

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a (1) BauGB
zum Bebauungsplan Nr.09/003
- Nördlich Paulsmühlenstraße -

Stadtbezirk 9 Stadtteil Benrath

Ausgangspunkt zur Entwicklung der langjährigen Industriebrache nördlich der Paulsmühlenstraße war die Entscheidung der Stadt Düsseldorf im Juni 2015, auf diesem Gelände in einem Neubau die über die Stadt verteilten Standorte des Albrecht-Dürer-Berufskollegs zusammenzuführen. Das dafür konzipierte Gebäude wurde mit der Grundsteinlegung im Jahre 2016 und Inbetriebnahme im August 2018 so positioniert und dimensioniert, dass es nicht nur für die berufliche Ausbildung optimale Bedingungen gewährleistet, sondern auch für die weiteren Flächen in diesem Bereich einen Schutz vor den Schallemissionen aus dem Betrieb der anliegenden Bahnstrecke bereitstellt. Weiterhin sichert es im Zusammenhang mit der dazu gehörigen Sporthalle und dem Parkhaus für Lehrerinnen und Lehrer sowie Schülerinnen und Schüler eine räumliche Trennung zum nördlich gelegenen Industriebetrieb. Dadurch konnte eine verträgliche Annäherung von Wohnnutzung an den Industriestandort erfolgen, ohne diesen in seiner genehmigten und planungsrechtlich zulässigen Tätigkeit einzuschränken. Ergänzend zur Wohnnutzung sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) weitere Nutzungen, wie z.B. eine Kindertageseinrichtung oder Nachbarschaftsläden zugelassen. Des Weiteren sind qualitätvolle öffentliche bzw. öffentliche zugängliche Platz- und Straßenräume sowie eine kleine Parkanlage mit Spielplatz im Plangebiet vorgesehen.

Die Behörden wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt. Hier wurden vor allem der Verkehrs- und Gewerbelärm, die Berücksichtigung der RRX-Planung mit dem Haltepunkt Benrath sowie der Schutz der Alleebäume an der Tellerlingstraße thematisiert.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geforderten Gutachten wurden erstellt.

Die Umweltbelange mit der stärksten Auswirkung auf die Planung waren die aufgrund der industriellen Vornutzung vorliegenden Altlasten und die Schallemissionen aus Bahnverkehr im Westen und gewerblicher Tätigkeit im Norden und Süden. Die bodenverunreinigenden Altlasten sind im Zuge der Errichtung des Albrecht-Dürer-Berufskollegs vollständig saniert worden. Der Lärmvorbelastung des Plangebiets ist mit einer städtebaulichen Struktur der Abschirmung und der Abstandwahrung begegnet worden. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Sicherung der Abschirmung und zum weiteren Eigenschutz der Wohnnutzung erarbeitet worden.

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 vorher bestehenden Baurechts ergab sich keine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19. November 2015 durchgeführt. Neben Fragen zum damals noch nicht erstellten Berufskolleg teilten die Bürgerinnen und Bürger ihre Bedenken zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Stadtteils mit. Für die Erschließung der Schule und des neuen Wohnquartiers erschienen vielen die Tellerlingstraße und die weiteren Verbindungen nicht ausreichend. Zudem wurde weiter ansteigender Parkdruck im östlichen Benrath befürchtet.

Für das weitere Verfahren wurde daher eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen belegen konnte und an einzelnen Stellen Nachbesserungen empfahl. Diese werden, über den städtebaulichen Vertrag gesichert, zur Umsetzung kommen. Für den ruhenden Verkehr ist zudem das Parkhaus für die Nutzerinnen und Nutzer des Albrecht-Dürer-Berufskollegs, die Ausbildung einer Planstraße mit öffentlichen Besucherparkplätzen sowie die Festsetzung, Stellplätze im Plangebiet in Tiefgaragen anzuordnen, vorgesehen worden. Die Tellerlingstraße wird durch die Erneuerung und Verbreiterung von

Gehwegen und weiteren öffentlichen Parkplätzen sowie im Bereich des neu geplanten Brunnenplatzes aufgewertet.

Im Verlauf der Planung erfolgte, u.a. durch die schalltechnisch erforderliche kompakte äußere Struktur, eine Verdichtung der Wohnnutzung. Dazu äußerten Bürgerinnen und Bürger Bedenken, die die Bezirksvertretung und der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im Juni 2018 aufgriffen und die Verwaltung mit einem qualitätssichernden Verfahren zum Plangebiet beauftragten.

In einem Öffentlichkeitstermin mit anschließendem Bürgerworkshop am 31. August 2018 konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Sichtweise und eigene Vorschläge zur verbesserten städtebaulichen Einbindung mit Fachplanern und Experten für Städtebau, Landschaftsarchitektur, Schall und Verkehr vor Ort diskutieren. Die aus diesem Prozess resultierenden Änderungen und Ergänzungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet sowie in den Vereinbarungen mit dem Investor (Städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt.

Die Änderungen waren im Wesentlichen:

- Reduzierung der Geschossigkeit zur Tellerlingstraße und Entfall der Hochpunkte im Inneren des Wohnquartiers,
- Schaffung des sogenannten Brunnenplatzes am Kreuzungsbereich der Tellerlingstraße und Paulsmühlenstraße,
- Gliederung der langen Gebäudeflucht entlang der Paulsmühlenstraße durch die Festsetzung von Vor- und Rücksprüngen,
- Festsetzung von Klinkeranteilen als Fassadenmaterial,
- weitere Begleitung der Planung des Wohnquartiers durch qualitätssichernde Verfahren zur Architektur und zum Freiraum.

Auf dieser Basis erfolgte die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 25.06.2019 bis einschließlich 25.07.2019. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.09.2019 bis einschließlich 04.10.2019 wiederholt. Manche Bürgerinnen und Bürger fanden die aufgrund des Bürgerworkshops abgestimmten Planänderungen zur baulichen Dichte nicht ausreichend. Hier wurde im Sinne des gesamtstädtischen Interesses an der Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum die Abwägung zugunsten der letztendlichen Planung getroffen. Im Rahmen dieser Beteiligung teilten viele

Bürgerinnen und Bürger weiterhin die Besorgnis vor einer Überlastung des Verkehrssystems. Es wurde auf die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan hingewiesen, darüber hinaus aber auch auf aktuelle Planungen zu einem Verkehrskonzept für den Düsseldorfer Süden, die die Entlastung und Verbesserung der verkehrlichen Situation durch ein weiter reichendes Verkehrskonzept zum Ziel hat.

Zum Beschluss des Rates
der Landeshauptstadt
Düsseldorf vom 19.12.2019

61/12-B-09/003
Düsseldorf, 27.01.2020

Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

