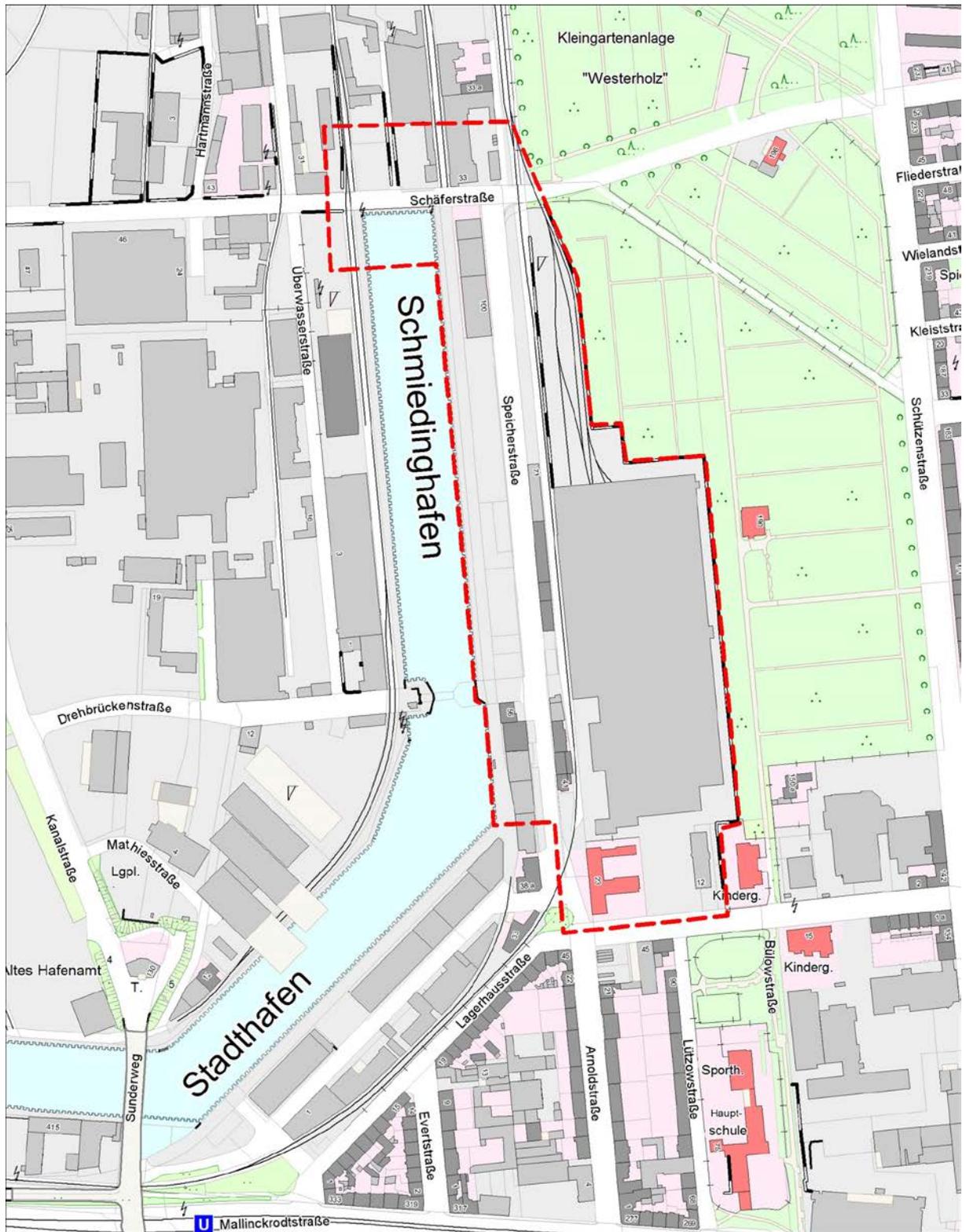


Anlage 1



Anlage 2



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
61 WF	StR Ludger Wilde Thomas Westphal	09.04.2019
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Birgit Niedergethmann Arne van den Brink	22614 29230	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Innenstadt-Nord	08.05.2019	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschafts-, Beschäftigungsförderung, Europa, Wissenschaft und Forschung	08.05.2019	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	15.05.2019	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Quartiersentwicklung „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ durch die d-Port21 Entwicklungsgesellschaft mbH

Beschlussvorschlag

1. Der Bezirksvertretung Innenstadt-Nord nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der für Ausschuss für Wirtschafts-, Beschäftigungsförderung, Europa, Wissenschaft und Forschung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
3. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen

Im Auftrag der d-Port 21 Entwicklungsgesellschaft mbH erfolgt die Durchführung, Überarbeitung und Aufbereitung durch das Planungsbüro pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH. Die weitere Begleitung, Öffentlichkeitsarbeit und Organisation des Verfahrens erfolgt durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt und die Wirtschaftsförderung Dortmund mit dem vorhandenen Personal. Es entstehen keine zusätzlichen Personalaufwendungen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorbereitungsmaßnahmen zur Quartiersentwicklung „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ haben keine direkten finanziellen Auswirkungen. Angaben über die der Stadt durch die weitere Konkretisierung entstehenden Realisierungskosten oder Einnahmen erfolgen nach Konkretisierung der Maßnahmen in gesonderten Beschlussvorlagen.

Ludger Wilde
Stadtrat

Thomas Westphal
Geschäftsführer

Begründung

Kurzfassung der Vorlage

Das Hafenquartier mit der Speicherstraße ist eines der Dortmunder Zukunftsareale und wird in den nächsten Jahren einen immensen Entwicklungsschub nehmen. Während, initiiert durch die Stadt Dortmund, die städtebauliche Qualifizierung innerhalb der südlichen Speicherstraße am Stadthafen sich bereits in der Umsetzungsphase befindet, wird nun mit der Entwicklung der nördlichen Speicherstraße der nächste Schritt hin zu einem neuen urbanen Quartier an Europas größten Kanalhafen vorbereitet.

Der Erwerb der ca. 50.000 qm großen Fläche von Knauf-Interfer im September 2018 durch die DSW21 kommt dabei eine bedeutende Rolle zu. Die Entwicklung dieses Areals steht im direkten Kontext zu den derzeit größtenteils mindergenutzten wasserseitigen Flächen am Schmiedinghafen und soll in einer Gesamtbetrachtung, durch die d-Port21 Entwicklungsgesellschaft mbH, aus einem Guss mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard entwickelt, erschlossen und vermarktet werden.

Als zukünftige Heimat für innovative und zukunftsgerichtete Unternehmen soll in enger Abstimmung mit der Stadt Dortmund - der Wirtschaftsförderung und der Planungsverwaltung - ein innovativer und dynamischer Digital-Campus entstehen, der eine zeitgemäße Ergänzung des Hafens als Industrie- und Gewerbegebiet in optimaler Weise darstellt.

Der Entwicklungsprozess soll dabei in einem transparenten Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden, in dem die Bürger*innen und Anlieger*innen schon im früher Stadium eingebunden werden.

1. Ausgangssituation und Entwicklungsgebiet

Am 06.04.2017 hat der Rat der Stadt Dortmund den Rahmenplan zur südlichen Speicherstraße beschlossen sowie die Entwicklungsperspektiven für die „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ zur Kenntnis genommen (DS.-Nr.: 06938-17). Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt die Rahmenplanung für die südliche Speicherstraße umzusetzen sowie die Planungen für die nördliche Speicherstraße weiter voran zu treiben. Am 13.12.2018 hat der Rat der Stadt Dortmund der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft für die „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ (d-Port Entwicklungsgesellschaft mbH (d-Port21)) zugestimmt (DS.-Nr.: 12713-18).

In der südlichen Speicherstraße nimmt mit den Projekte „Heimathafen Nordstadt“, „Akademie für Theater und Digitalität“, „Leuchtturm am Anleger“, „Lensing Media Port“ sowie der Gestaltung der öffentlichen Räume die Rahmenplanung bereits Gestalt an. Zudem läuft das Verkaufsverfahren für den neuen Gründungs- und Innovationscampus (DS. Nr.: 11812-18).

Während es in der südlichen Speicherstraße zum größten Teil um den Umbau von Bestandsgebäuden geht, sollen im nördlichen Bereich vorrangig Neubauten entstehen. Durch die Übernahme der fünf Hektar großen Fläche von Knauf-Interfer wird das bisherige Platzangebot deutlich erweitert. Das in direkter Nachbarschaft liegende Grundstück soll in die Entwicklung der nördlichen Speicherstraße einbezogen werden. Allerdings muss für diesen Bereich zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ befindet sich zwischen der Hauptverwaltung der Dortmunder Hafen AG im Süden, der Kleingartendaueranlage im Osten und der Wasserkante des Schmiedinghafens im Westen (siehe Anlage 1 und 2). Das Gebiet ist ebenfalls durch die Lage am Wasser geprägt. Bis auf die Speicherstraße 100 und das Silogebäude Speicherstraße 50 sind hier jedoch wenig prägende Bestandsgebäude vorhanden. Das Umfeld weist mit den angrenzenden Kleingartenanlagen und dem Fredenbaumpark sehr viel grüne Infrastruktur auf.

Wohnviertel sind in der Nähe, grenzen aber nicht direkt an. Das Plangebiet bildet mit der südlichen Speicherstraße eine Einheit. Umfangreiche Abrissarbeiten haben bereits stattgefunden.

2. Planungsziele / Gesamtkonzept

Mit der Entwicklung der südlichen und nördlichen Speicherstraße und der damit verbundenen städtebaulichen Öffnung des Hafenuartiers, wird der klassische Hafen um passende urbane Nutzungen erweitert, die sowohl eine organische Entwicklung des Hafens wie des Hafenuartiers ermöglichen. Hierbei bieten insbesondere die hafentypischen Merkmale, der Hafen an sich und die „Lage am Wasser“ ein enormes Entwicklungspotenzial für bis zu 5.000 neue Arbeitsplätze.

Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen und urbanen Quartiers mit eigenständigem Charakter, das als Wachstumskern neue Arbeits- und Freizeitqualitäten für die Nordstadt und ganz Dortmund erschließt. Der Erhalt von historischen und hafentypischen Merkmalen, der Ausbau von ökologischen Qualitäten, der Bau von außergewöhnlichen Gebäuden sowie die Zusammenarbeit mit bereits bestehenden Netzwerken und Szeneeinrichtungen im Hafenuartier sind hierbei wichtige Erfolgsfaktoren.

Identitätsbildend für das neue Hafenuartier Speicherstraße werden sowohl hafentypische Speichergebäude, als auch moderne und urbane Neubauten sein. Diese bauliche Vielfalt soll die besondere Lebendigkeit des gesamten Quartiers widerspiegeln. Die Speicherstraße als verbindendes Element zwischen Hafen und Hafenuartier benötigt für eine erfolgreiche Entwicklung eine besondere Form der Urbanität, die von hoher Kreativität und Innovation geprägt ist. Daraus ergibt sich für die Bebauung das Ziel einer urbanen Mischung aus Gewerbe-, Büro- und Forschungsstandorten - gezielt organisch verbunden mit Gastronomie, Veranstaltungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Denn die gewünschte Lebendigkeit des Quartiers wird erst durch eine vielfältige Mischung innerhalb des Quartiers und innerhalb von Gebäuden erreicht. Daher sind auch bereits bestehende Nutzer der Kreativszene nach Möglichkeit und Einpassungsfähigkeit zu erhalten.

Die Architektur im gesamten Quartier soll die Grundidee „Industrie trifft Digitalität“ verdeutlichen. Es geht um Modernität, Urbanität und Sicherung des Industriebaus. Bestandsgebäude tragen ebenso zum Erhalt des Hafencharmes bei, wie die Verwendung von hafentypischen Materialien bei Neubauten. Eine zweckorientierte Industriearchitektur wird modern ausgebaut, ohne dass sie ihren rauen Charme verliert. Vielfalt soll auch das zukünftige Quartier prägen und dabei Bezug zum weiterhin bestehenden Hafen, zur angrenzenden Nordstadt sowie zur angestrebten Zukunftsvision vereinigen: mutig und modern, individuell und flexibel, leicht abgenutzt und schick, stylisch und einfach, gradlinig und schnörkellos, nachhaltig und erfolgreich. Wie das ganze Hafenuartier wird es ein Viertel mit Ecken und Kanten, Lebendigkeit und Freiräumen.

Wesentliche Parameter für die Entwicklung sind unter anderem:

- Inhaltliche Ausrichtung als Standort für IT-Unternehmen und Digitalisierung sowie Kreativwirtschaft und Freizeiteinrichtungen
- Außergewöhnliche Gebäudeformen und Landmarken zur Wasserseite sowie bezugnehmend zur Eigenschaft des Standortes als Industriebau
- Erhalt vorhandener Bausubstanz und Landmarken
- Entwicklung einer Promenade am Wasser bzw. Neugestaltung des öffentlichen Raumes analog zur südlichen Speicherstraße
- Schaffung von öffentlichen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbindung zur Nordstadt, Fredenbaumpark und Hauptbahnhof, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr
- Erhalt der angrenzenden Kleingartendaueranlagen
- Verlagerung der Verwaltung der Dortmunder Hafen AG
- Entwicklung eines Parkraumkonzeptes
- Sicherung von vorhandenen Szeneeinrichtungen - ggf. auch an anderen Standorten
- Erhalt der wichtigen Eisenbahntrasse der Dortmunder Eisenbahn

- Eine „friedliche Koexistenz“ von bestehenden Hafenanlagen und neuer Urbanität bzw. innovativen Unternehmen

3. Entwicklungsziele für Teilflächen

Erste prägende Teilflächen der Entwicklung konnten bereits identifiziert werden. Die formulierten Zielsetzungen werden in den städtebaulichen Wettbewerb einfließen und damit in der neuen Rahmenplanung wenn möglich berücksichtigt. Es ist keine abschließende Auflistung. Weitere städtebauliche Determinanten werden derzeit erarbeitet.

3.1 Hafenkante

Die Grundstücke an der Wassenseite des Schmiedinghafens sind zum größten Teil unbebaut. Die hier entstehenden Neubauten sollen als Kontrastpunkt zu dem Gebäudebestand in der südlichen Speicherstraße entwickelt werden. Die neu entstehenden Gebäude bieten das Potenzial eines Alleinstellungsmerkmals, das es zu nutzen gilt. Mit individuellen Gebäudekubaturen und ungewöhnlichen Fassadengestaltungen soll hier modern und mutig gebaut werden dürfen. Die Promenade der südlichen Speicherstraße wird fortgeführt.

3.2 Digital-Campus

Das ehemalige Knauf-Interfer Areal wird im Osten durch Kleingarten- und im Westen durch Bahnanlagen begrenzt. Dieser Bereich eignet sich zur Entwicklung eines digitalen Campus. Entlang einer neuen Erschließungsstraße können hier größere Gebäudekomplexe entstehen, die für sich oder auch im Zusammenhang mit benachbarten Gebäuden eine Campusatmosphäre ausstrahlen. Wasser kann als gestalterisches Element aufgegriffen werden. Eine Verbindung zu den Kleingartendaueranlagen ist wünschenswert.

3.3 Speicherstraße 23 – Verwaltung Dortmunder Hafen AG

Dem jetzigen Standort für die Hafenverwaltung – Speicherstraße 23 – kommt auf Grund seiner Lage als neues Eingangstor des Quartiers eine besondere Bedeutung zu. Hier sind ein qualitativ hochwertiger Büroneubau sowie ein Quartiersparkhaus für die südliche und nördliche Speicherstraße möglich.

3.4 Eventschiff „Herr Walter“ und „Umschlagplatz“

Das Eventschiff „Herr Walter“ und der „Umschlagplatz“ haben bereits in den letzten Jahren den Hafen als Szenestandort bekannt gemacht und das Potenzial für ein lebendiges und junges Viertel verdeutlicht. Als authentische und wichtige Impulse liefernde Szeneeinrichtungen sind sie auch nach der Umgestaltung – ggf. auch an anderen Standorten – in der Planung zu berücksichtigen.

3.5 Speicher100

Das ehemalige Speichergebäude „Speicher100“ entwickelt sich peu à peu zu einem Kreativspeicher. Hier haben sich eine Anwaltskanzlei, Co-Working-Spaces und Künstlerkollektive niedergelassen, die bereits der anvisierten Zielgruppe entsprechen und ein hohes Maß an Engagement für den Standort aufweisen. Kultur- und Kunstvereine bringen zudem Lebendigkeit und Öffentlichkeit in das Quartier. Dies gilt es ebenfalls nach Möglichkeit und Einpassungsfähigkeit zu erhalten und für den Entwicklungsprozess zu nutzen.

3.6 Schäferstraße 33 – Bergmann-Brauerei und Century Media

Die Bergmann-Brauerei plant in der Schäferstraße 33 eine Stehbierhalle mit Schwerpunkt auf Veranstaltungen. Zusammen mit dem ansässigen Musiklabel Century Media und dem „Speicher100“ im Norden des Plangebietes kann so ein „Kreativpool“ die Entwicklung des Hafenareals unterstützen.

3.7 Fredenbaumpark und Kleingartendaueranlagen

Der Fredenbaumpark und die angrenzenden Kleingartendaueranlagen sind bestehende Qualitäten und bleiben unangetastet. Darüber hinaus sollen (Kommunikations-) Verbindungen geschaffen werden, die das neue Viertel in die Umgebung einbettet.

3.8 Lichtkonzept und ökologische Qualität

Als zukunftsweisendes und modernes Stadtquartier sollte auch über besondere Konzepte im Bereich Licht und ökologischer Standards nachgedacht werden. Mit Licht wird das Viertel einzigartig inszeniert, das wiederum als Besuchermagnet wirken kann. Darüber hinaus ist ein positiver Einfluss auf das Image des Viertels zu erwarten. Bei der Neuentwicklung des Viertels ergibt sich die Chance von Beginn an ökologische Aspekte mit zu planen – von der Materialverwendung über Dach- und Fassadenbegrünung bis hin zur Mobilitätsgestaltung.

4. Verfahren

4.1 Bürgerbeteiligung

Die Entwicklung des Areals von d-Port21 soll in einem transparenten Verfahren erfolgen, in das die Öffentlichkeit kontinuierlich eingebunden wird. Schon zur Vorbereitung des Wettbewerbs soll eine Bürgerbeteiligung (voraussichtlich Juni/Juli 2019) durchgeführt werden, deren Ergebnisse in die Auslobung eines Wettbewerbs einfließen sollen. Die öffentliche Veranstaltung dient zunächst der Information, um anschließend auf dieser Grundlage die Möglichkeiten der Entwicklung zu diskutieren:

Information

- Überblick über die Entwicklung des gesamten Hafenquartiers: Ziele, Konzepte, erste Erfolge
- Informieren über die konkrete Aufgabe: Entwicklung nördliche Speicherstraße– Sachstand und Rahmenbedingungen der Entwicklung
- Erläutern des weiteren Planungsprozesses und Bedeutung der Bürgerbeteiligung in diesem Planungsprozess
- Beispiele gelungener Hafentwicklungen
- Gemeinsame Ortsbegehung

Diskussion

- Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers nördliche Speicherstraße aus unterschiedlichen Perspektiven
- Projekt- und Maßnahmenideen

4.2 Wettbewerb

Wettbewerbsart

Zur inhaltlichen Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens plant die d-Port21 in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie der Wirtschaftsförderung einen städtebaulichen Wettbewerb zur Neugestaltung des Areals durchzuführen. Zurzeit ist ein nichtoffener Wettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren vorgesehen. Die Teilnehmerzahl soll auf 12 (evtl. 15) Teilnehmer begrenzt sein, von denen 4 (evtl. 5) gesetzt werden können.

Mögliche Termine

- | | |
|---|----------------|
| • öffentliche Bürgerveranstaltung | Juni/Juli 2019 |
| • Bewerbung der am Wettbewerb teilnehmenden Büros | ab Juli 2019 |
| • Einführungskolloquium | September 2019 |
| • Abgabe der Wettbewerbsarbeiten | Oktober 2019 |

- Sitzung des Preisgerichts

Dezember 2019

5. Weiteres Vorgehen

Das Wettbewerbsergebnis wird den politischen Gremien im I. Quartal 2020 vorgestellt. Es bildet die Grundlage für einen in Abstimmung mit allen Akteuren zu konkretisierenden städtebaulichen Rahmenplan. Dieser Rahmenplan wird die Grundlage für das noch in 2020 einzuleitende Bebauungsplan-Verfahren darstellen.

6. Zuständigkeit

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW i. V. m. § 20 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund.

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Wirtschafts-, Beschäftigungsförderung, Europa, Wissenschaft und Forschung ergibt sich aus dem § 41 GO NRW i.V.m. § 7 der Betriebssatzung der Wirtschaftsförderung Dortmund.

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien ergibt sich aus § 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in Verbindung mit Ziffer 6, Buchstabe c des Zuständigkeitsverzeichnisses der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen.

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild

Entwicklungsbereich „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“

Anlage 2: Übersichtskarte

Entwicklungsbereich „nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“