

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/032 - Kennedydamm  
55/Roßstraße - Einleitung, Öffentlichkeitsbeteiligung

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

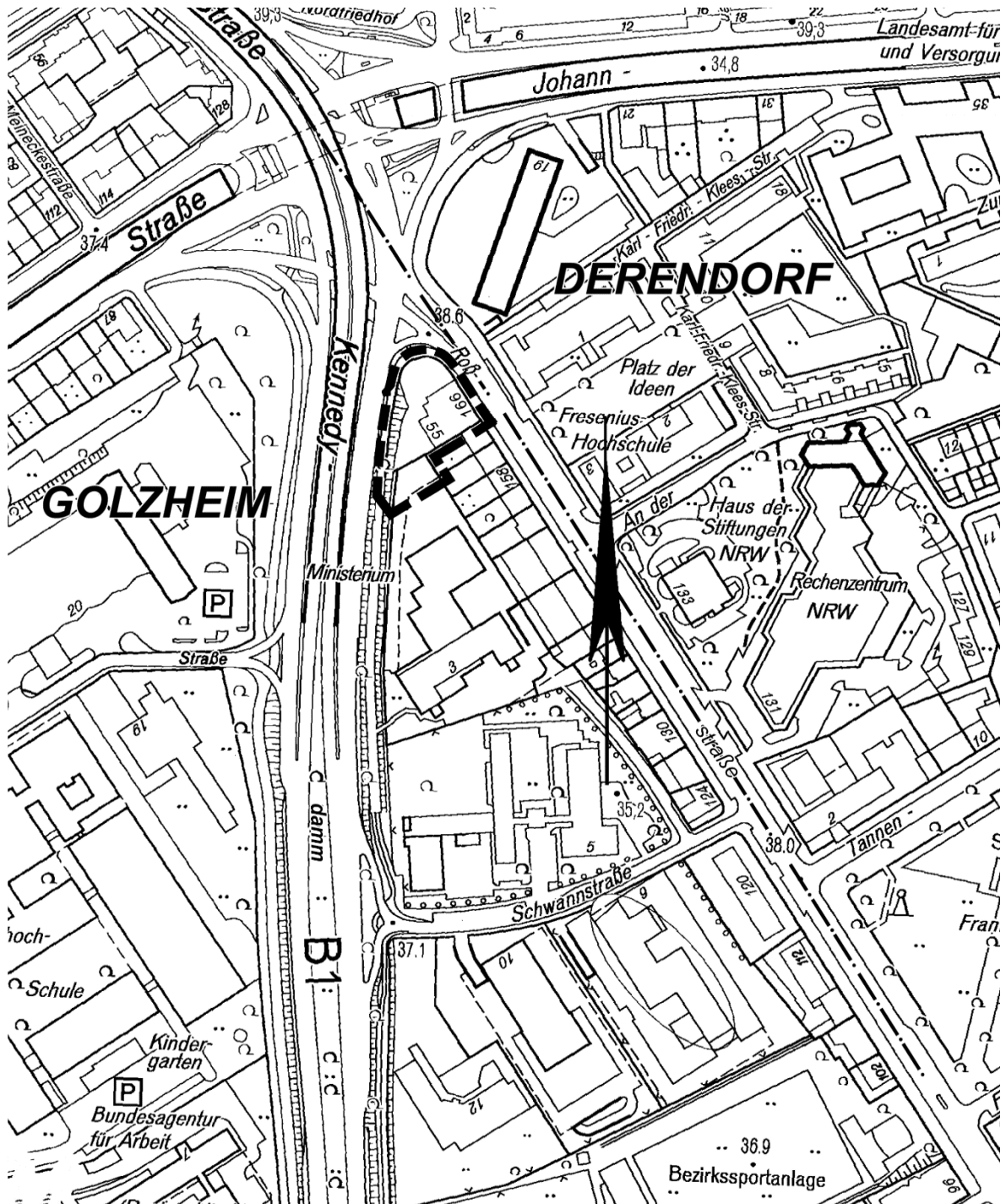
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 1	05.09.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	24.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-  
Entwurf Nr. 01/032-  
Kennedydamm 55/Robstraße -

Einleitung  
Öffentlichkeitsbeteiligung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/032**  
**- Kennedydamm 55/Roßstraße-**

- Einleitung
  - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 

Beschlussentwurf:

**BV** Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/032 – *Kennedydamm 55/Roßstraße* – angehört und empfiehlt dem Rat eine vorlagegemäße Beschlussfassung. Ferner beauftragt sie die Verwaltung gem. § 3 Abs. 3 Nr. 18 der Bezirkssatzung, die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form eines Planaushangs mit dem Angebot zur Erörterung der Planung durchzuführen.

**APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis von dem Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/032 – *Kennedydamm 55/Roßstraße* -und empfiehlt dem Rat der Stadt eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

**HFA** Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

**RAT** I. Der Rat beschließt

für ein Gebiet nordöstlich des Kennedydamms

- maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/032 –

*Kennedydamm 55/Roßstraße* -, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, -

ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB einzuleiten, der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Ausweisung von einem Kerngebiet für die Planungsrechtsschaffung für ein Bürohochhaus als Landmarke.

II. Der Rat nimmt Kenntnis von dem Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/032 – *Kennedydamm 55/Roßstraße* - und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.

## Sachdarstellung:

### Bebauungsplan Nr. 01/032 – Kennedydamm 55/Roßstraße

#### Kurzbeschreibung des Projektes

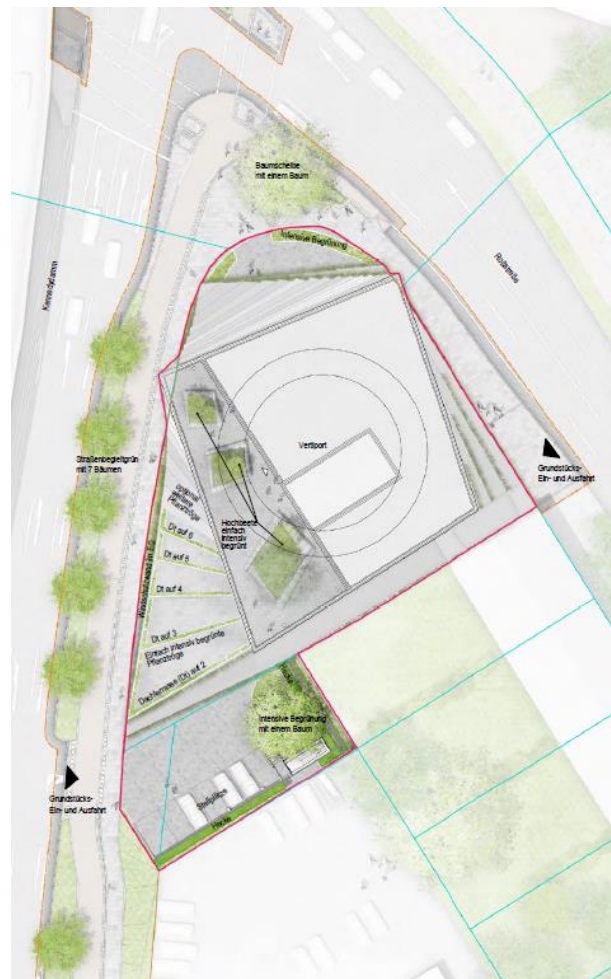
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.05.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01/017 Kennedydamm 55 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung über die Rechtsverbindlichkeit erfolgte im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 24/25 vom 21.06.2025.

Parallel zur Beschlussfassung hat der Vorhabenträger ein südlich angrenzendes 338 m<sup>2</sup> großes Teilgrundstück der Liegenschaft Schwannstraße 3 erworben. Dieser Flächenzugewinn ermöglicht eine Optimierung der geplanten Hochhausbebauung, sowohl in städtebaulicher als auch in funktionaler Hinsicht. Die äußere Anmutung und städtebauliche Setzung des Gebäudes ändert sich durch die Neuplanung nicht.



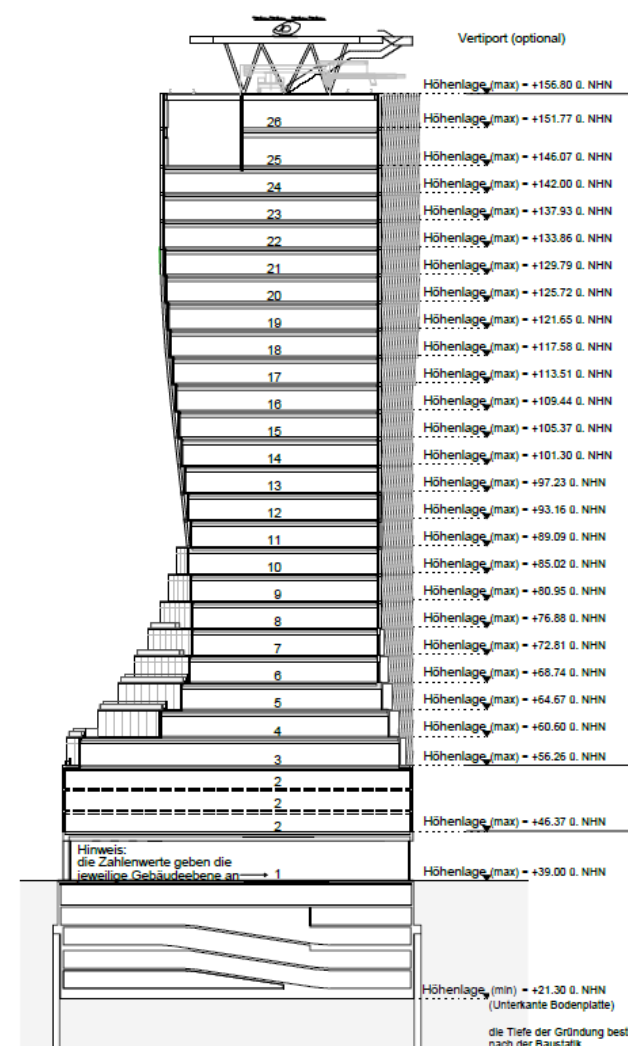
Lageplan 01/017 Kennedydamm 55 **VORHER**



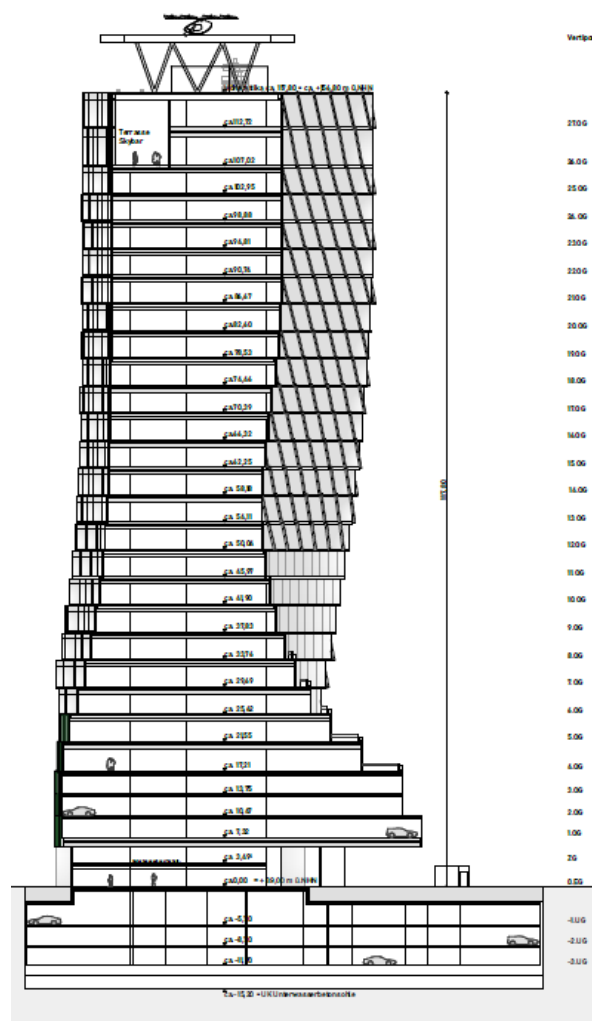
Lageplan 01/032 Kennedydamm 55/Roßstraße **NACHHER**

Durch die Arrondierung des neuen Grundstücksteils kann die geplante Zufahrt zum Hochhaus weiter nach Süden – und damit weiter entfernt von der Kreuzung zur Roßstraße – verlegt werden. Aus verkehrstechnischer Sicht bedeutet dies eine Verbesserung. Die Rückstaubildung an der Lichtsignalanlage kann so verringert und die Verkehrsabwicklung optimiert werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Erweiterung des Grundstückes eine effizientere Tiefgaragenplanung. Im Gegensatz zu der bislang vorgesehenen Lösung mit fünf Tiefgaragengeschoßen kann durch eine Erweiterung unter dem neuen Grundstücksteil auf zwei Geschosse verzichtet werden. Demnach müssen lediglich drei Tiefgaragengeschoße gebaut werden. Dies reduziert nicht nur die bauliche Komplexität, sondern stellt auch einen wesentlichen Beitrag zum Bodenschutz dar. Durch die Verringerung der unterirdischen Baukörper wird der Eingriff in den Boden minimiert und der Grundwasserhaushalt in geringerem Maße beeinflusst. Die Umplanung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.



Schnitt 01/017 Kennedydamm 55 (5 Tiefgeschosse)  
**VORHER**



Schnitt 01/032 Kennedydamm 55 / Roßstraße (3 Tiefgeschosse)  
**NACHHER**

Auf dem neu eingebundenen Grundstücksbereich sollen darüber hinaus sieben oberirdische Stellplätze für Elektrofahrzeuge sowie eine Pflanzfläche mit einem großkronigen Baum und abschirmender Heckenbepflanzung zu den angrenzenden Grundstücken entstehen. Damit wird der Mobilitätswandel unterstützt, der Windkomfort erhöht und ein Beitrag zur umfeldverträglichen Gestaltung geleistet.

Da die Änderungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen, ist eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Änderungen ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der durch den neuen Geltungsbereich geänderten Grundzüge der Planung ist ein förmliches Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichungen zum bisher geltenden Planungsrecht vor, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einem reduzierten Format durchzuführen. Vorgesehen ist eine Veröffentlichung des Planvorhabens durch Aushang im technischen Rathaus an der Brinckmannstraße 5 sowie über das städtische Internetportal. Auf eine gesonderte Informationsveranstaltung kann aus Sicht der Verwaltung verzichtet werden, da das Vorhaben grundsätzlich bereits bekannt ist und sich die Änderungen vor allem auf technische und funktionale Optimierungen beschränken. Selbstverständlich stehen die Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes bei Fragen während der allgemeinen Öffnungszeiten persönlich oder telefonisch zur Verfügung.



*Visualisierung Twist bleibt bestehen*