

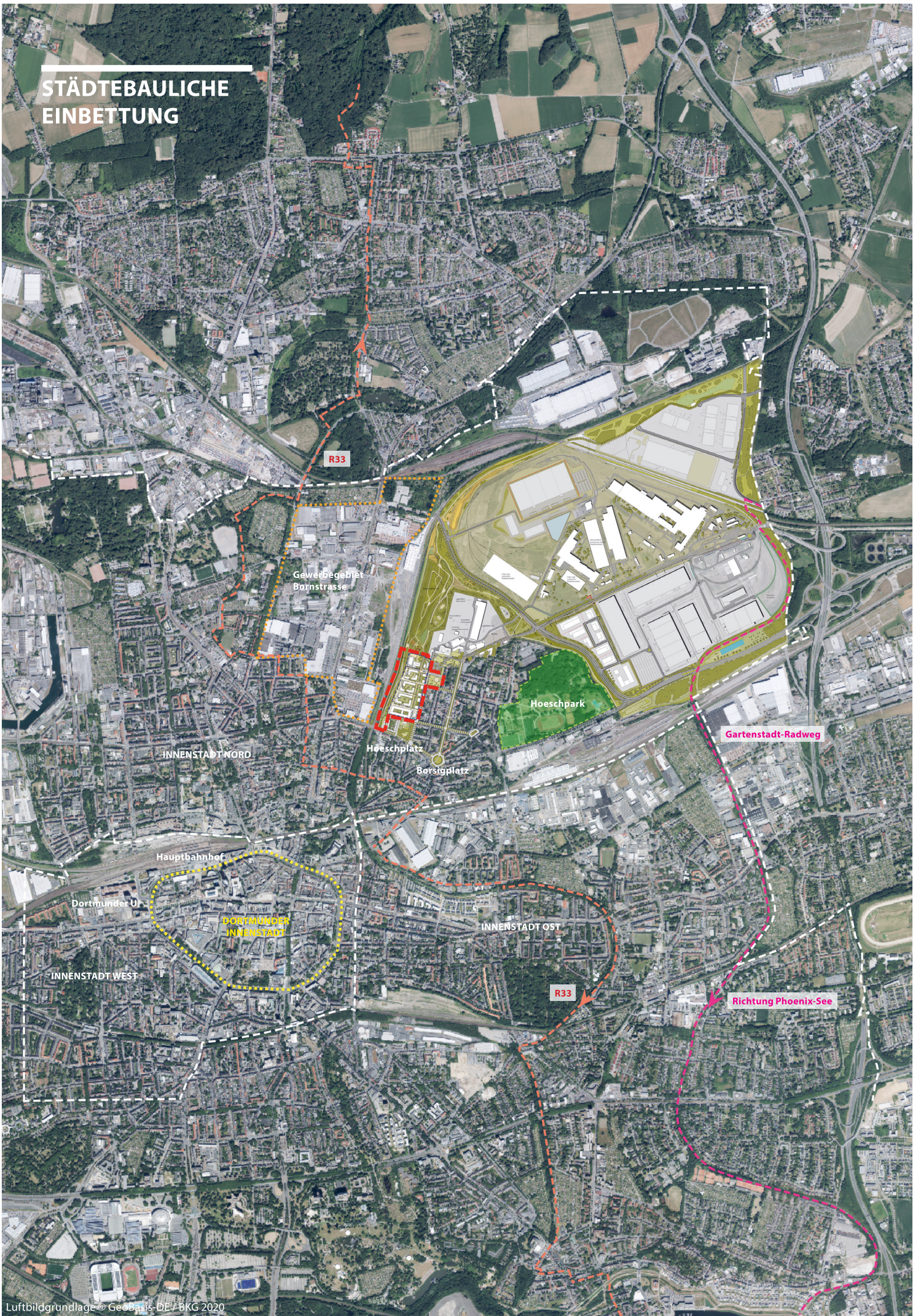
---

# Weiterentwicklung des Borsigplatzquartiers

Bebauungsplanverfahren InN 226  
- westlich Stahlwerkstraße -



# STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG



Im Stadtbezirk Innenstadt-Nord ist eine Erweiterung des Borsigplatzquartiers mit neuem Wohnraum geplant. Das neue Wohngebiet wird auf der aktuell brachliegenden Fläche der Westfalenhütte westlich der Stahlwerkstraße entstehen (Geltungsbereich rot gestrichelte Linie). Bis zur Aufgabe der Stahlerzeugung in Dortmund wurde die Fläche industriell von der Hoesch AG, später thyssenkrupp AG, genutzt. Im Jahr 2001 wurde die Stahlerzeugung vollständig eingestellt, seitdem liegen große Teile der ehemaligen Westfalenhütte brach. Der thyssenkrupp-Konzern hat seine Aktivitäten auf dem Gelände der Westfalenhütte inzwischen auf wenige, wirtschaftlich tragfähige Kernbereiche konzentriert, eine erneute industrielle Nutzung der Fläche ist daher nicht mehr vorgesehen. Derzeit befindet sich dort nur noch eine Halle der thyssenkrupp AG, diese wird künftig aufgegeben und abgebrochen. Im Herbst 2019 konnte der bisherige Flächen-eigentümer thyssenkrupp ein Konsortium aus dem Projekt- und Gebietsentwickler Bouw-fonds Property Development (BPD) und der Immobilieninvestmentgesellschaft ImmoWerk für die weitere Flächenentwicklung gewinnen. In den vergangenen Monaten wurden die Eckpunkte zwischen der Stadtverwaltung, den Investoren, dem (Noch-) Grundstückseigentümer thyssenkrupp und den Masterplanern der Westfalenhütte, Stahm Architekten, abgestimmt. Mit einer gemeinsamen Planungswerkstatt Anfang 2020 konnte die erste kooperative Planungsphase abgeschlossen werden. Auf Grundlage der gemeinsam erarbeiteten und festgelegten Eckpunkte soll nun das formelle Planverfahren durchgeführt werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten uns an dieser Stelle gerne bei Ihnen vorstellen, um unsere Ziele und unsere Denkweise zu diesem spannenden Projekt auf den heutigen Brachflächen der Westfalenhütte zu beschreiben.

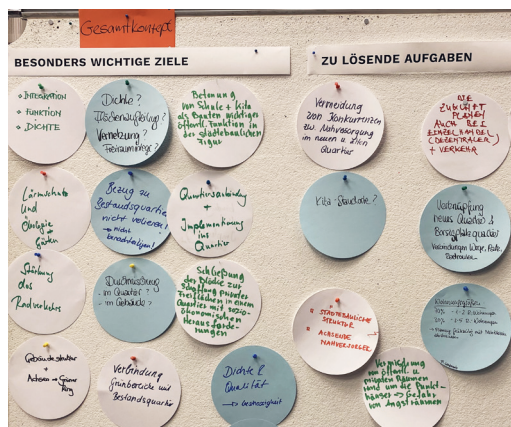
**BPD Immobilienentwicklung GmbH** ist ein Projektentwickler mit einem besonderen Fokus auf Wohnquartiersentwicklungen. **ImmoWerk Invest GmbH** ist ein Immobilieninvestor und Entwickler von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Wir werden in Form einer Projektgesellschaft gemeinsam die Flächen entwickeln.

Wir wollen hier als integraler Projekt- und Gebietsentwickler im Veränderungsprozess städtebaulicher Strukturen mit der Schaffung von lebendigen Räumen einen Beitrag zu einem integrierten, zukunftsfähigen Wohn- und Lebensumfeld leisten.

Wir sehen hier ein Wohnviertel und Stadtteil, in dem sich die Bewohner\*innen und Besucher\*innen willkommen fühlen sollen. Wir glauben, dass wir mit unserer Projekt- und Gebietsentwicklung für unsere Kunden, die Stadt Dortmund, für die Gesellschaft sowie für die Umwelt einen langfristig wirkenden Mehrwert schaffen können.

Wohnfreude ist eines der wichtigsten Elemente unseres Lebensglücks. Wir glauben an das Entwickeln von „living environments“, von „lebendigen Räumen“, an Wohn- und Lebensumfelder, die von sich aus lebendig sind. Zur Wohnfreude bedarf es eben mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Die Bewohner\*innen sollen sich in ihrem Wohnumfeld genauso zu Hause fühlen wie in ihren eigenen vier Wänden. Daher setzen wir uns für ein Lebensumfeld mit eigener Identität ein, die Mensch und Natur Raum gibt und dazu einlädt, Dinge im Freien zu unternehmen. Wir denken beim Entwickeln an die Zukunft und respektieren zugleich die Vergangenheit. In einer lebendigen Umgebung sind alle Zeiten zu spüren. Bauen bedeutet weiterbauen. Für uns bedeutet dies in diesem Projekt z.B. die typischen städtebaulichen Strukturen der Nordstadt analysieren und in die heutige Zeit übertragen. Das Projekt wird ein natürlicher Teil des gebauten Umfelds und gleichzeitig dieses Umfeld positiv verändern.

In diesem Sinn und mit diesem Selbstverständnis freuen wir uns auf die Entwicklung und Realisierung der Gebietsentwicklung ‚Westfalenhütte Wohnen‘ zusammen mit den Anwohnern\*innen, der Politik und der Verwaltung der Stadt Dortmund.



# STÄDTEBAULICHER ENTWURF



## Geplante Nutzungen im Geltungsbereich

- So** Sondergebiet Wohnen und Einzelhandel (Nahversorgung)
- W** Wohnen
- S** Schule
- TEK** Tageseinrichtung für Kinder

Das neue Quartier soll das Wohnungsangebot im Dortmunder Norden quantitativ und qualitativ verbessern und zur städtebaulichen Aufwertung des angrenzenden Borsigplatzquartiers beitragen. Geplant ist ein modernes hochwertiges Wohnquartier mit ca. 800 Wohneinheiten bestehend aus freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sowie öffentlich geförderten Wohnungen (25%).

Das Quartier ist durch eine urbane Dichte gekennzeichnet und nimmt die Bestandsstrukturen des Borsigplatzquartiers hinsichtlich der hier vorhandenen Geschossigkeit und der Blockrandbebauung auf.

So wird ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen, ergänzt durch große Freiflächen und attraktive Angebote für die Nahmobilität. Grundlegend hierfür ist die Umsetzung eines innovativen Mobilitätskonzeptes. Dieses wird voraussichtlich Car- und Bike-Sharing-Angebote, E-Mobilitäts-Stationen und ggf. ergänzende Nutzungen wie eine Fahrradwerkstatt und eine zentrale Paketstation in einem integrierten Konzept beinhalten.

Einzelheiten hierzu sollen im weiteren Planverfahren ausgearbeitet werden.

Im südlichen Bereich wird ein Nahversorgungsstandort angesiedelt, der das Versorgungsangebot im Borsigplatzquartier erweitern soll. Im nördlichen Plangebiet ist ein neuer Grundschulstandort und eine Tageseinrichtung für Kinder vorgesehen. Ein Teil der Stellplatzflächen vor dem Verwaltungsgebäude von thyssenkrupp wird zu einem Stadteilpark mit vielfältigen Spielangeboten (Pocketpark) umgewandelt.

Zentrale Entwurfselemente sind zwei große öffentliche Grünachsen, im Westen des Plangebietes der begrünte Lärmschutzwall sowie im zentralen Bereich die „grün-blaue Achse“ mit integriertem Wasserlauf, welche eine Durchgrünung des Wohngebietes sowie einen Anschluss an den nördlich gelegenen „Grünen Ring“ rund um die Westfalahütte sicherstellen sollen.



VISUALISIERUNG  
GRÜN-BLAUE ACHSE

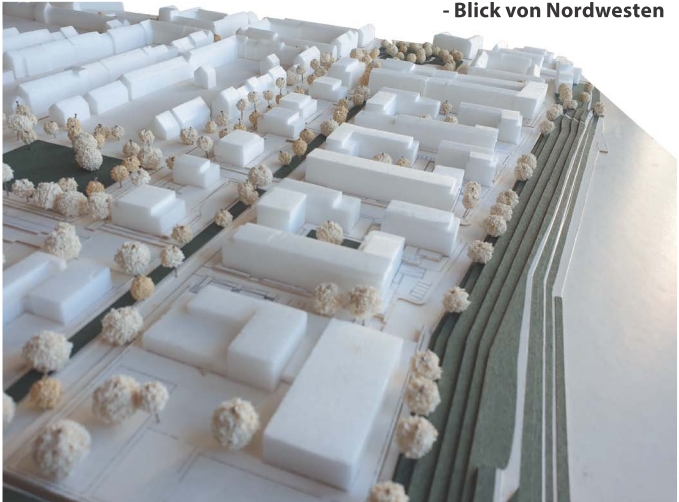




Modellfoto - Blick von Südosten

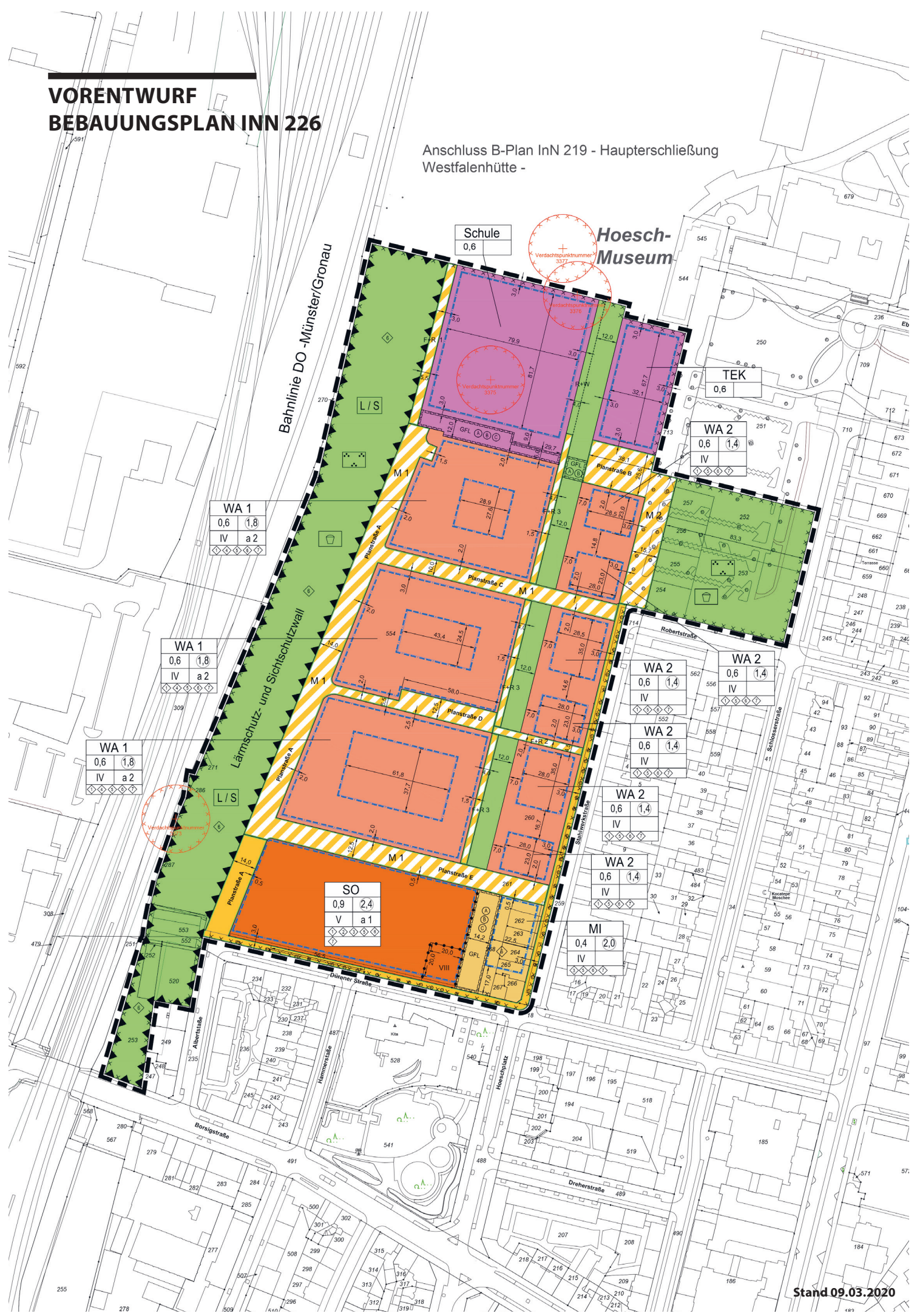


- Blick von Nordwesten



# VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN INN 226

Anschluss B-Plan InN 219 - Haupterschließung  
Westfalenhütte -





Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzung und Inwertsetzung dieses kleineren Teils der Westfalenhütte ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Bebauungsplan „InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -“).

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss bereits im Jahre 2008 eingeleitet. Es ruhte jedoch zwischenzeitlich, da zunächst andere Teilflächen der Westfalenhütte in Zusammenarbeit von Stadt Dortmund und dem Flächeneigentümer thyssenkrupp entwickelt wurden. Die Planungen wurden Ende des Jahres 2018 wieder aufgenommen.

Nach Abschluss der kooperativen Planungsphase zwischen der Stadt Dortmund, thyssenkrupp und den Projektentwicklern mit abschließender gemeinsamer Planungswerkstatt im Januar 2020 wird nun das formelle Planverfahren mit dem gemeinsam erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans weitergeführt.

Im Frühjahr 2020 erfolgen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die hier gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen können dann in die Erarbeitung des Planentwurfes einfließen.

Auf dieser Grundlage wird eine zweite Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit durchgeführt werden, in der erneut Anregungen zur Planung gegeben werden können. Den Abschluss des Planverfahrens stellt dann der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Dortmund dar. Dieser kann voraussichtlich im Jahr 2021 gefasst werden. Im Anschluss werden zur Sicherung einer hohen architektonischen Qualität für die einzelnen Blöcke Qualifizierungsverfahren durchgeführt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird thyssenkrupp die Fläche für die Nachnutzung vorbereiten. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen müssen entfernt werden. Aufgrund der industriellen Vornutzung sind zudem im Boden Auffüllungen und Belastungen zu verzeichnen. Für die geplante Wohnnutzung sind daher Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ein Sanierungsplan erstellt. Die Erschließung der Fläche mit Kanal- und Straßenbau und nicht zuletzt die Errichtung der geplanten Gebäude kann voraussichtlich ab dem Jahre 2022 erfolgen.



**Begrünter Lärmschutzwall  
zu den DB-Gleisen**

# ÜBERFLUGPERSPEKTIVE

Begrünter  
Lärmschutzwall

Grün-blaue Achse

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Stahlwerkstr.

Dürener Str.

Hoeschplatz

Sondergebiet Wohnen  
und Einzelhandel  
(Nahversorgung)





Schule

Tageseinrichtung  
f. Kinder

„Pocketpark“

Hoesch-  
Museum

Wohnen

Oesterholzstraße

---

## IMPRESSUM

### Herausgeber

#### Stadt Dortmund

Stadtplanungs- / Bauordnungsamt  
Burgwall 14  
44135 Dortmund



### Projektentwickler

#### BPD Immobilienentwicklung GmbH

Niederlassung Düsseldorf  
Roßstraße 92  
40476 Düsseldorf



### ImmoWerk GmbH

Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main



### Flächeneigentümer

#### thyssenkrupp Steel Europe AG

Kaiser-Wilhelm-Straße 100  
47166 Duisburg



### Masterplanung

Redaktion und Broschürenlayout

#### Stahm Architekten

Hamburger Straße 273 b  
38114 Braunschweig



Abbildungen: © Stahm Architekten

Stand März 2020