

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014 - Benrodestraße/Marbacher Straße - Aufstellung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Veröffentlichung im Internet/Öffentliche Auslegung

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

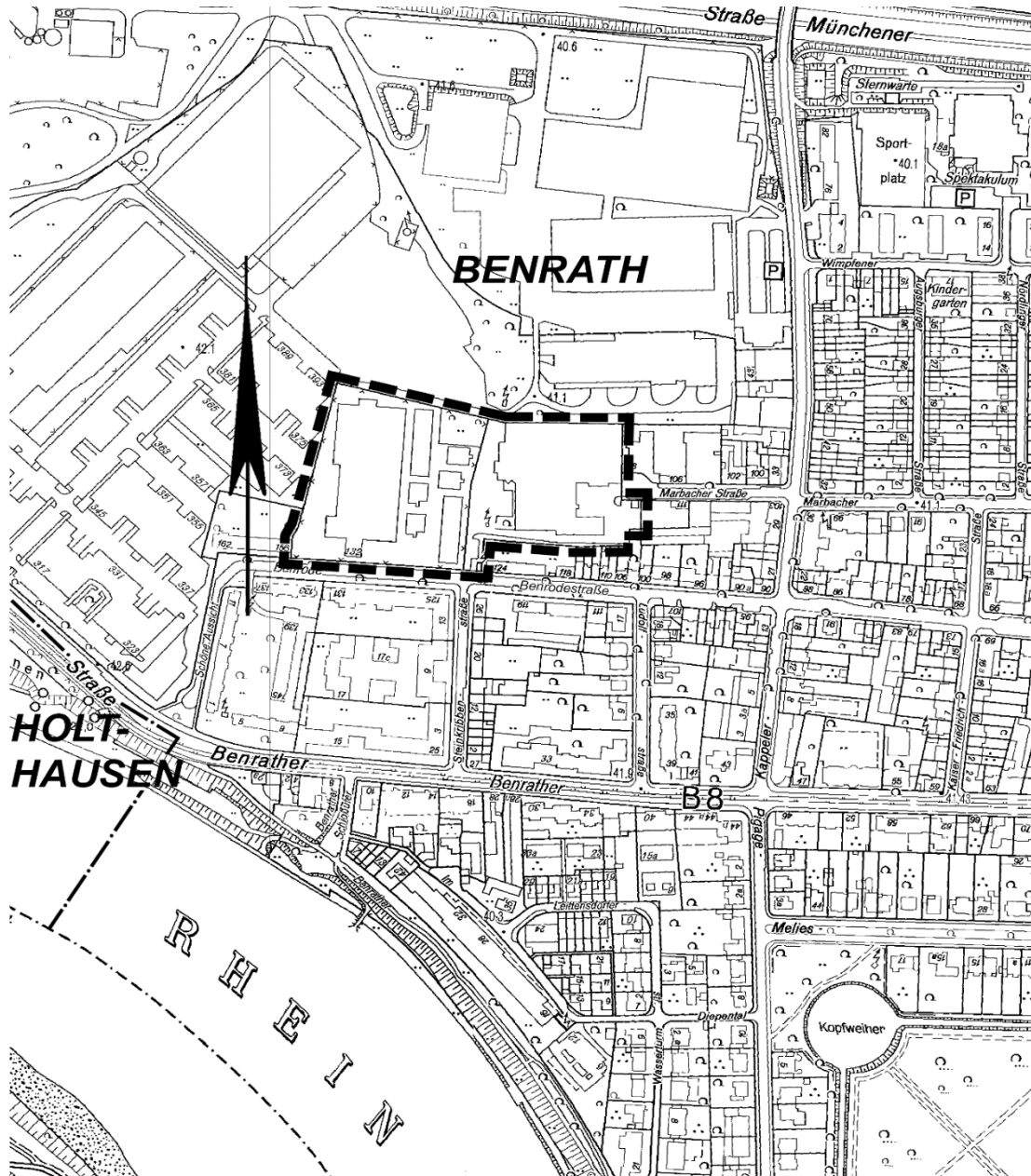
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 9	05.12.2025	Anhörung
Ausschuss für Umwelt-, Klima- und Verbraucherschutz	22.01.2026	Vorberatung
Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung	26.01.2026	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Entscheidung

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014  
Benrodestraße / Marbacher Straße

Aufstellung  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
Behördenbeteiligung  
Veröffentlichung im  
Internet/Öffentliche Auslegung



**Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014**  
**Benrodestraße / Marbacher Straße**

- Aufstellung
  - Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
  - Stellungnahmen aus der/n Behördenbeteiligung/en
  - Veröffentlichung im Internet/öffentliche Auslegung
- 

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 9 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014 – Benrodestraße / Marbacher Straße – angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- AWM** Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung wird hiermit gem. § 20 Abs. 3 Nr. 1 der Zuständigkeitsordnung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014 – Benrodestraße / Marbacher Straße - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- AUS** Der Ausschuss für Umweltschutz stimmt dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014 – Benrodestraße / Marbacher Straße - im Rahmen seiner Mitwirkung gem. § 18 Abs. 4 der Zuständigkeitsordnung zu 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 nördlich der Benrodestraße und westlich der Kappeler Straße am westlichen Ende der Marbacher Straße.

- maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014 – Benrodestraße / Marbacher Straße, der Bestandteil dieses Beschlusses ist,

einen Bebauungsplan aufzustellen, der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Ausweisung von einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie Wohnbauflächen.

- II. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung stimmt der Behandlung der Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB gemäß Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage zu und empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- III. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung stimmt der Behandlung der Stellungnahmen aus der/n Behördenbeteiligung/en aufgrund § 4 BauGB gemäß Anlage 2 zur vorliegenden Vorlage zu und empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung gem. § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- IV. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung stimmt vorbehaltlich der Wirksamkeit des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/014 – Benrodestraße / Marbacher Straße - und seiner Begründung einschließlich des Umweltberichtes für die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu. Sofern keine Stellungnahmen abgegeben werden, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung dem Rat der Stadt, den vorliegenden Entwurf als Satzung zu beschließen.

### **Sachdarstellung:**

Der hohe Sanierungsbedarf der Gebäude des Schloß-Gymnasiums Benrath und der städtischen Realschule Benrath an der Wimpfener Straße hat zu grundsätzlichen Standort-Überlegungen geführt. Durch die Verlagerung des Schulstandortes von der Wimpfener Straße an die Benrodestraße/Marbacher Straße (Benrather Rochade) konnte mittlerweile auf dem ca. 3 Hektar großen Plangebiet ein neuer moderner Schulcampus für das Schloßgymnasium und die Realschule entwickelt werden. Die Schulgebäude waren auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes zulässig und befinden sich seit dem Jahr 2025 im Betrieb. Neben der schulischen Nutzung wurde zudem eine Vierfachsporthalle errichtet, die außerhalb der Schulzeiten auch von Vereinen genutzt wird. Die Schul- und Sporthallennutzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen und damit planungsrechtlich langfristig gesichert.

Neben der Entwicklung des Schulstandortes bietet sich im Plangebiet zudem der Raum für eine wohnbauliche Entwicklung. Das Plangebiet liegt in der Schnittstelle zwischen dem Zentrum Benraths und dem westlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet. Die neue städtebauliche Struktur schafft ein ausgewogenes Miteinander und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Die im Norden des Plangebietes liegenden neuen Schulgebäude bilden mit ihrer geschlossenen Bebauung in Richtung des im Norden und Westen angrenzenden Industriegebietes einen wirksamen Lärmschutz und ermöglichen so eine qualitätvolle Entwicklung des gesamten Areals. Im südlichen Bereich des Plangebietes sieht das Konzept eine wohnbauliche Nutzung vor, die sich an der bestehenden Struktur entlang der Benrodestraße orientiert. Die Planung sieht vor, das Wohngebiet in zwei Teilbereiche (WA 1.1 und WA 1.2) zu unterteilen. Im WA 1.1 soll der geförderte Wohnungsbau entstehen, im WA 1.2 hingegen der frei finanzierte Wohnungsbau. Ursprünglich war im WA 1.1 eine Seniorenpflegeeinrichtung vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung wurden Verhandlungen mit potentiellen Trägern geführt, die jedoch nicht abgeschlossen werden konnten. Als Gründe hierfür wurden wirtschaftliche und betriebsorganisatorische Herausforderungen bei der Realisierung und langfristigen Sicherung eines solchen Angebots am Standort genannt. Stattdessen wird die Fläche nun für den geförderten Wohnungsbau vorgehalten. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus bleibt, mit Bezug zum Beschluss des APS am 08.06.2022, weiterhin bei 40 %. Hintergrund ist, dass das Konzept zur Neustrukturierung der beiden Schulstandorte im Sinne eines infrastrukturellen Social>Returns auf Grundlage des bisher geltenden Ratsbeschlusses von 2020 konzeptioniert wurde. In Summe entstehen ca. 200 Wohneinheiten, davon ca. 80 als geförderter Wohnungsbau im WA 1.1 und ca. 120 im frei finanzierten Segment im WA 1.2.

In Fortführung der Straßenrandbebauung ist nördlich der Benrodestraße im WA 1.1 eine Bebauung mit vier Vollgeschossen geplant. Vorgesehen ist eine U-förmige Gebäudestruktur, die sich zum nördlich angrenzenden Schulhof hin öffnet. Im westlichen und südlichen Bereich ist die Errichtung eines städtebaulich verträglichen fünften Nicht-Vollgeschosses möglich. Das geplante Gebäude im Teilbereich WA 1.1 vermittelt damit in der Höhe zwischen dem höheren Schulgebäude im Westen, der Bestandswohnbebauung an der Benrodestraße im Osten und der abgestaffelten geplanten Wohnbebauung zur Marbacher Straße (WA 1.2) im Nordosten. Die in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept für beide Wohnbauflächen notwendigen Bewohnerstellplätze und Besucherparkplätze, werden im Teilbereich des geförderten Wohnungsbaus aus Gründen der Wirtschaftlichkeit oberirdisch im westlichen Grundstücksbereich abgebildet.

Ein weiteres Wohnbaufeld (WA 1.2) entsteht in der Verlängerung der Marbacher Straße und bildet ein städtebauliches Gegenüber zur bestehenden Bebauung entlang der Benrodestraße. Das dort geplante Gebäude ist zur nördlich angrenzenden Realschule hin geschlossen und öffnet sich in Form einer Kammstruktur mit zwei Innenhöfen nach Süden. Der frei finanzierte Wohnungsbau deckt seinen Stellplatzbedarf einschließlich der erforderlichen Besucherparkplätze durch eine Tiefgarage, erschlossen über die Marbacher Straße.

Das geplante Gebäude orientiert sich in seiner Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Um einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen Bestands- und Neubauten zu gewährleisten, wird das Wohngebäude des Teilbereiches WA 1.2 nach Süden hin – in Richtung der angrenzenden Bestandsgrundstücke – gestaffelt abgetreppt.

Beide Gebäude sind mit einem Flachdach mit einfach intensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Darüber hinaus soll das Gebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung wurde der Bedarf für eine Wertstoffsammelstelle zur Erfassung von Altglas und Alttextilien in Form einer Unterflurcontaineranlage festgestellt. Die genaue Standortwahl erfolgte in Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt und der AWISTA Kommunal GmbH außerhalb des Plangebietes. Der vorgesehene Standort befindet sich innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche der Benrodestraße, vor den Hausnummern 113 bis 115. Durch die Lage an dieser Stelle wird eine optimale Erreichbarkeit für die Anwohner gewährleistet, ohne den Verkehrsfluss oder die Nutzung der Straße übermäßig zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplanentwurf soll nun gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.

**Anlagen:**

1. Bericht der 3(1)
2. Behandlung Stgn. 4 (1) + 4(2)
3. Begründung
4. Textliche Festsetzungen
5. Planzeichnung
6. Planverkleinerung