

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 (4) BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 09/001 (alt: 6170/082)  
- Südlich Paulsmühlenstraße –  
(2 Blätter)**

**Stadtbezirk 9    Stadtteil Benrath**

Grundlage der Planung ist das in 2012 durchgeführte Gutachterverfahren mit 3 Foren, in denen die Öffentlichkeit beteiligt wurde. Dabei wurden zwei Entwicklungsoptionen untersucht: Eine das Wohnen nicht störende Gewerbeentwicklung im Westen parallel zur Bahntrasse und dem Wohnen im Osten entlang der Tellerlingstraße und alternativ eine nur auf das Wohnen fokussierte Planung. Bereits in einer frühen Phase fiel die Entscheidung, ausschließlich das reine Wohnen unter Berücksichtigung innovativer lärm-schützender Lösungen weiter zu verfolgen. In der Jursitzung am 16. Mai 2012 wurde einstimmig der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Blauwerkarchitekten aus München als beste Arbeit prämiert.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04. Oktober 2012 durchgeführt. Insgesamt ist das Projekt von den Bürgerinnen und Bürger begrüßt worden. Es gab die Befürchtung, dass die Bestandsbebauung entlang der Tellerlingstraße von der neuen Bebauung verschattet werden könnte. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhen getroffen, sodass keine Zunahme der Verschattung im Vergleich mit der ehemaligen gewerblichen Nutzung möglich ist – eine Verschattungsstudie bestätigt dies.

Die Behörden wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt. Hier wurden vor allem der Verkehrs- und Gewerbelärm, die Berücksichtigung der RRX-Planung, das SO - Nahversorgung

und zwei zu integrierende Großtagespflügen thematisiert. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geforderten Gutachten (z. B. Lärm- und Artenschutzgutachten) wurden erstellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Gutachten und der Auswertung der Stellungnahmen wurden weitreichende Artenschutzmaßnahmen sowie Pflanzfestsetzungen entwickelt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 16.06.2015 bis 16.07.2015 durchgeführt wurde, haben Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen zur Planung Stellung genommen. Folgenden Stellungnahmen wurde, teilweise durch entsprechende Planänderungen, gefolgt:

- Die westliche Begrenzungslinie des Grundstücks Paulsmühlenstraße 4 ist als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ geplant. Südlich des Hauses befindet sich jedoch ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück. Der Bordstein ist abgesenkt und es gibt eine im Grundbuch verbriefte Grunddienstbarkeit des Grundstücks an dem westlich angrenzenden Grundstück. Das Wegerecht gilt zum Befahren und zum Erreichen des Grundstücks von der Westseite. Da die eingetragene Grunddienstbarkeit nicht im Zusammenhang mit der nicht genehmigungsfähigen Nutzung des Grundstückes steht, wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass der ausgewiesene „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ unterbrochen und so eine Zufahrt zu dem Grundstück ermöglicht wird.
- Die Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03) mit Fassung vom 18.12.2014 wurde erneuert. Weiterhin entfällt der Schienenbonus von 5 dB(A) und die Planungen zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) haben sich konkretisiert. Diese Punkte waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht Stand der Dinge. Daher erfolgte nach der öffentlichen Auslegung eine ergänzende schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und die Darstellung der Gebäudeabschnitte zu den Schallschutzmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten geändert.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts ergab sich keine Verpflichtung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.