



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



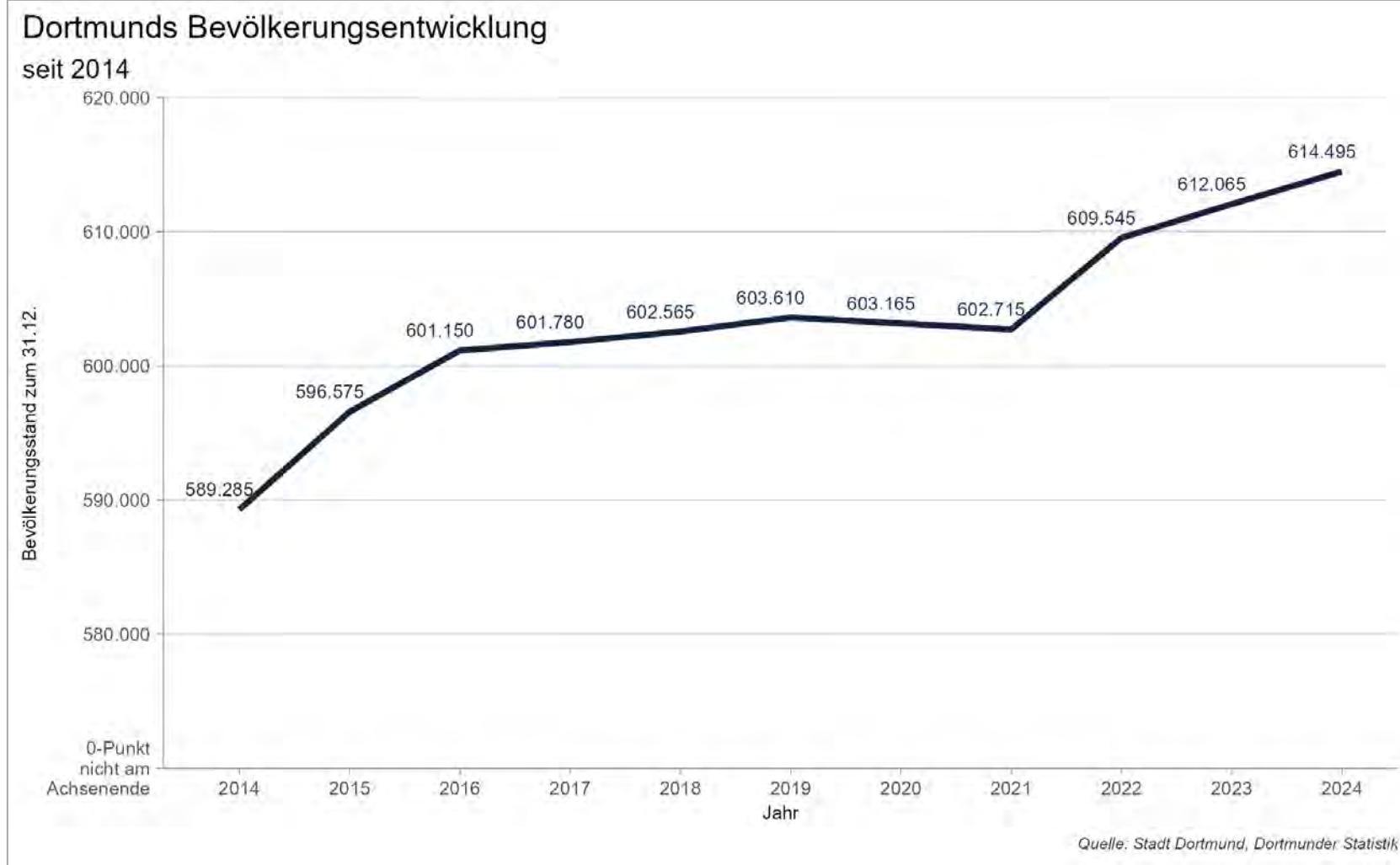
Dortmund:

- 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 Klimafolgeanpassung
- Digitalisierung
- Integration und Teilhabe
- Baukultur / Umbaukultur



© Optigruen International AG

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 Industriearale | 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



PHOENIX Eine neue Stadtlandschaft in Dortmund

Bewerbung um den Deutschen Städtebaupreis 2018

Foto: KNSY Photographie, Essen

Dortmund



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.



© Regionalverband Ruhr

Westfalenhütte – Rahmenplanung



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

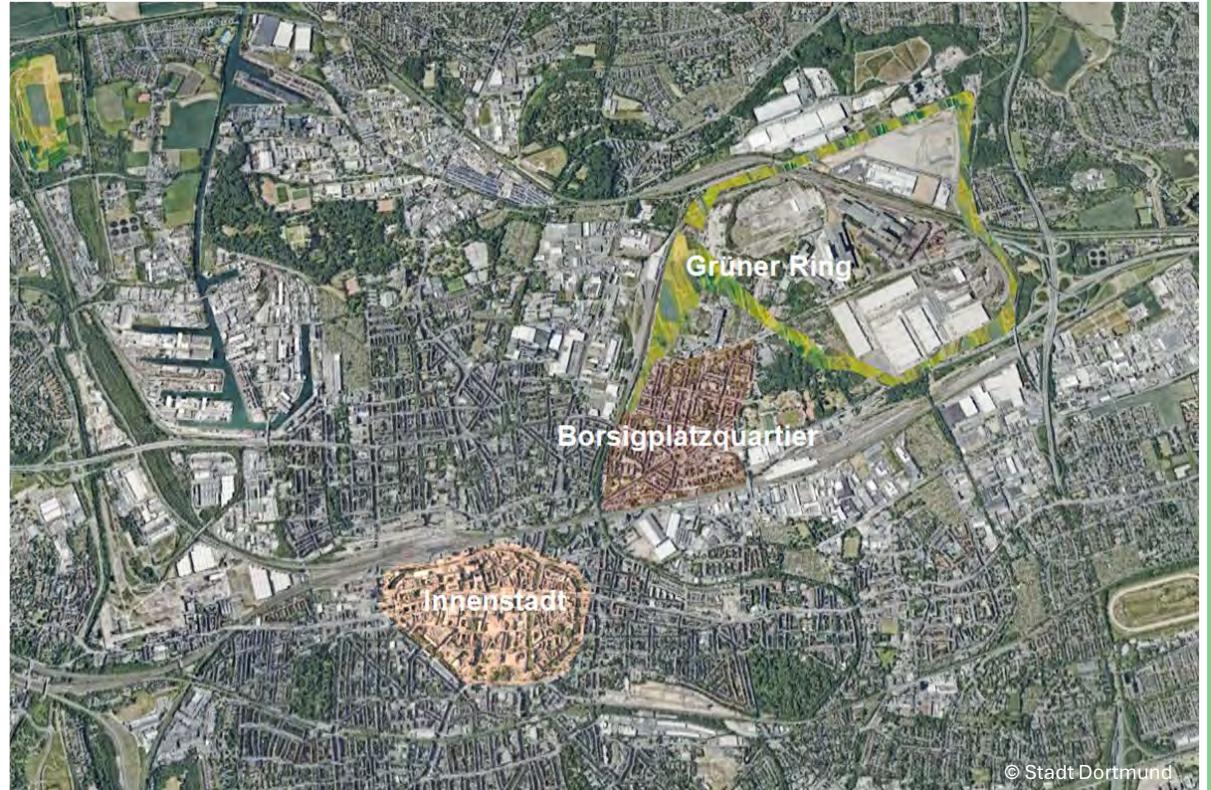
Westfalenhütte – Grüner Ring

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

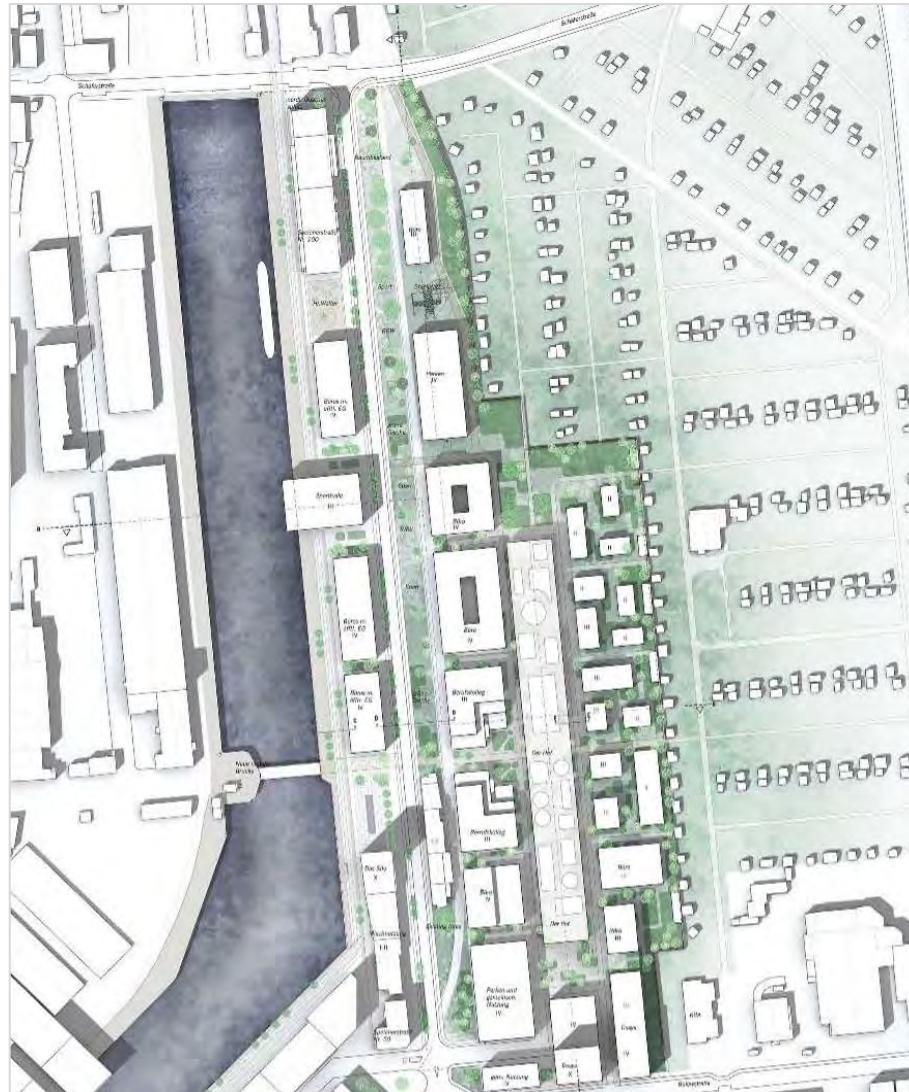


© Regionalverband Ruhr I 2024

Hafenquartier – nördliche und südliche Speicherstraße



Hafenquartier – nördliche und südliche Speicherstraße



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

Deutscher Städtebaupreis 2025



© Marten Ronneburg | Kreativmedia



© Marten Ronneburg | Kreativmedia

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“



Deusenberg | Mountainbike-Parcours



Deusenberg

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)



© Hans Blossey

Neuer Fachhochschulcampus „Am Waarbaum“



© Regionalverband Ruhr

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 I 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 krieger, 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



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

Stadtbezirk: Innenstadt-Ost

Größe: ca.1,4 ha

Wohneinheiten:

315, davon 110 öffentlich gefördert

Planungsphase:

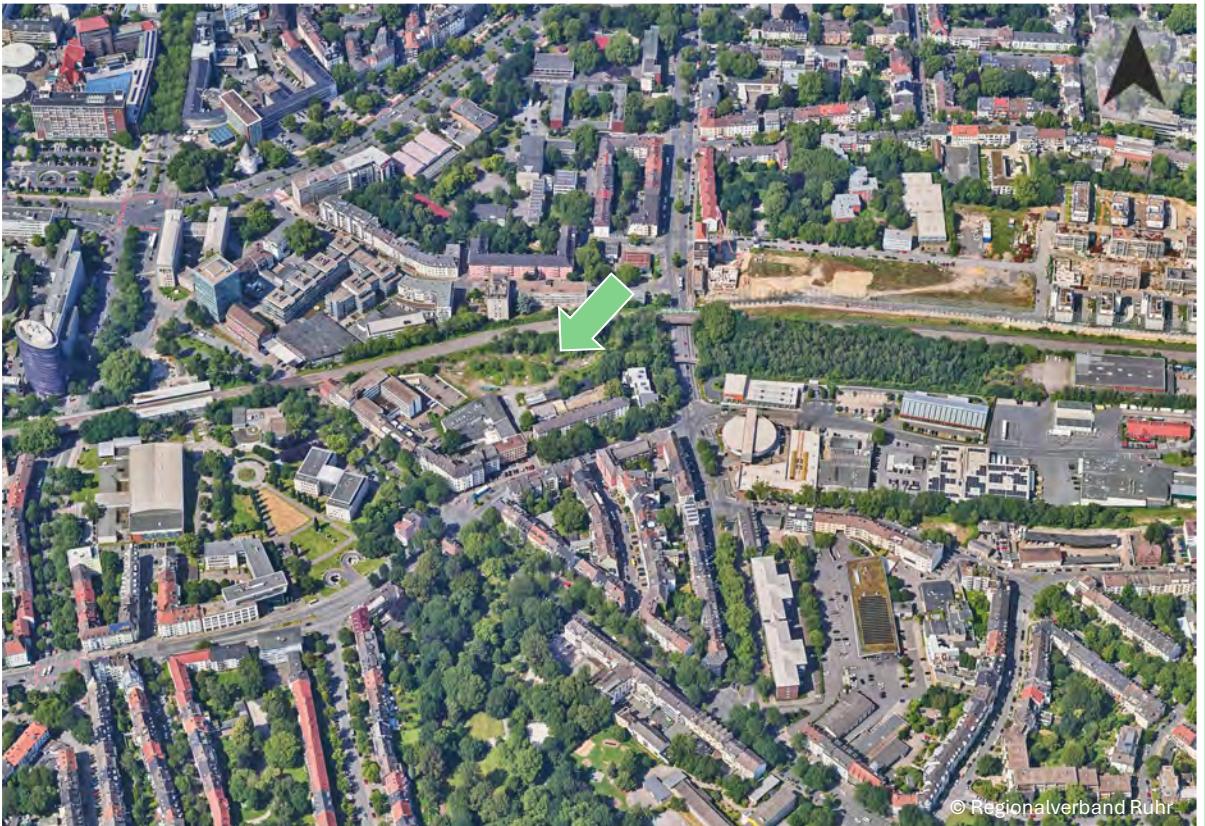
- kurz vor der Offenlage
- parallel Vorbereitung der Erschließungs- und Genehmigungsplanung

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

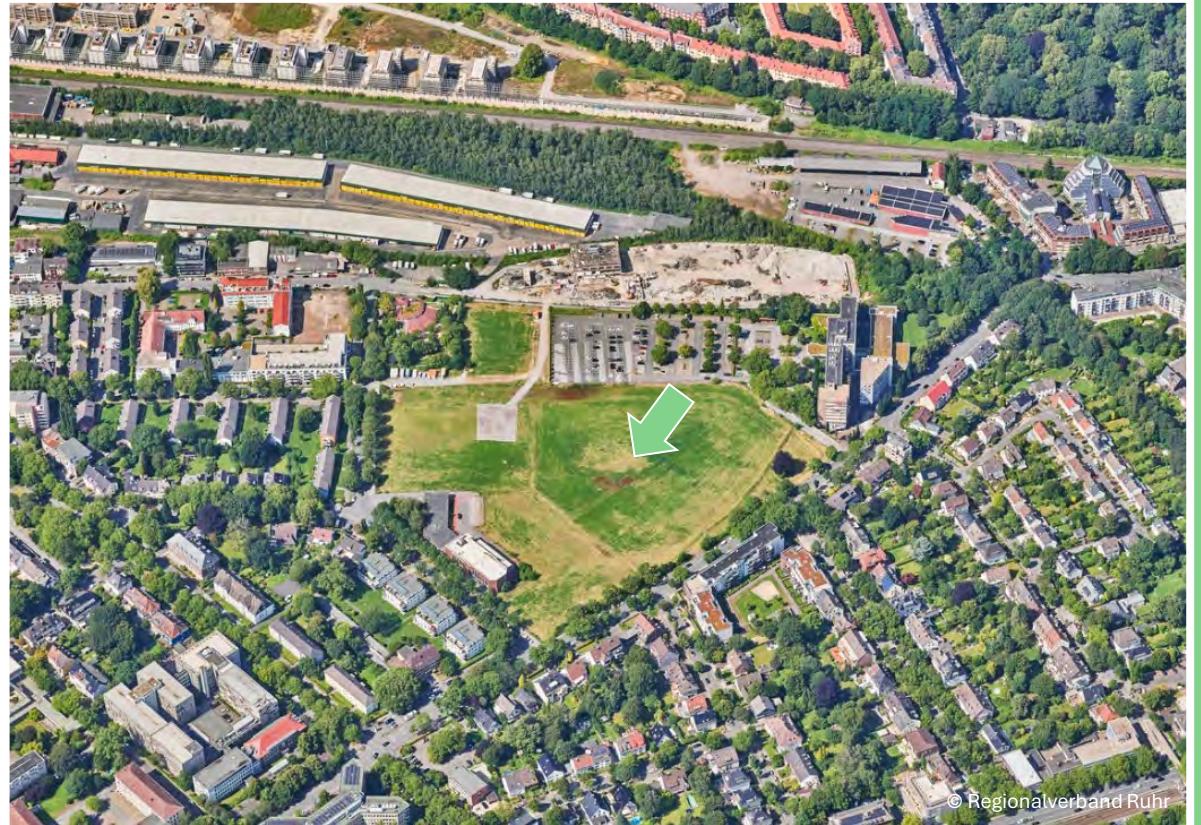
Größe: ca. 12 ha

Wohneinheiten: ca. 520

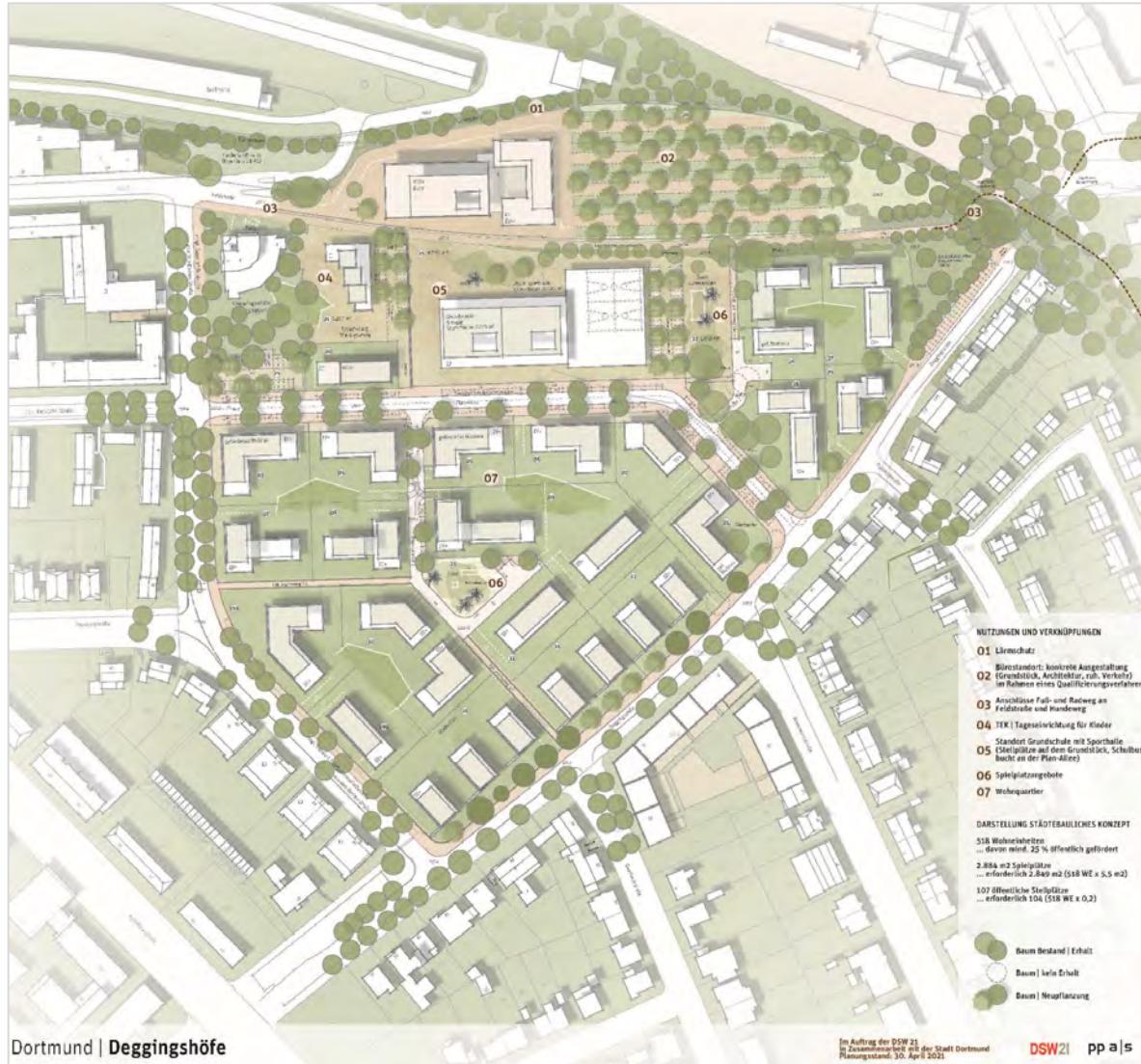
Planungsphase: Offenlage 2026

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

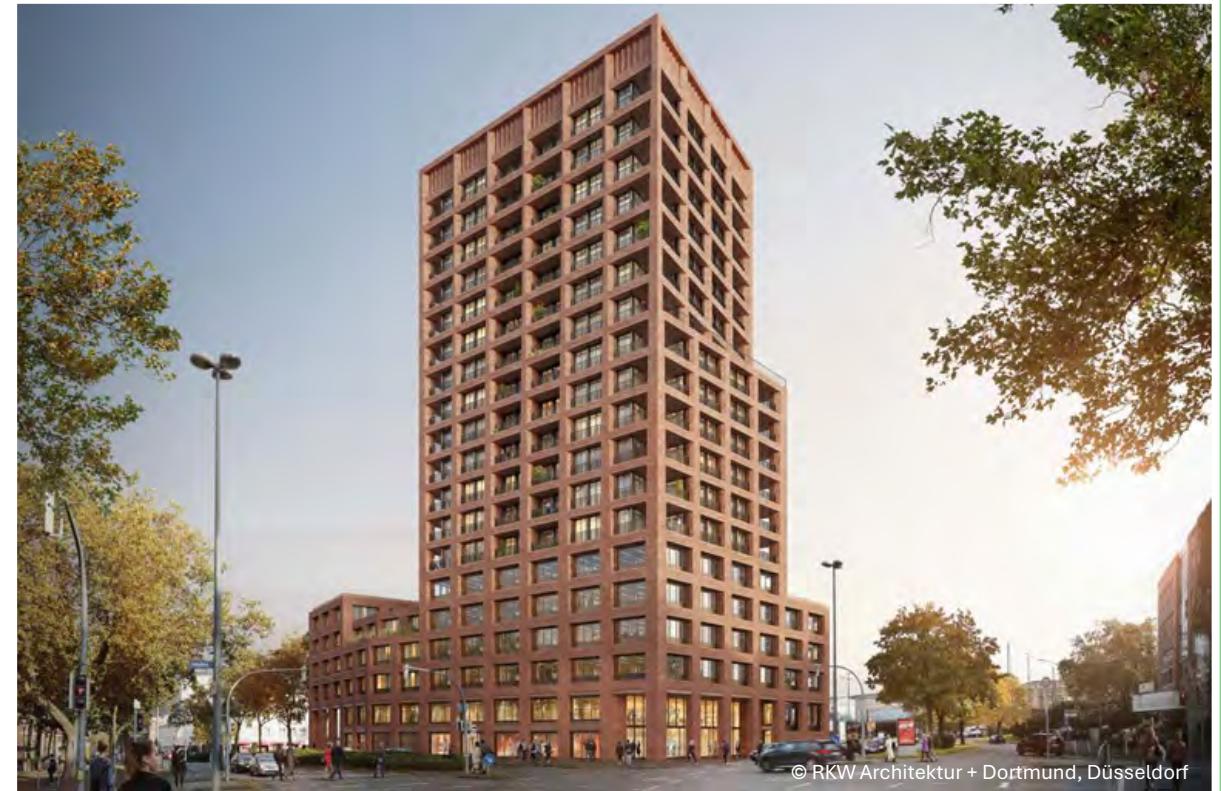
Wohneinheiten: ca. 135

Umsetzung:

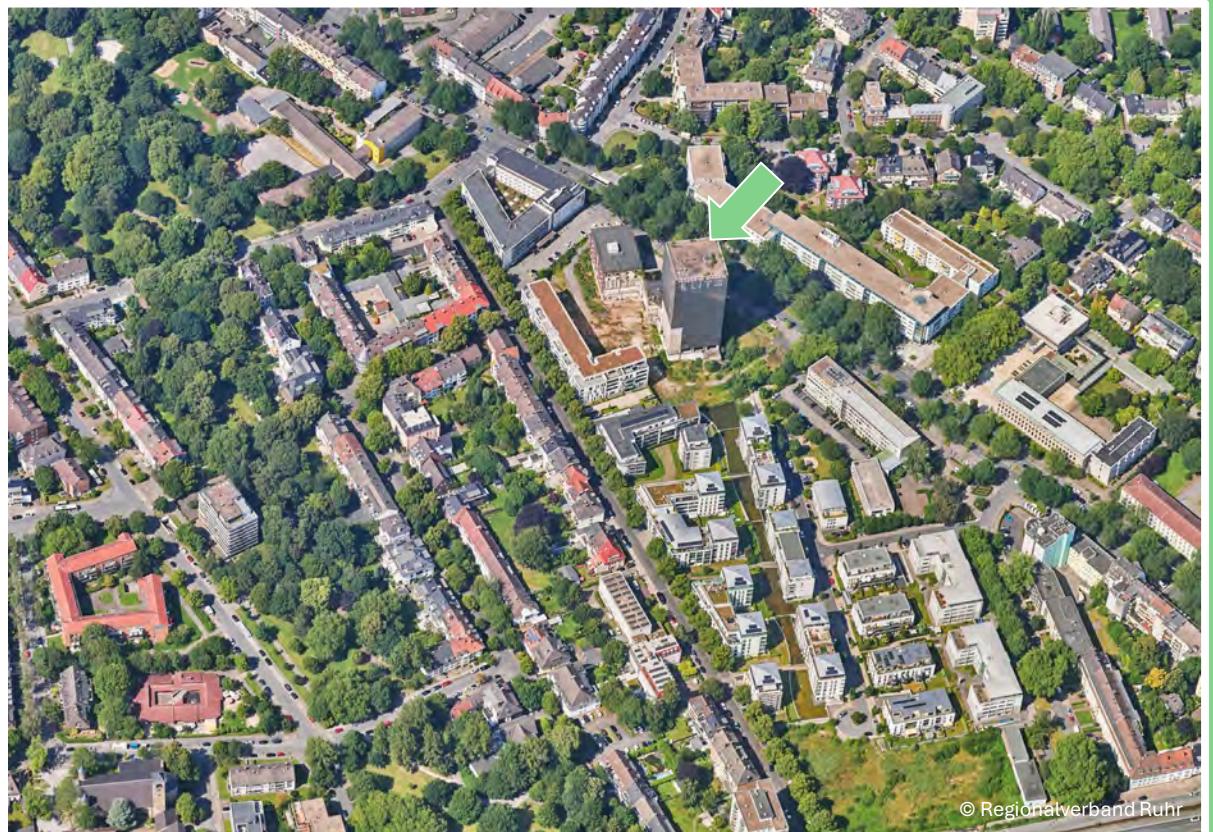
- in Bau
- Einzug der ersten Mieter Ende 2026

Projektbesonderheiten:

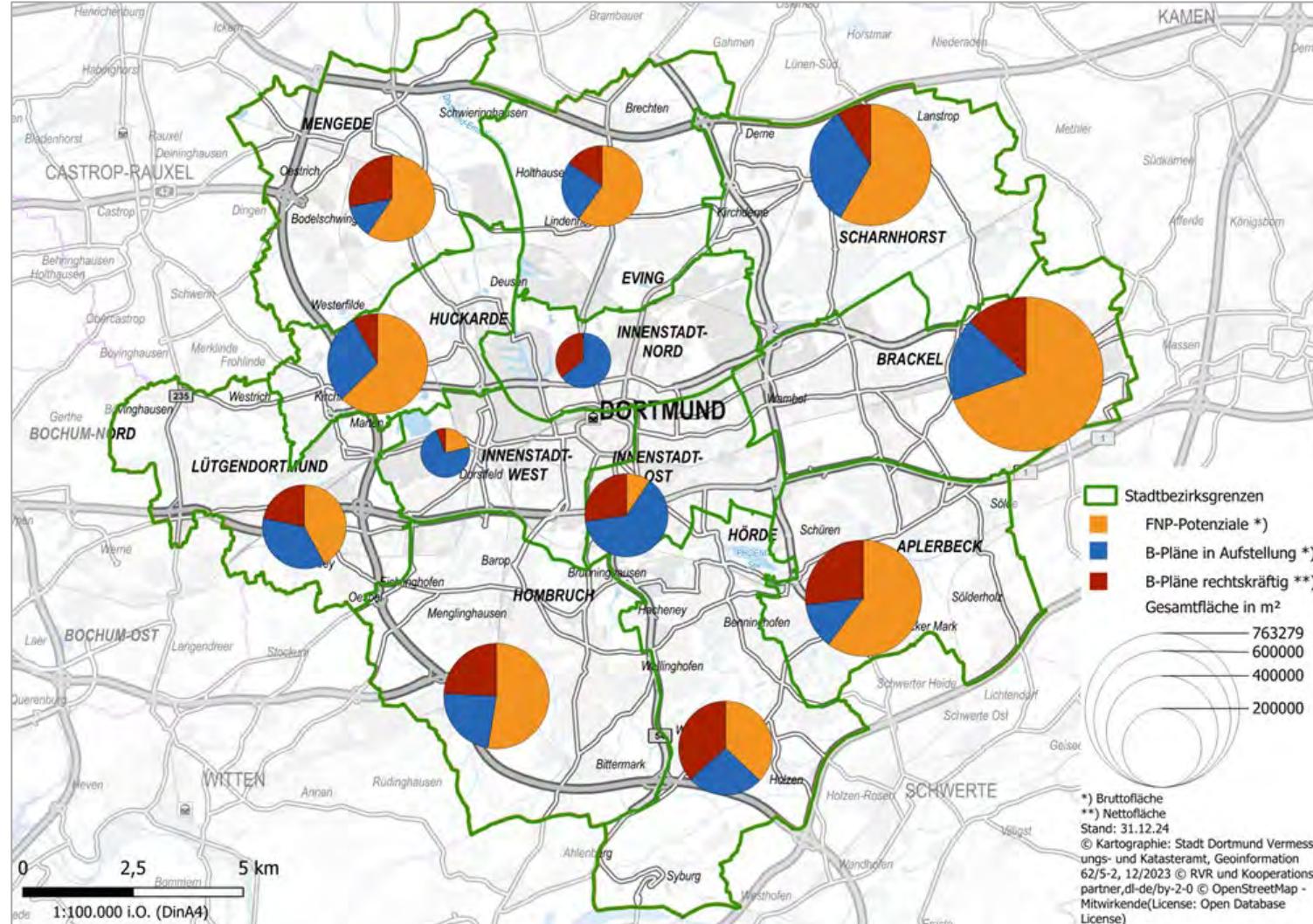
- Gemischtes Quartier
- Polizeiwache Nord als bedeutender Ankermieter
- Lebensmitteldiscounter



Innerstädtisches Wohnen in Hochhäusern I 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 I Transformation von Kirchen



Liebfrauenkirche Innenstadt-West



Liebfrauenkirche Innenstadt-West, Kolumbarium



Segenskirche Eving



Segenskirche Eving, Gemeindezentrum



Gustav-Adolf-Kirche Deusen



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 I 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 I Verwaltungsgebäude der Dortmunder Union



© Peach Property Group AG - Peach Property Group AG, wikimediacommons

Das Verwaltungsgebäude 2013



© Rainer Halama

Der Konferenzsaal



Das Verwaltungsgebäude 2025



Umbaukultur in der City



Gebäudekomplex „ehemals Conrad“ vor dem Umbau



Gebäudekomplex „ehemals Mayersche“ vor dem Umbau



Hansa-Carré vor dem Umbau



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



Die Visualisierung zeigt den Gebäudekomplex „ehemals Mayersche“ nach dem Umbau



Die Visualisierung zeigt das Hansa-Carré nach dem Umbau

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

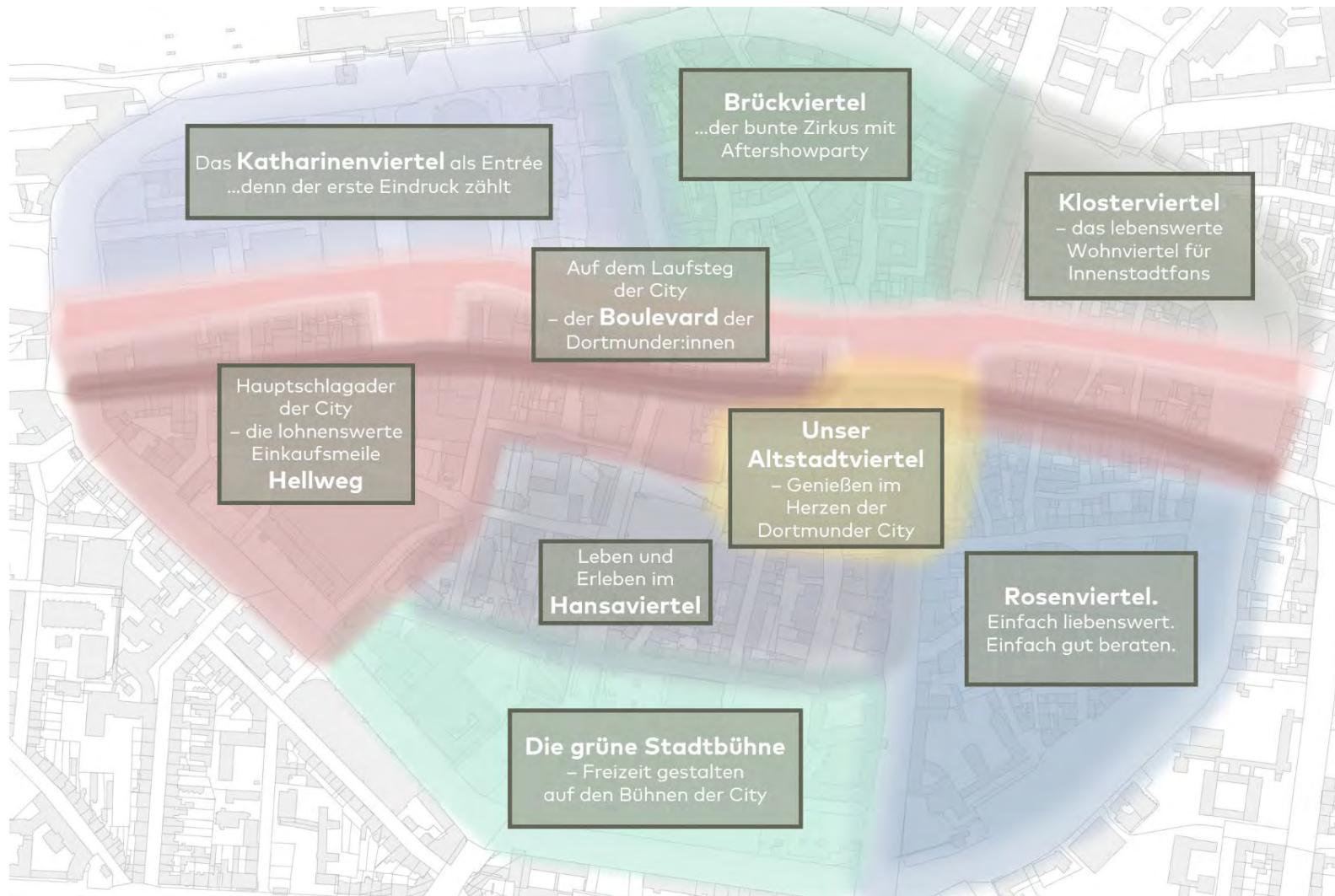
- Strukturwandel im Einzelhandel
- Steigende Bedeutung von Aufenthaltsqualität
- Anforderungen an die Klimaanpassung

Stadtentwicklung & Perspektiven

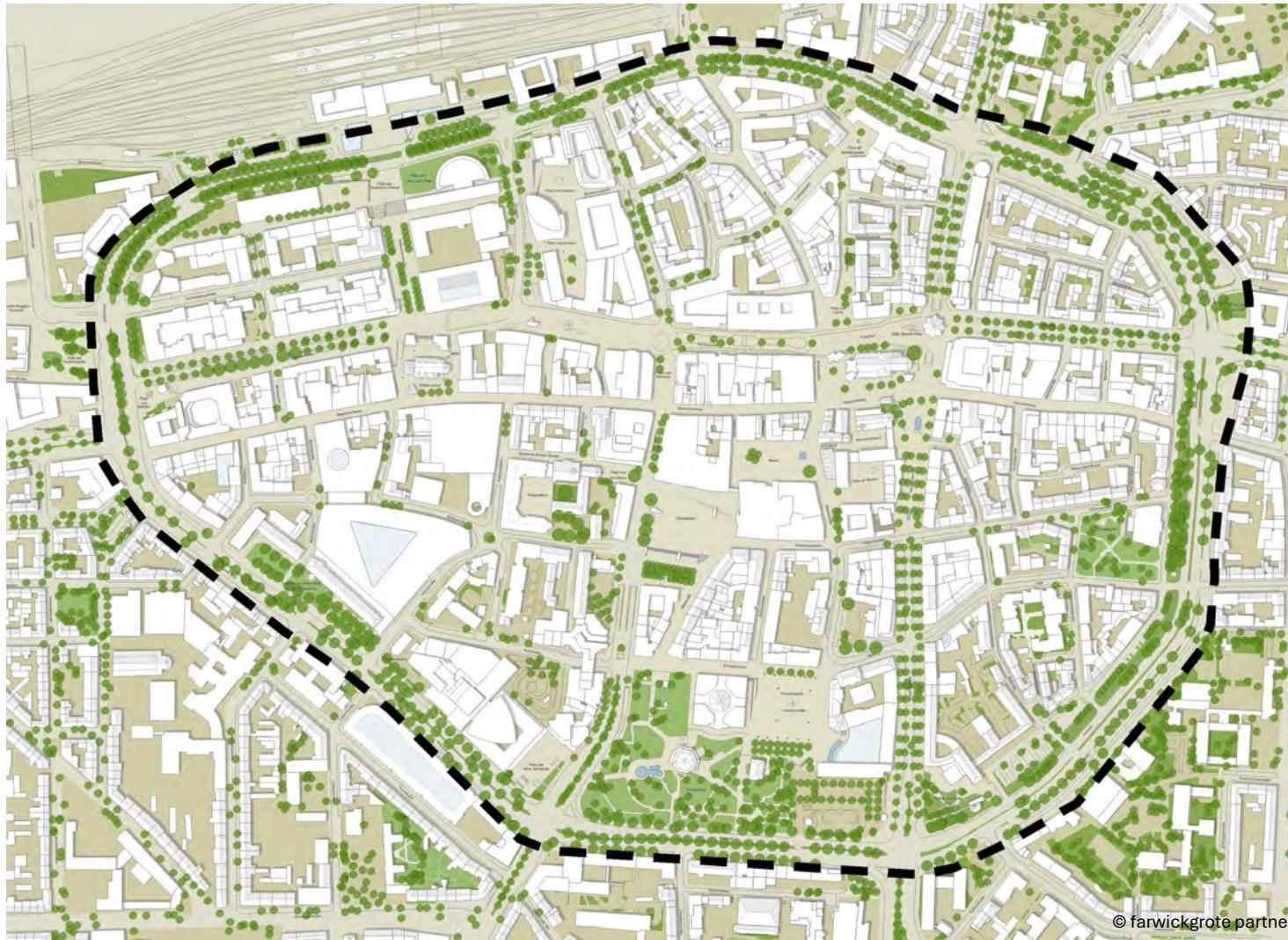
- Umnutzung bestehender Gebäude
- Stärkung von Wohnen in der Innenstadt
- Aufwertung öffentlicher Räume und Plätze
- Förderung von Kultur, Veranstaltungen
- Nachhaltige Mobilität und Reduzierung des Kfz-Verkehrs



Cityquartiere

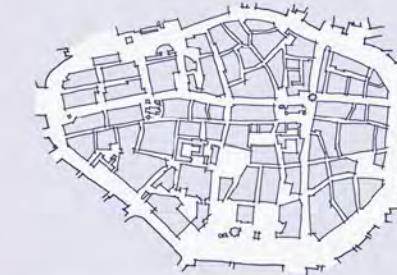


Masterplan Plätze



Betrachtungsraum

Dortmund – Stadt der Plätze



Historische Stadtentwicklungsgeschichte
Stadtbild- und Stadtraumanalyse
Stadt Dortmund
Stadtentwicklungs- und Raumordnungsamt

Dortmund – Stadt der Plätze



Grundsätze und Leitlinien für die Gestaltung
der Stadträume in der Dortmunder City
Stadt Dortmund
Stadtentwicklungs- und Raumordnungsamt

Umfeldgestaltung Dortmund U



Park mit informellen Spiel- und Aufenthaltsangeboten



Grüne Achse Emil-Schumacher-Straße

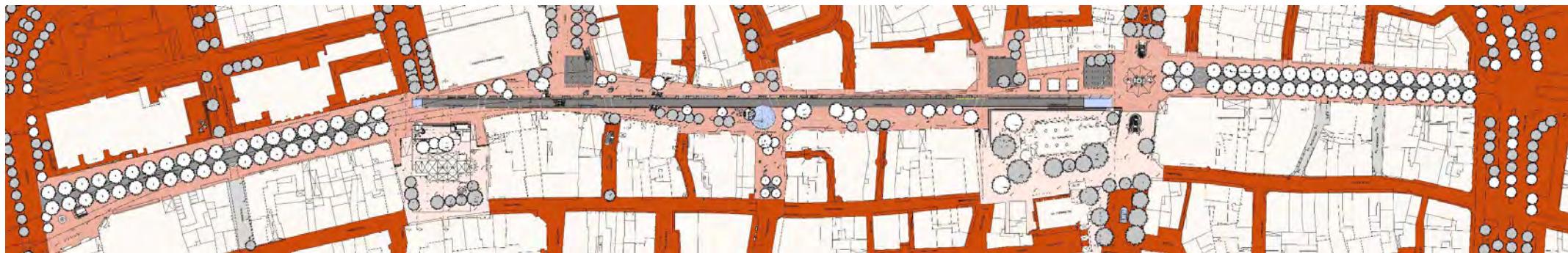
Rückblick Kampstraße



Fertiggestellte Westentorallee



Fertiggestellter Brüderweg



RE:START Kampstraße



KI – es könnte so einfach sein ...



Aktuelle Entwicklungen

Entwicklung des Sparkassenareals, Freistuhl



© Regionalverband Ruhr

Agenda

01.

Herausforderungen an die
Stadtentwicklung

02.

Transformationsprojekte
Gewerbe | Grün | ...

03.

Transformationsprojekte
Wohnen

04.

Transformation von Bauten

05.

Transformationsprojekte
City

06.

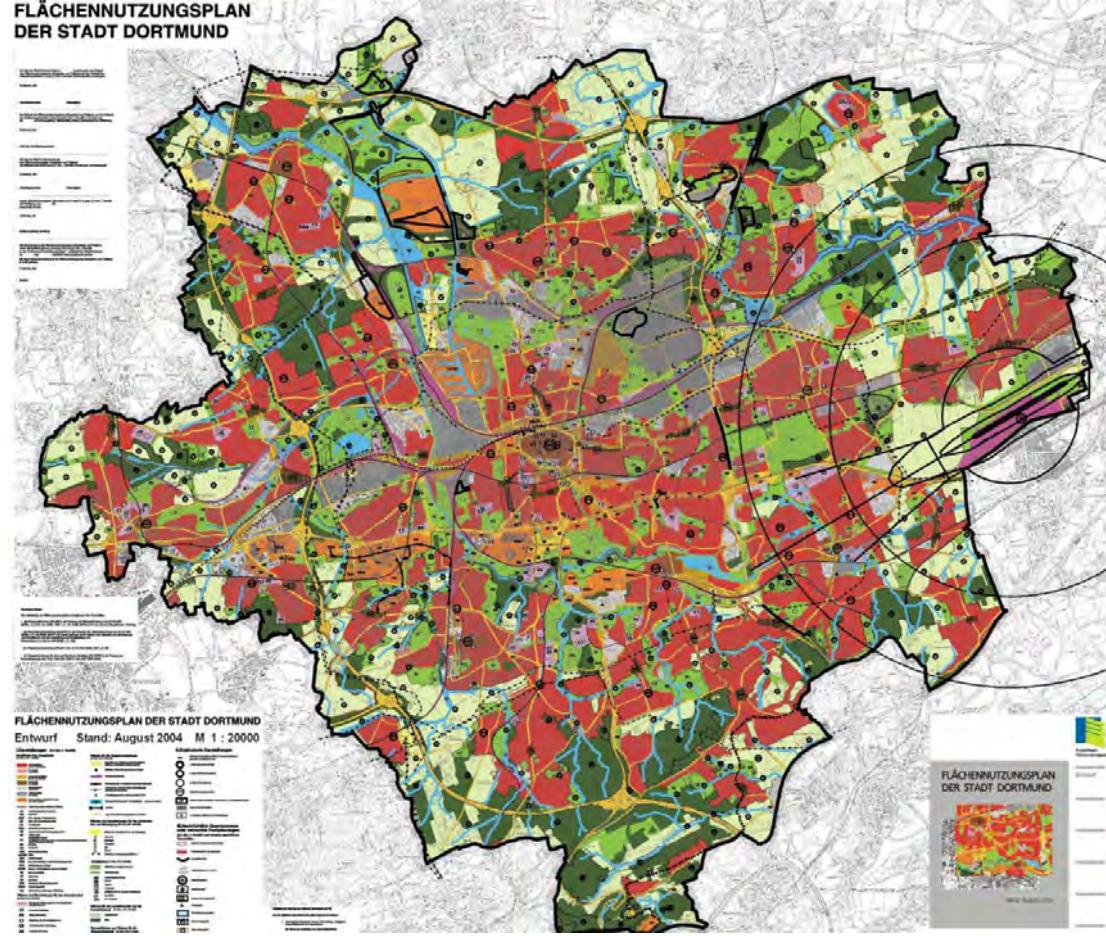
Fazit



**„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)

Vielen Dank!

Stadt Dortmund

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Ansprechpartner*in: Birgit Niedergethmann

E-Mail: bniederg@stadtdo.de

Tel.: 0231.50-22619

www.dortmund.de