedeutender Ankermieter
- Lebensmitteldiscounter



Innerstädtisches Wohnen in Hochhäusern | Kronenturm



Wohnbauflächenpotenziale nach Planrechtsstatus



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Agenda

01.

Herausforderungen an die
Stadtentwicklung

02.

Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...

03.

Transformationsprojekte
Wohnen

04.

**Transformation
von Bauten**

05.

Transformationsprojekte
City

06.

Fazit



Denkmalschutz | Historische Bausubstanz in der City



Evangelische Stadtkirche St. Marien



Evangelische Stadtkirche St. Reinoldi



Römisch-katholische Propsteikirche



Evangelische Stadtkirche St. Petri

Umbaukultur | Transformation von Kirchen



Liebfrauenkirche Innenstadt-West



Segenskirche Eving



Gustav-Adolf-Kirche Deusen



Liebfrauenkirche Innenstadt-West, Kolumbarium



Segenskirche Eving, Gemeindezentrum



Gustav-Adolf-Kirche Deusen, Begegnungszentrum

Denkmalschutz | Umbaukultur



Umbaukultur | ehem. Abendrealschule im Unionsviertel



Ehemalige Abendrealschule vor den Umnutzungs- und Sanierungsmaßnahmen



Ehemalige Abendrealschule während der Umbauphase zu einem Wohngebäude.



Die ehemalige Abendrealschule nach Fertigstellung des Umbaus zu einem Wohngebäude

Umbaukultur | Verwaltungsgebäude der Dortmunder Union

Stadtbezirk: Innenstadt-West

Größe: ca. 18.000 Quadratmeter auf fünf Etagen

Architekten:

Architekten waren Hermann Wenzel und Wilhelm Martini in Zusammenarbeit mit dem Regierungsbaumeister Dengler, Leiter der Hochbauabteilung der Union, sowie dem Dortmunder Büro D & K Schulze.

Einweihung: 1922

Eigentümer:

Seit 2025 im Eigentum der Stadt Dortmund



Umbaukultur | Verwaltungsgebäude der Dortmunder Union



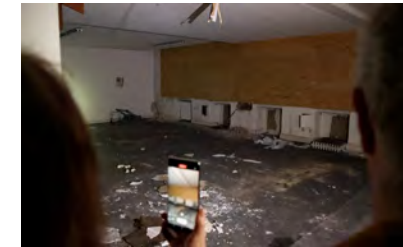
Das Verwaltungsgebäude 2013



Der Konferenzsaal



Das Verwaltungsgebäude 2025



Fotos: © Stadt Dortmund / Leonardo Hering

Umbaukultur in der City



Gebäudekomplex „ehemals Conrad“ vor dem Umbau



Gebäudekomplex „ehemals Mayersche“ vor dem Umbau
Quelle: <https://commons.wikimedia.org> | © Joe Hawkins



Hansa-Carré vor dem Umbau
© Gerber Architekten | DIAG



Die Visualisierung zeigt den Gebäudekomplex „ehemals Conrad“ nach dem Umbau
© Deilmann Planungsgesellschaft



Die Visualisierung zeigt den Gebäudekomplex „ehemals Mayersche“ nach dem Umbau
© Lindner Lohse Architekten



Die Visualisierung zeigt das Hansa-Carré nach dem Umbau
© Gerber Architekten | DIAG

Umbaukultur in der City

Film Casino, Ostenhellweg



Transformation ehemalige Kaufhausbauten

Reaktivierung ehem. Gebäude C&A, Ostenhellweg

Reaktivierung ehem. Gebäude Kaufhof Galeria, Westenhellweg



Agenda

01.

Herausforderungen an die
Stadtentwicklung

02.

Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...

03.

Transformationsprojekte
Wohnen

04.

Transformation von Bauten

05.

**Transformationsprojekte
City**

06.

Fazit



Die Dortmunder City

Überblick

- Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie und Wohnen
- ca. 351 Einzelhandelsgeschäfte
- ca. 185.000 m² Einzelhandelsfläche

Aktuelle Entwicklungen & Herausforderungen

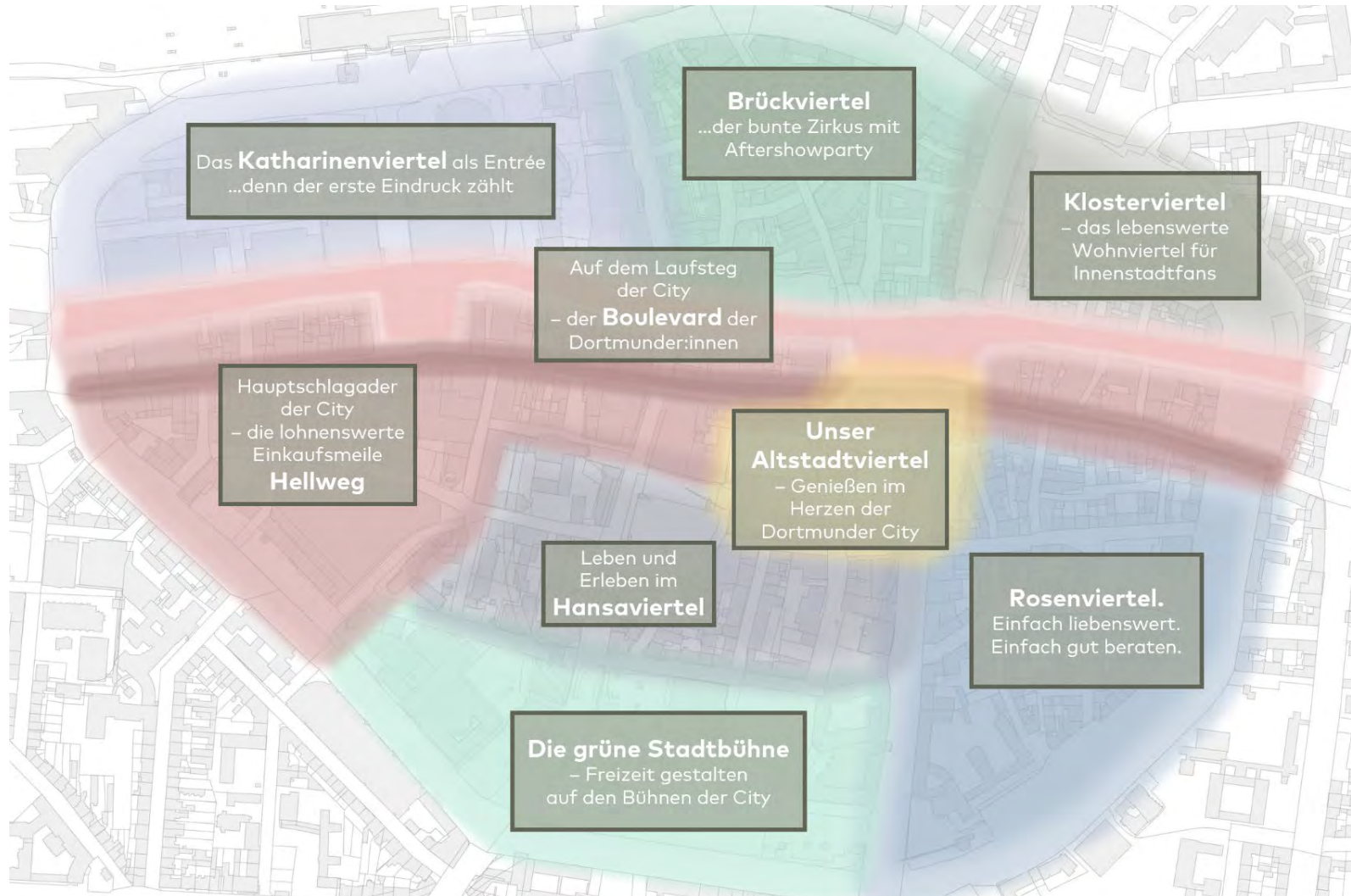
- Strukturwandel im Einzelhandel
- Steigende Bedeutung von Aufenthaltsqualität
- Anforderungen an die Klimaanpassung

Stadtentwicklung & Perspektiven

- Umnutzung bestehender Gebäude
- Stärkung von Wohnen in der Innenstadt
- Aufwertung öffentlicher Räume und Plätze
- Förderung von Kultur, Veranstaltungen
- Nachhaltige Mobilität und Reduzierung des Kfz-Verkehrs



Cityquartiere



Masterplan Plätze



Betrachtungsraum



Umfeldgestaltung Dortmunder U



Park mit informellen Spiel- und Aufenthaltsangeboten



Grüne Achse Emil-Schumacher-Straße

Rückblick Kampstraße



Fertiggestellte Westentorallee



Fertiggestellter Bruderweg



RE:START Kampstraße



© plan-lokal auf Basis von geobasis NRW

KI – es könnte so einfach sein ...



Aktuelle Entwicklungen

Entwicklung des Sparkassenareals, Freistuhl



Agenda

01.

Herausforderungen an die
Stadtentwicklung

02.

Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...

03.

Transformationsprojekte
Wohnen

04.

Transformation von Bauten

05.

Transformationsprojekte
City

06.

Fazit

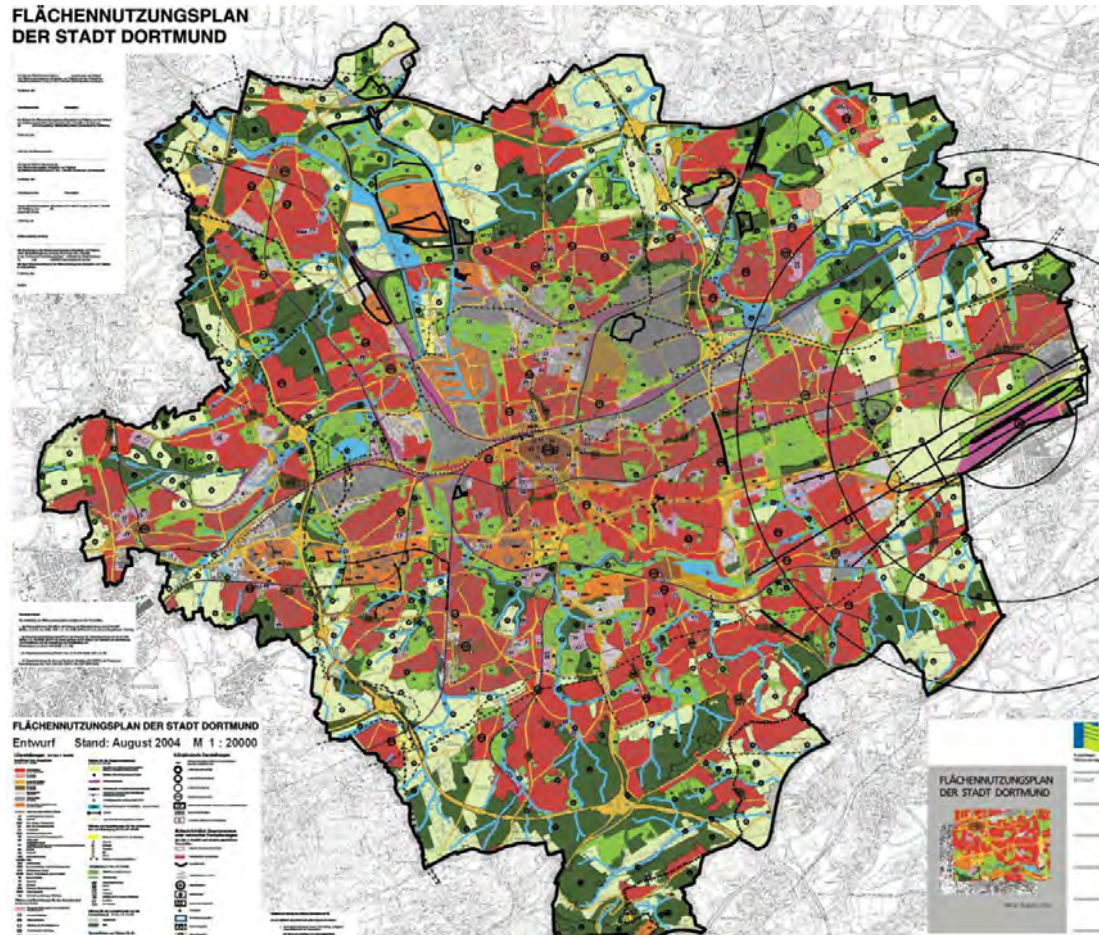




**„Wir können die Zukunft nicht voraussagen,
aber wir können sie gestalten.“**

(Peter Drucker)

Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund 2004





© Stadt Dortmund

„Nichts ist so beständig wie der Wandel“

(Heraklit)



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Vielen Dank!

Stadt Dortmund

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Ansprechpartner*in: Birgit Niedergethmann

E-Mail: bniederg@stadtdo.de

Tel.: 0231.50-22619

www.dortmund.de