

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Plan Nr. 01/031 - Schwannstraße 12 - Aufstellung eines Bebauungsplanes,  
Durchführung eines Workshopverfahrens

**Fachbereich:**

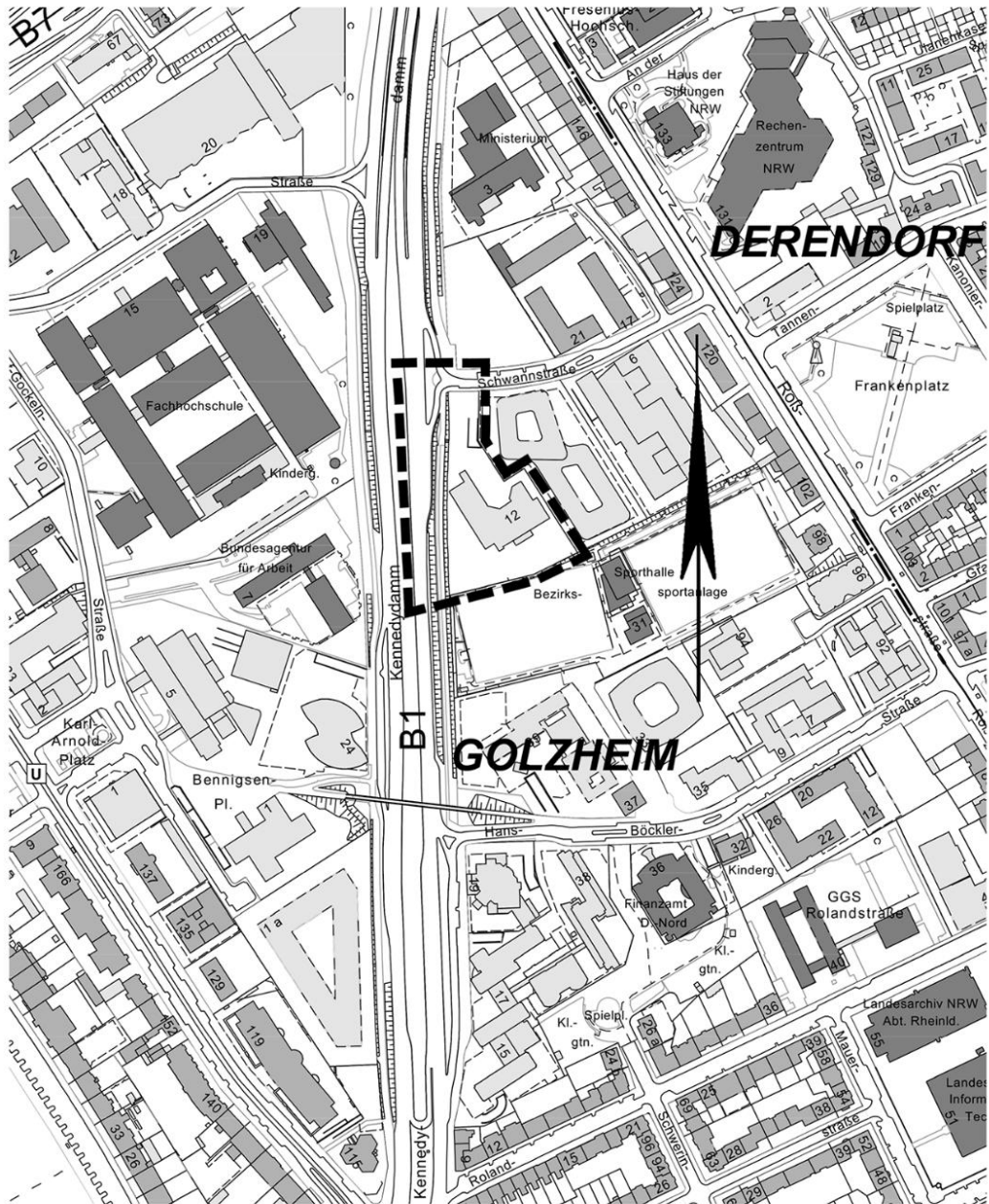
61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung



## **Gebiet zwischen Schwannstraße (nördlich) und Kennedydamm (westlich)**

Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Durchführung eines Workshopverfahrens

---

### Beschlussentwurf:

#### **BV 1**

- I. Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Aufstellungsbeschluss für das v.g. Gebiet Plan Nr. 01/031 – Schwannstraße 12 - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
  
- II. Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gemäß § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur Durchführung eines Workshopverfahrens Nr. 01/031 – Schwannstraße 12 - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

#### **APS**

- I. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, für ein Gebiet Schwannstraße (nördlich) und Kennedydamm (westlich)
  - maßgebend ist der im Plan Nr. 01/031 dargestellte Geltungsbereich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, -einen Bebauungsplan aufzustellen, der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:
  - Festsetzungen, für eine Weiterentwicklung von gemischten Nutzungen

und eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung im Sinne einer weiteren städtebaulichen Akzentuierung am Kennedydamm innerhalb des festgesetzten Gebietes

- II. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Durchführung des in der Sachdarstellung beschriebenen Workshopverfahrens und beauftragt die Verwaltung, das beschriebene Verfahren zu unterstützen und zu begleiten.

## **Sachdarstellung:**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Golzheim in direkter Lage östlich des Kennedydamms und wird nach Norden von der Schwannstraße und nach Süden von der Bezirkssportanlage begrenzt.

Heute ist das rund 8.000 qm große Areal mit dem 9-geschossigen Bestandsgebäude Schwannstraße 12 bebaut. Das ehemalige Bürogebäude unterliegt bis 2032 einer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft. Im Anschluss an diese Nutzung beabsichtigt die Eigentümerin das Grundstück einer neuen zukunftsfähigen Entwicklung zuzuführen. Um die Zeit bis dahin effektiv zu nutzen wird ein mehrstufiges Workshopverfahren initiiert, um eine planungsrechtliche Neufassung zu ermöglichen und die Dauerhaftigkeit der Wertigkeit der Immobilie zu sichern.

Das geltende Planungsrecht setzt dort ein Sondergebiet (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) fest, sodass bereits heute absehbar ist, dass neues Planungsrecht erforderlich sein wird.

Als erster offizieller Schritt soll daher mit einem Aufstellungsbeschluss die gewünschte Anstoßwirkung in der Öffentlichkeit erzielt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt ist im Vorlauf eines Bauleitplanverfahrens ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines mehrstufigen kooperativen Workshopverfahrens vorgesehen, in welches von Anfang an neben der Politik auch die Öffentlichkeit eingebunden werden soll.

Ziel ist dabei die Entwicklung einer schlüssigen städtebaulichen Figur, die funktionale und gestalterische Anforderungen erfüllt und sich zugleich in den bestehenden stadträumlichen Kontext einfügt. Im Fokus des Verfahrens steht die Verprobung unterschiedlicher Baumassen, Geschossigkeiten und Höhenentwicklungen, um das städtebauliche Potential des Areals umfassend auszuloten und eine belastbare Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu schaffen. Bei erster Vorstellung und Beratung im Baukulturbeirat der Stadt Düsseldorf im Januar 2025 wurde ein schrittweises Vorgehen und ein mehrstufiges qualitätssicherndes Verfahren vom Beirat begrüßt und die weitere Begleitung des Prozesses zugesagt. Der Baukulturbeirat sprach sich für eine Gebäudehöhe aus, die sich in ihrer Maßstäblichkeit unterhalb der angrenzenden geplanten Bauvorhaben und Hochpunkte entlang des Kennedydamms einordnet.

Darüber hinaus soll ein tragfähiges Nutzungsprogramm definiert werden, das sowohl städtebauliche als auch wirtschaftliche Anforderungen in Einklang bringt. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung des Grundstückes, welche das umliegende Quartier bereichert. Vorstellbar sind dabei unterschiedliche Wohnformen, Hotel und gewerbliches Wohnen, neue Arbeitswelten, Büro und ergänzende Nutzungen. Dabei ist ein Augenmerk auf den Social Return, den das Projekt für sich und die Umgebung mitbringt zu legen sowie zu prüfen, inwiefern auch eine Förderfähigkeit der Wohnformen mit der städtebaulichen Kubatur in Einklang gebracht werden kann.

Mithilfe des Verfahrens sollen primär die funktionalen städtebaulich-freiraumplanerischen und stadtgestalterischen Rahmenbedingungen geklärt werden. Die Ergebnisse bilden die Basis für einen später nachfolgenden hochbaulichen Realisierungswettbewerb sowie ein Bebauungsplanverfahren.

Das international renommierte dänische Architekturbüro CF Moller aus Aarhus soll das mehrstufige Workshopverfahren mit deiner Fachexpertise begleiten und zukunftsfähige Konzepte für das Areal entwickeln. Über eine Analyse des Umfeldes und Befragungen zu den Bedarfen und Wünschen aus der Bürgerschaft sollen mehrere Konzepte entstehen, welche im Rahmen eines mehrstufigen Workshopverfahrens diskutiert und weiterentwickelt werden:

Zu Prozessbeginn ist ein gemeinsamer Auftakt mit Öffentlichkeit und Fachgremium geplant in dem Rahmenbedingungen und erste Ideen gemeinschaftlich erörtert und angestoßen werden können. Die Erkenntnisse aus der Umfeldanalyse und der Veranstaltung wird CF Moller in verschiedene Konzeptvarianten überführen und in einer Zwischenberatung mit dem Fachgremium reflektieren.

Anschließend folgt die Vorstellung der Entwürfe zunächst im Rahmen einer zweiten Öffentlichkeitsveranstaltung und im Anschluss eine Gremiensitzung, in der konkrete Überarbeitungshinweise formuliert werden. Den Abschluss des Workshopverfahrens bildet eine Jurysitzung, in welcher die Entscheidung für einen Entwurf von einem Empfehlungsgremium bestehend aus ExpertInnen, VertreterInnen der politischen Fraktionen sowie Fachämtern getroffen wird.

Der gesamte Prozess soll durch BürgervertreterInnen und eine parallellaufende Online-Beteiligung für die Öffentlichkeit begleitet werden. (siehe Anlage 1)

Im Anschluss soll das Workshopergebnis mit einem Beschluss zur 3(1)-Beteiligung der Öffentlichkeit in ein Bauleitplanverfahren übergeführt werden.

**Anlagen:**

1. Plan
2. Verfahrensschema
3. Aufgabenstellung