

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 10.10.2022
AZ.: IV/61.1 FE_BPlan267

WP 20-25 SV 61/093

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 267 für den Bereich Westring / Schalbruch: Aufstellungsbeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

23.11.2022

Entscheidung

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 3: Entwurfsbegründung zum Aufstellungsbeschluss_10-2022

Anlage 4: Geplante Stellplatzanlage

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 für den Bereich Westring / Schalbruch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 4b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Das rund 15.800 m² große Plangebiet umfasst gänzlich die Flurstücke 179, 181, 187, 209 sowie Teilbereiche der Flurstücke 25, 180, 185, 205 in der Flur 34, Gemarkung Hilden. Darüber hinaus schließt der Geltungsbereich auch die Flurstücke 1062 und 1064 sowie Teilbereiche der Flurstücke 976 und 1063 in der Flur 11, Gemarkung Hilden, ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Nordosten an landwirtschaftliche Flächen und im Osten und Süden an die Verkehrsflächen des Hildener Westrings und der Straße Schalbruch. Im Südosten des Plangebietes befindet sich der Siedlungsrand des Hildener Stadtgebietes und im Süden der bewaldete Böschungsbereich des Menzelsees. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straßen Breidenbruch, sowie die angrenzenden Wald- und Gewässerflächen des Elbsees begrenzt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Parkraumangebotes zu schaffen und das bereits vorhandene Parkraumangebot planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Schalbruchs und Westrings einbezogen, um die anvisierte Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Westring / Schalbruch planungsrechtlich zu sichern bzw. vorzubereiten.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschäftigte sich bereits in seiner Sitzung am 10.08.2022 (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/078) mit dem hier anstehenden Thema. Die Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 05.05.2022 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Der Ausschuss beschloss mehrheitlich die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Westring / Schalbruch und beauftragte die Verwaltung, zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss in die Beratung einzubringen.

Der steigende Parkdruck im Bereich der Naherholungsflächen Menzel- und Elbsee sowie die stetig wachsenden Besucherzahlen der Wellnessanlage Vabali Spa Düsseldorf führen zu einer vermehrten Nachfrage an (Wander-)Parkplatzflächen. Saisonal und an den Wochenenden besteht ein hohes Parkplatzdefizit, welches sich durch Falsch- bzw. Wildparken im Umfeld der Straße Schalbruch bereits bemerkbar macht. Durch das Bauleitplanverfahren soll die bestehende Parkplatzanlage mit ca. 169 Stellplätzen daher planungsrechtlich gesichert und um die Anlage weiterer 155 Stellplätze erweitert werden. Künftig soll der bereits vorhandene Parkplatz dann ausschließlich den Besuchern der Wellnessanlage zugeordnet werden. Die Stellplätze der geplanten Erweiterungsfläche sollen den sonstigen Erholungssuchenden (Wandernde, Radfahrende, die Besuchenden der Surf- und Segelschule) zugeordnet werden.

In der beigefügten Entwurfs-Planung für die Erweiterung (siehe Anlage 4) sind zwei Zufahrten dargestellt, eine für den bestehenden Parkplatz und eine für die Erweiterung. Planerisch ist die Zufahrtssituation ohne weiteres auch mit nur einer Zufahrt zu bewältigen, was für die Verkehrsabläufe in dem Abschnitt der Straße Schalbruch positiv wäre. Ob und in welcher Weise das erreicht werden kann, ist Gegenstand der weiteren Detailplanungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Zugleich erfährt der bereits heute verkehrskritische Kreuzungsbereich Schalbruch/Westring, der als Unfallhäufungspunkt gilt, eine zunehmende Verkehrsbelastung. Durch die geplante Umgestaltung des Kreuzungsbereichs soll die Verkehrssicherheit erhöht und dabei insbesondere die Qualität der Fußgänger- und Radverkehrswege in den Fokus gerückt werden.

Die Erweiterung der Parkplatzflächen ist gegenwärtig nach den §§ 30, 31, 33 bis 35 BauGB unzulässig und setzt die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich voraus.

Bereits im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10.08.2022 wurde deutlich, dass im Bauleitplanverfahren der bestehende Knotenpunkt Westring / Schalbruch einzubeziehen ist (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/078). Die Verwaltung schlägt daher vor, den räumlichen Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 267 so zu fassen, dass die geplante Stellplatzanlage, die bereits vorhandene Stellplatzanlage und die Zufahrt zum Vabali sowie der Knotenpunkt Westring / Schalbruch in das Plangebiet einbezogen werden, sodass der gesamte Bereich einheitlich betrachtet und planungsrechtlich gesichert werden kann.

Aufgrund der sich so ergebenden Größe des Plangebietes und der vergleichsweise kleinen Vorhabenfläche der geplanten Stellplatzanlage soll auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet und ein sog. Angebotsbebauungsplan unter Zuhilfenahme Dritter aufgestellt werden.

Um die Umsetzung der konkreten Planungen für den Bereich der geplanten Stellplatzanlage sowie die erforderlichen Anpassungen im Anschluss an die Straße Schalbruch und dem Knotenpunkt Westring / Schalbruch sicherzustellen, soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hilden und der Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG geschlossen werden. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags soll bis zum möglichen Beschluss über eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erarbeitet werden. Der Vorentwurf für die geplante Stellplatzanlage findet sich in Anlage 4 zu dieser Sitzungsvorlage.

Sofern nun der Aufstellungsbeschluss gefasst wird, können die Planungen weiter vertieft und die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB vorbereitet werden.

Kosten:

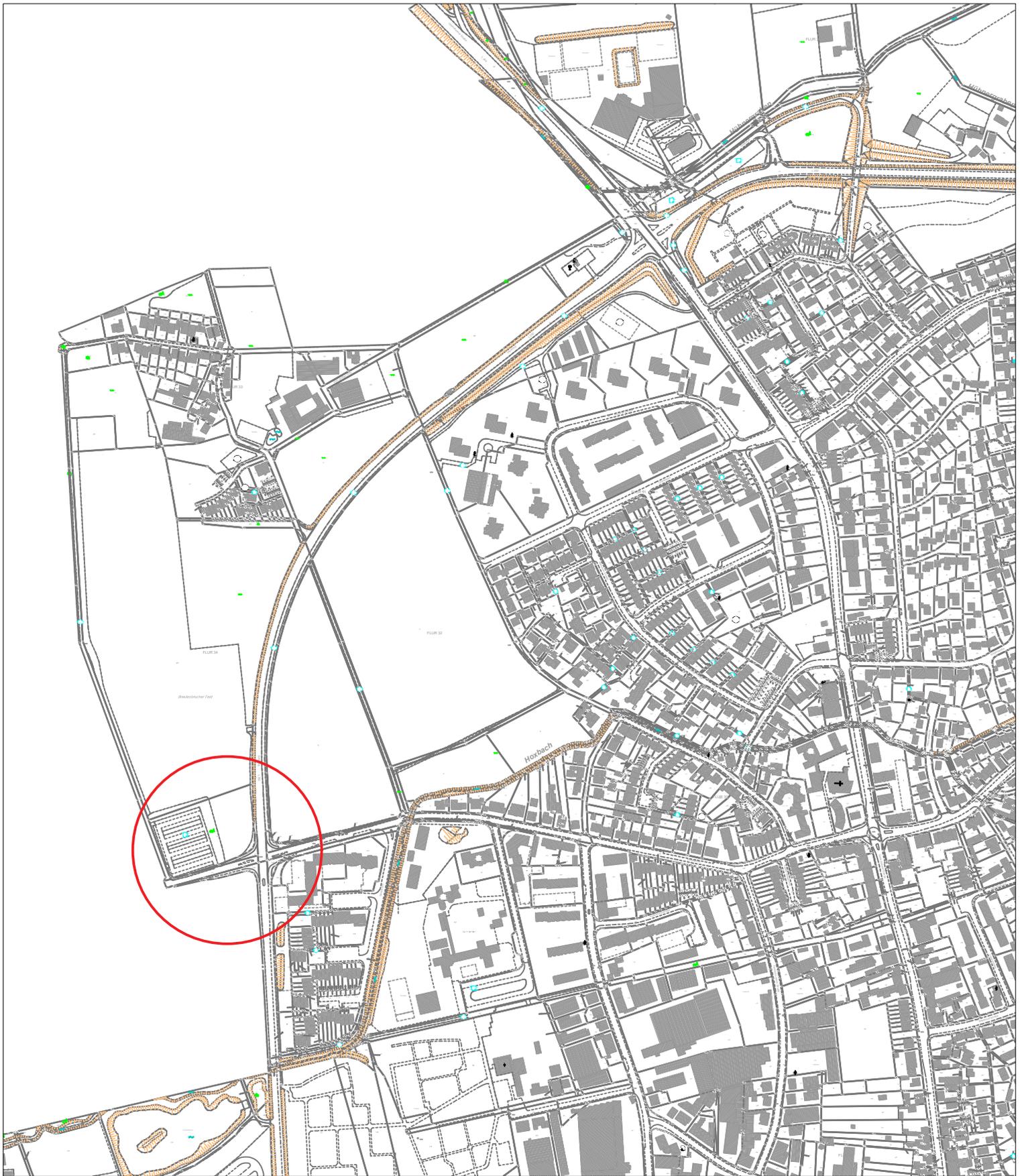
Die Planungs- und Durchführungskosten für die geplante Erweiterung des Parkraumangebotes gehen zu Lasten des Investors (Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG). Die Planungskosten für das Bauleitplanverfahren inklusive erforderlicher Gutachten sind ebenfalls durch den Investor zu tragen. Die Kostenverteilung zur Umgestaltung des Knotenpunktes Westring / Schalbruch wird im weiteren Verfahren definiert und durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor verbindlich geregelt.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch das Vorhaben werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen teilweise versiegelt, sowie bereits bestehende Verkehrsflächen und Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert. Wie aus dem Gutachten zu Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden aus dem Jahr 2009 hervorgeht, kommt den bisherigen Grün- und Freiflächen im Planungsbereich nur eine geringe stadtklimatische Bedeutung zu. Dies bedeutet auch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung dieser Flächen.

Gleichwohl sind im Zuge des angestrebten Bauleitplanverfahrens Maßnahmen zu ergreifen, um mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren. Beispielsweise werden Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen, um ein starkes Aufheizen der Stellplatzflächen zu vermeiden bzw. hitzeverringende Effekte zu erzielen. Durch geplante Gehölz- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen soll sich die neue Stellplatzanlage zudem in den Landschaftsraum einfügen. Diese Begrünung wird zusätzlich kleinklimatisch positive Effekte erzielen können. Zudem sollen im Bereich der bereits vorhandenen Stellplatzanlage die Baum- und Gehölzbestände erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.



Plangebiet B-Plan Nr. 267 für den Bereich Westring / Schalbruch

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 267
für den Bereich Westring / Schalbruch

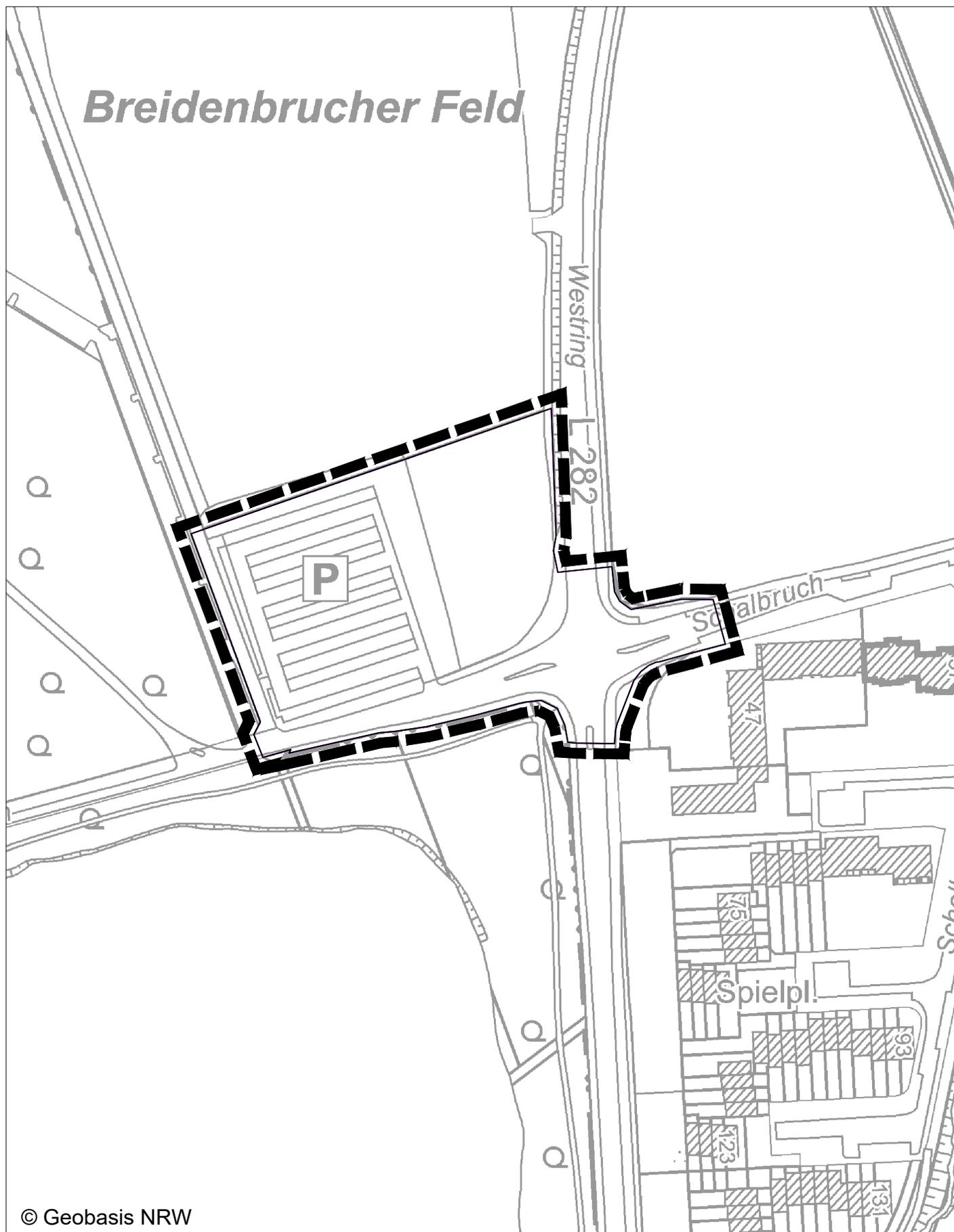
Maßstab 1:2000



Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de

Stand: 07.10.2022



Bebauungsplan Nr. 267

für den Bereich
Hilden, Westring / Schalbruch

Begründung
– Entwurf –



Stand: 11.10.2022

1.	VORHANDENE PLANUNTERLAGEN	2
2.	RECHTSGRUNDLAGEN	2
3.	LAGE, ZUSTAND UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES.....	3
4.	BISHERIGES PLANUNGSRECHT.....	4
4.1.	REGIONALPLAN	4
4.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
4.3.	BEBAUUNGSPLÄNE.....	5
4.4.	LANDSCHAFTSPLAN	6
5.	PLANZIELE / PLANINHALTE	6
5.1.	ANLASS UND ZIELE	6
5.2.	BEBAUUNG	7
5.3.	ERSCHLIEÖUNG.....	7
5.4.	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN.....	8
5.5.	KLIMASCHUTZ/KLIMAAANPASSUNG	8
6.	UMWELTRELEVANTE INFORMATIONEN	8
6.1.	VORBEMERKUNG.....	8
6.2.	EINGRIFF- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	9
6.3.	NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
6.4.	ARTENSCHUTZ	9
6.5.	ALTLASTEN.....	10
6.6.	SCHALLSCHUTZ.....	10
7.	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
8.	KOSTEN	10
9.	STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	10
10.	QUELLENANGABEN	11

Abb. Deckblatt: Luftbild/DOP mit Abgrenzung des Plangebietes. Land NRW (2020) Lizenz dl-de/zero-2-0, www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 (www.tim-online.nrw.de - abgerufen am 28.09.2022, bearbeitet ISR)

1. Vorhandene Planunterlagen

Kartierung	M 1: 500
Katastralkarte	M 1: 1.000
Regionalplan	M 1: 50.000
Flächennutzungsplan	M 1: 10.000
Landschaftsplan	M 1: 10.000

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)

in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

3. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Hilden und liegt an der nordwestlichen Gemeindegrenze im Bereich zwischen dem Westring und der Straße Schalbruch. Die Stadt Hilden übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Die Stadt Hilden liegt südöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf und nördlich der Stadt Langenfeld (Rheinland).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Nordosten an landwirtschaftliche Flächen und im Osten und Süden an die Verkehrsflächen des Hildener Westrings und der Straße Schalbruch. Im Südosten des Plangebietes befindet sich der Siedlungsrand des Hildener Stadtgebietes und im Süden der bewaldete Böschungsbereich des Menzelsees. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straßen Breidenbruch sowie die angrenzenden Wald- und Gewässerflächen des Elbsees begrenzt.

Das rund 15.800 m² große Plangebiet umfasst gänzlich die Flurstücke 179, 181, 187, 209 sowie Teilbereiche der Flurstücke 25, 180, 185, 205 in der Flur 34, Gemarkung Hilden. Darüber hinaus schließt der Geltungsbereich auch die Flurstücke 1062 und 1064 sowie Teilbereiche der Flurstücke 976 und 1063 in der Flur 11, Gemarkung Hilden, ein.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets liegt als genehmigte Stellplatzanlage mit 169 Stellplätzen vor. Die teilversiegelten Stellplatzflächen werden durch umfangreiches Begleitgrün in Form von Baum- und Gehölzstandorten umsäumt. Trotz einer hohen Versiegelung der Stellplatzflächen liegt eine durchgängige Durchgrünung vor. Die Erschließung des Stellplatzes erfolgt über die Straße Schalbruch, für Fußgänger besteht eine Anbindung an die Straße Breidenbruch.

Östlich an die bestehende Stellplatzanlage angrenzend befindet sich eine Ackerfläche, die östlich vom Westring und südlich von der Straße Schalbruch eingerahmt wird. Daran angrenzend befindet sich der Kreuzungsbereich der Straßen Westring und Schalbruch.

Die Umgebung des Plangebiets ist insbesondere durch die im Süden und westlich befindlichen Gewässerflächen des Menzelsees und Elbsees sowie deren bewaldete Böschungsbereiche geprägt. Dem Wassersport zuordbare Nutzung liegen in Form der Betriebsanlagen des Vabali Spa Düsseldorf, der Segler-Gemeinschaft Hilden und des Kanu-Clubs Hilden vor. Durch die Stadtrandlage gestaltet sich das Planumfeld zudem durch größere, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sowie die nördlichen Siedlungsausläufer der Stadt Hilden. Das Planungsumfeld weist insgesamt sehr hohe Naherholungs- und Freizeitqualitäten auf.

In unmittelbarer Nähe befinden sich aufgrund der Lage keine Angebote der Nahversorgung und der sozialen sowie sonstigen Infrastruktur. In etwa 500 m Entfernung südlich befindet sich ein Gewerbegebiet von Hilden. Die Hildener Innenstadt mit einem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot sowie einem umfangreichen Einkaufsangebot befindet sich südöstlich des Plangebietes in ca. 2 km Entfernung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aufgrund der Stadtrandlage überwiegend durch den Pkw über die Straße Schalbruch und die Landesstraße 282 (Westring). Die Landesstraße 282, die als Ring- bzw. Umgebungsstraße eine wichtige Funktion für die Erschließung der Stadt Hilden darstellt, bindet das Plangebiet innerhalb weniger Minuten an die Bundesautobahnen A 46 (Anschlussstelle Erkrath) sowie die A3 (Kreuz Hilden) an. Die Innenstadt von Hilden ist ebenfalls innerhalb weniger Minuten per Auto oder Fahrrad erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle „Schalbruch“ ist ca. 7 Gehminuten vom Plangebiet entfernt und wird durch die Buslinie O3 bedient. Diese verbindet in einem 20-Minuten-Takt (Mo-Fr) die nördlichen und südlichen Stadtteile sowie die Innenstadt von Hilden. Weitere fußläufig erreichbare Angebote des öffentlichen Personalverkehrs liegen nicht vor. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle Hilden und damit der Anschluss an das regionale und überregionale Schienenverkehrsnetz ist ca. 2 km entfernt.

4. Bisheriges Planungsrecht

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) weist für den Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ sowie eine „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ aus. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung.

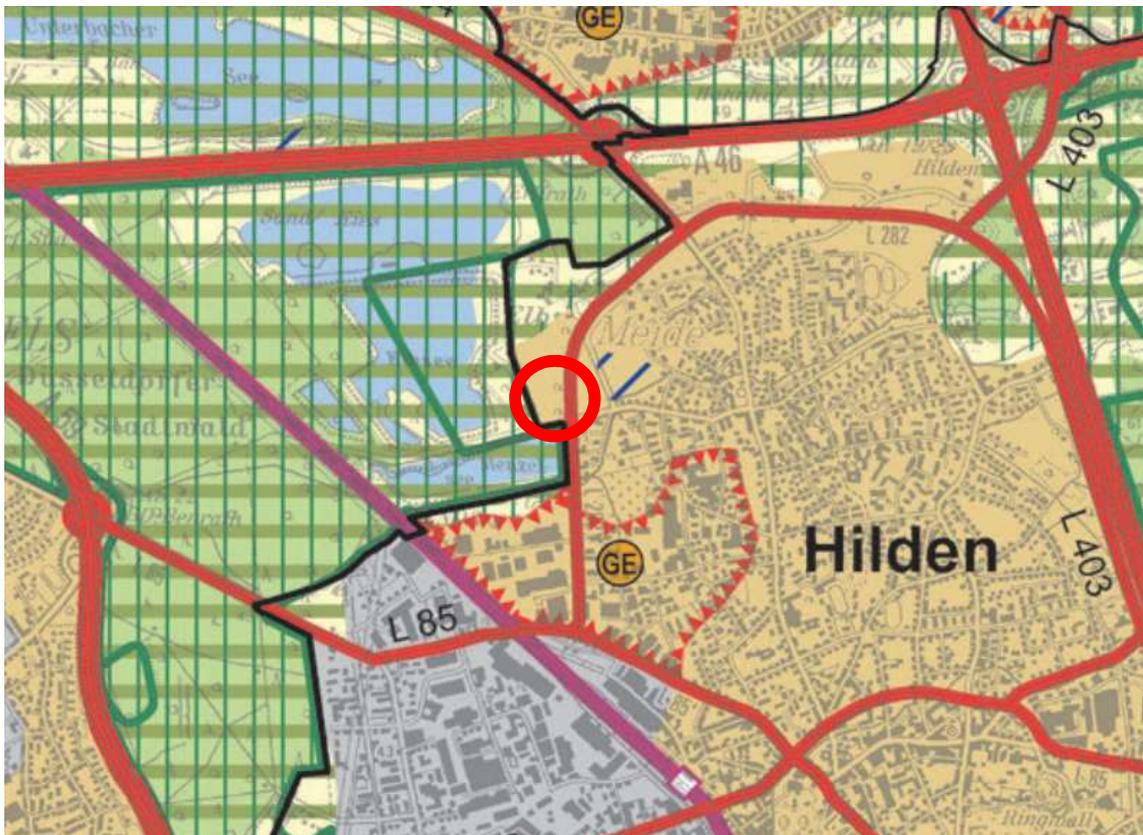


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf mit ungefährender Lage des Plangebietes (Bezirksregierung Düsseldorf, 2021, bearbeitet ISR)

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden von 1993 in der Neubekanntmachung von März 2018 stellt das Plangebiet im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage und der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dar. Der Westring ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt. Die Straße Schalbruch ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Innerhalb des Plangebiets sind zwei unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt. Im südwestlichen Teilbereich der Stellplatzfläche im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen befindet sich eine „Ferngasleitung“. Darüber hinaus verläuft innerhalb der Verkehrsflächen des Schalbruch und im Kreuzungsbereich Schalbruch/Westring das „Gashochdrucknetz“.

Im Bereich der nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft (Breidenbrucher Feld) ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Östlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen sowie Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die geplante Erweiterung des bestehenden Wanderparks bereits planungsrechtlich vorbereitet und kann somit aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden.

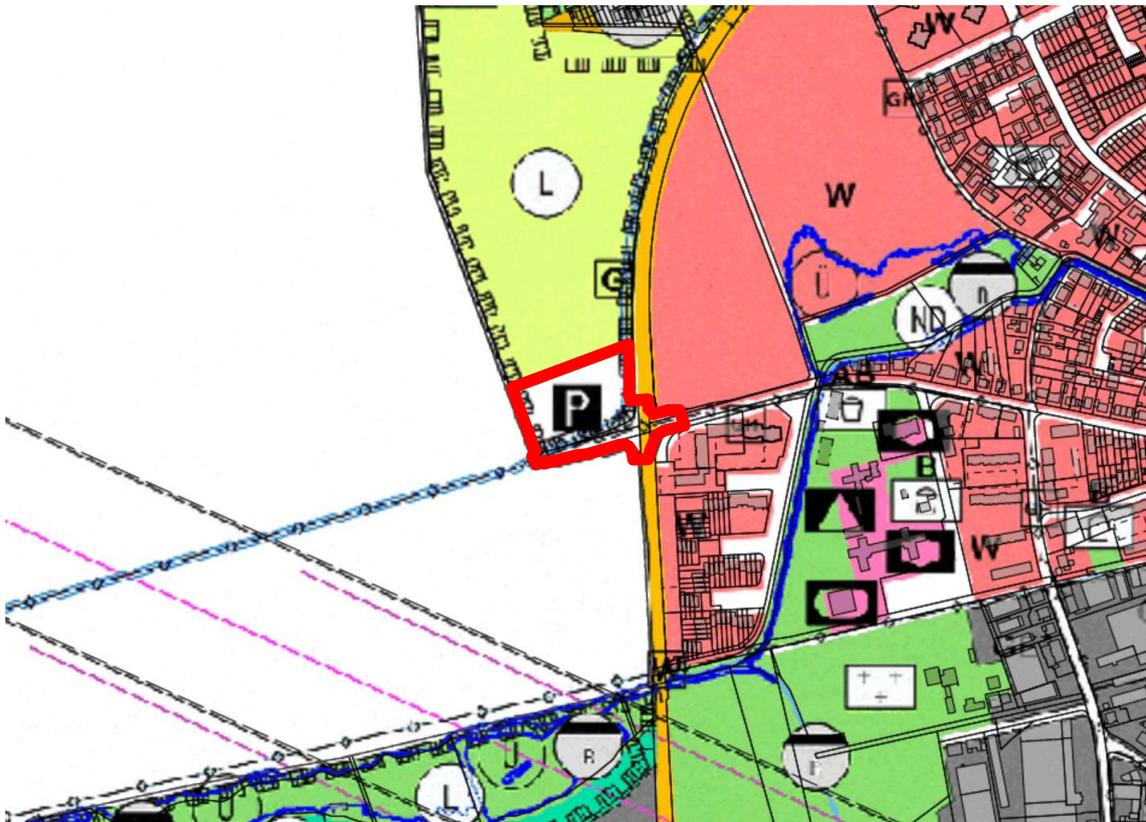


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Hilden mit Darstellung des Geltungsbereichs (Geoportal Stadt Hilden, 2018, bearbeitet ISR)

4.3. Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser Bereich ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen.

Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 vor. Dieser trifft Festsetzungen zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen Schalbruch und Westring und weist auf den Verlauf eines geplanten Schmutzwasserkanals sowie eines geplanten Regenwasserkanals hin. Südlich des Schalbruchs wird in der Flur 34 eine Fläche für Ausgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt. Im Nordwesten des rechtskräftigen Bebauungsplans sind ein reines Wohn-

gebiet, ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) sowie Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Der südliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 66 liegt als 2. Änderung vor.

4.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann von 2012. Dieser Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. D 2.3-1 „Düsseldorfer Stadtwald“ festgesetzt. Die Festsetzungen gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG dienen insbesondere der Erhaltung der Frischluftschneise und der Anbindung an das die Kreisgrenze überschreitende Naherholungsgebiet.

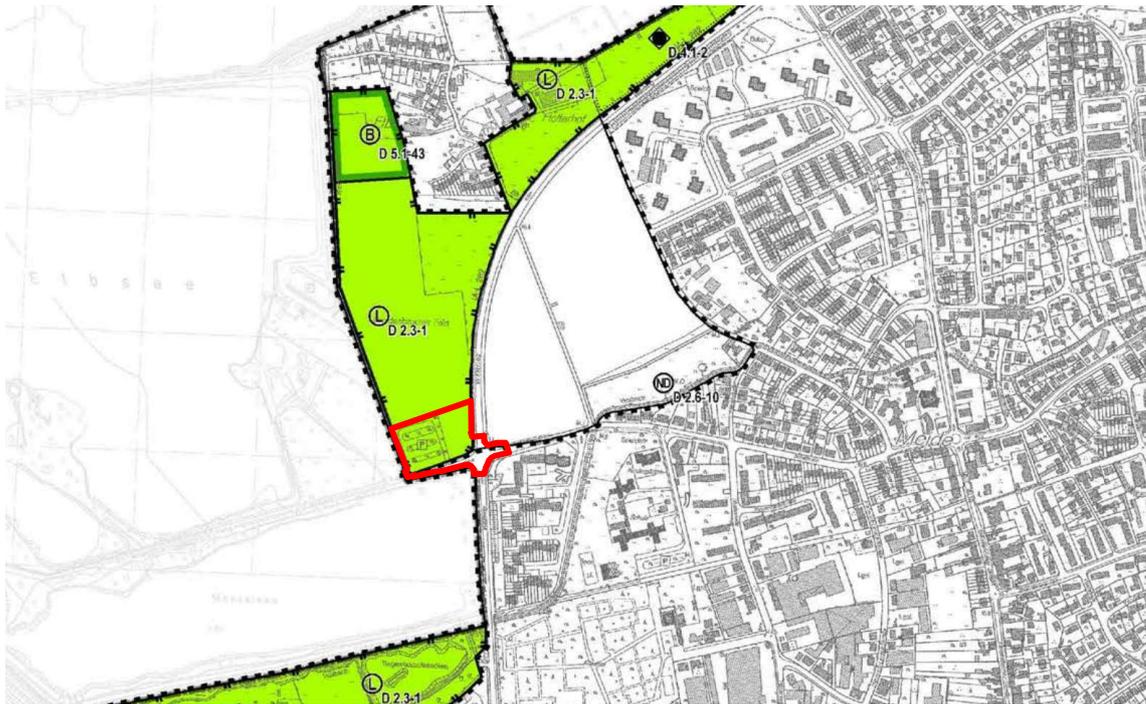


Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan Kreis Mettmann mit Darstellung des Geltungsbereichs (Kreisverwaltung Mettmann, 2012, bearbeitet ISR)

Die allgemeinen Festsetzungen für Natur- und Landschaftsschutzgebiete sehen ein grundsätzliches Bauverbot für den Bereich der Stellplatzplanung vor. Gemäß § 67 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 75 LNatSchG NRW (Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen) wurde zur Bauantragestellung der „Erweiterung Wanderparkplatz Schalbuch (Menzel-/Elbsee)“ ein Antrag auf Befreiung von den Verboten im Bereich des Landschaftsschutzgebietes gestellt. Das gegenständliche Bebauungsplanverfahren ist dabei Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

5. Planziele / Planinhalte

5.1. Anlass und Ziele

Der steigende Parkdruck im Bereich der Naherholungsflächen Menzel- und Elbsee sowie die stetig wachsenden Besucherzahlen der Wellnessanlage Vabali Spa Düsseldorf führen zu einer vermehrten Nachfrage an Stellplatzflächen. Saisonal und an den Wochenenden besteht ein hohes Stellplatzdefizit, welches sich durch Falsch- bzw. Wildparken im Umfeld der Straße Schalbruch bereits bemerkbar macht. Zugleich erfährt der

bereits heute verkehrskritische Kreuzungsbereich Schalbruch/Westring, der als Unfallhäufungspunkt gilt, eine zunehmende Verkehrsbelastung.

Die Erweiterung der Stellplatzflächen ist gegenwärtig nach den §§ 30, 31, 33 bis 35 BauGB unzulässig und setzt die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich voraus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Parkraumangebotes geschaffen werden. Dabei soll die bestehende Stellplatzanlage mit ca. 169 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert und ein zusätzliches Angebot mit weiteren 155 Stellplätzen geschaffen werden. Künftig sollen die bereits vorhandenen Stellplätze dann ausschließlich den Besuchern der Wellnessanlage zugeordnet werden. Die Stellplätze der geplanten Erweiterungsfläche sollen den sonstigen Erholungssuchenden (Wandernde, Radfahrende, die Besuchenden der Surf- und Segelschule) zugeordnet werden.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Schalbruchs und Westrings sollen im Zuge des Bauleitplanverfahrens einbezogen werden, um eine Umgestaltung des Kreuzungsbereiches planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere soll dabei die Qualität der Fußgänger- und Radverkehrswege in den Fokus gerückt werden.

Durch die Neuordnung des Knotenpunktes im Zusammenhang mit der Schaffung von weiteren Stellplatzflächen kann dem gesteigerten Parkdruck im Bereich des Naherholungsraums Menzelsee/Elbsee und den steigenden Besucherzahlen der Wellnessanlage Vabali Spa Rechnung getragen werden und zugleich die Verkehrssicherheit am kritischen Kreuzungsbereich Schalbruch/Westring sichergestellt werden. Die geplante Entwicklung erfolgt durch die infrastrukturelle Aufwertung im Sinne des öffentlichen Interesses.

5.2. Bebauung

Als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan liegt ein Parkflächenkonzept vor, um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität der Stellplatzanlage zu erzielen. Zugleich soll damit eine umweltverträgliche Einbettung der Neuplanung in den Naturraum erfolgen.

Das Parkflächenkonzept sieht eine qualitative Gestaltung der Stellplatzflächen im Kontext von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen vor. Mit der Planung ist analog zum bestehenden und im Jahr 2019 sanierten Stellplatzanlage eine Erweiterung der Stellplatzflächen in Richtung Osten um ca. 4.850 m² vorgesehen. Insgesamt sollen 155 neue Stellplätze auf einer Fläche von ca. 3.400 m² errichtet werden. Die Erschließungsflächen und Fahrbahnen sollen mit versickerungsfähigen Betonpflaster befestigt werden, die Stellplätze an sich aus Rasengittersteinen mit farbigen Markierungen. Die Randeinfassung der Flächen erfolgt mit Hochbordsteinen, welche in regelmäßigen Abständen durch Einfassungen aus Großpflastersteinen zur Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers unterbrochen werden. Vor dem Hintergrund einer inklusiven und barrierefreien Planung sind in der Parkplatzkonzeption ebenfalls zwei Behindertenstellplätze vorgesehen.

5.3. Erschließung

Die öffentliche, verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Schalbruch und Westring.

Die verkehrstechnische Umgestaltung des Knotenpunktes Westring / Schalbruch in Hildden wurde bereits im Jahr 2022 durch das Büro Leinfelder Ingenieure erstmalig fachgutachterlich untersucht. Insbesondere wurde hierbei die Umgestaltung und Aufwertung für den Fuß- und Radverkehr betrachtet. Als Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgefährdung gegenüber dem Fuß- und Radverkehr wird vorgeschlagen, durch Abbiegestreifen, sichtbare Schutzstreifen, eine Benutzungspflicht des Radweges und gemeinsame bzw. getrennte Fuß- und Radwege die Verkehrsführung attraktiv und eindeutig zu gestalten. Im Rahmen der weiteren Planung und in Abstimmung mit dem Baulastträger des Westrings (L 282) Straßen.NRW ist zu prüfen, inwiefern die vorgeschlagenen Maßnahmen oder andere Umgestaltungsansätze baulich umsetzbar sind.

Die geplante Stellplatzanlage, die zukünftig den Erholungssuchenden kostenfrei zur Verfügung gestellt werden soll, wird mit einer separaten Ausfahrt zur Straße Schalbruch geplant. Durch die getrennte Erschließung der bestehenden und der geplanten Stellplatzanlage kann eine genaue Zuordnung sichergestellt werden. Zugleich können durch die Planung der neuen Zufahrt die bestehenden Gehölz- und Strauchstrukturen am Standort erhalten bleiben.

5.4. Grün- und Freiflächen

Die Erweiterung des bestehenden Parkraumangebotes um 4.850 m² soll auf der östlich liegenden Ackerfläche realisiert werden. Von den rund 4.850 m² sollen rund 3.400 m² teilversiegelt werden. Die Stellplätze sollen aus Rasengittersteinen und die Fahrbahnen aus versickerungsfähigem Pflaster erstellt werden. Die übrigen Flächen sollen mit ca. 510 m² Pflanzungen aus heimischen Gehölzen und mit ca. 610 m² Extensivrasen(-wiesen)flächen begrünt werden. Darüber hinaus ist eine Eingrünung und Abgrenzung zur bestehenden Ackerfläche durch 31 Solitärbaumpflanzungen geplant. Im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage soll der vorhandene Baumbestand planungsrechtlich gesichert werden.

5.5. Klimaschutz/Klimaanpassung

Durch die Versiegelung von neuen Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung. Die Herstellung der Stellplatzflächen in Form von Teilversiegelung, durch Rasengittersteine und ein versickerungsfähiges Pflaster ist so in der Planung vorhergesehen und soll dadurch die Auswirkungen der Planung auf den Boden-Wasserhaushalt minimieren.

6. Umweltrelevante Informationen

6.1. Vorbemerkung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die planungsbedingten Eingriffe sowie deren zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans erfasst und bewertet. Die Ergebnisse der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffsfolgen, werden anschließend in der Planung berücksichtigt.

6.3. Natur und Landschaft

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG-4807-0006) D 2.3-1 „Düsseldorfer Stadtwald“. Im Westen befindet sich das Naturschutzgebiet „Elbsee“ (D-012).

Wie dem Biotopkataster des LANUV NRW zu entnehmen ist, liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Düsseldorfer Stadtwald“, jedoch außerhalb des Vorhabenfläche, die Biotopverbundflächen VB-D-4807-802 „Menzelsee“ und VBD-4807-608 „Elbsee und Dreiecksweiher“ sowie das schutzwürdige Biotop BK-4807-0031 „Südostteil des Elbsees und Menzelsee“.

Weder das Plangebiet noch dessen Umfeld sind Bestandteil eines nach FFH-Richtlinie oder EG-Vogelschutz-Richtlinie gemeldeten NATURA 2000-Gebietes.

Im Planungsgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 42 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz NRW) bzw. § 30 BNatSchG (Bundesnaturenschutzgesetz). Laut LANUV NRW sind keine geschützten Alleen in unmittelbarer Umgebung ausgewiesen. Der Baumbestand im Bereich des Weststrings ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Im Plangebiet ist kein „Wald“ im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NW vorhanden.

Gewässer und Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet. Ferner sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden. Allerdings ist das Plangebiet bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) und im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen gefährdet. Die Hochwassergefahrenkarte NRW zeigt in einem solchen Fall für das Plangebiet eine Überschwemmung von bis zu 2 m (Stand November 2019, Blatt: B004, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses).

6.4. Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll im ersten Schritt eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind mit den Fachbehörden abzustimmen und in die Begründung sowie in den Umweltbericht zu berücksichtigen.

6.5. Altlasten

Altlasten/Altablagerungen liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet vor.

6.6. Schallschutz

Belastungen durch Geräuschimmissionen sind zum aktuellen Kenntnisstand auf den Schienenverkehr und insbesondere auf den Straßenverkehr zurückzuführen.

Die Planung sieht eine Umgestaltung des Kreuzungsbereich Schalbruch/Westring vor (s. Kapitel 5.3). Insbesondere sind dabei gestalterische und bauliche Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsführung für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Eine wesentliche bauliche Erweiterung der Straßen Schalbruch oder Westring ist nicht vorgesehen. Erhebliche Änderungen der Schallpegel um mindestens 3 dB(A) werden demnach nicht erwartet.

Durch die Erweiterung der Stellplatzanlage um 155 Stellplätze ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Erfordernis zur Untersuchung der Mehrverkehre unter hilfsweiser Heranziehung der 16. BImSchV bewertet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser/Löschwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, das, soweit dies erforderlich ist, durch den jeweils zuständigen Versorgungsträger erweitert wird.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge erfolgt nach derzeitigen Planungsüberlegungen im Sinne von § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW).

Das Wasser soll über die Fläche an sich bzw. über die Schulter in die Vegetationsflächen und hier über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine systematische Auswertung der seit 1945 im Düsseldorfer Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Umfeld des Vorhabens einen minimalen Grundwasserflurabstand von 2 bis 5 m. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 43,70m ü. NN können demnach im Worst-Case Grundwasserstände von 41,70m ü. NN auftreten. Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld des Vorhabens bei 40,0m ü. NN (HGW 1988). Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht beabsichtigt.

8. Kosten

Die Planungs- und Durchführungskosten für die geplante Erweiterung des Stellplatzangebotes sowie die Kostenverteilung zur Umgestaltung des Knotenpunktes Schalbruch/Westring werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor verbindlich geregelt.

9. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet hat eine Größe von rund ca. 15.800 m².

Gesamtgröße Plangebiet

ca. 15.800 m²

10. Quellenangaben

Aus den bisherigen Untersuchungen und Antragstellungsverfahren zur Erweiterung des Stellplatzanlagen liegen folgende Gutachten vor:

- Umgestaltung Knotenpunkt Westring/Schalbruch in Hilden: Leinfelder Ingenieure, 24.01.2022

Hilden, den 11.10.2022

Aufgestellt:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH



- vorhandene Laubbäume
- geplante mittelgroße Laubbäume
z.B. Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus minor - Feld-Ulm
- vorhandener baumreicher Gehölzbestand
- geplante Strauchflanzungen aus heimischen Laubgehölzen
z.B. Cornus sanguinea - Blutroter Hartnagel
Corylus avellana - gemeine Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - gewöhnlicher Liguster
Prunus serotina - Schlehe
Rosa canina - Hund-Rose
Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball
- Extensivrasen
- Stellplätze aus Rasengittersteinen
- Fahrbahn aus versickerungsfähigen Pflaster
- Überfahrt
- Bestand
- geplante Beleuchtungsstandorte (LED-Strahlern mit geringem Blauanteil)
- vorhandene Mastleuchte
- gepl. Weidezaun
- vorhandene Geländehöhen
- Grundstücksgrenze

vorh. bereits sanierter Wanderparkplatz

Linie B-C gemäß Anlage zum Kaufvertrag

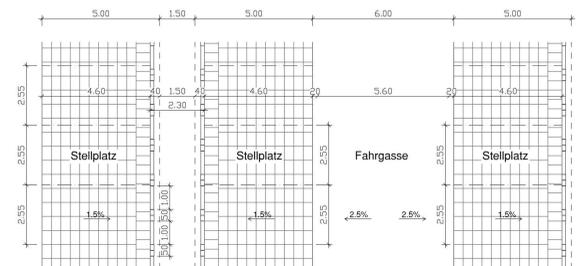
Flur 34

Westring

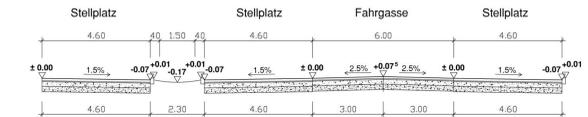
Schalbruch

Regeldetail, Stellplätze mit Parküberstand

Aufsicht, M 1:100



Schnitt, M 1:100



Stellplätze aus Rasengittersteinen 60/40/10cm, Bettung aus Natursteinsplitt 2/5mm, Stärke 4cm, Tragschicht aus Natursteinschotter WD 0/45mm, Stärke 20cm, Frostschutzschicht aus Kiesand WD 0/30mm, Stärke 23cm
Einfassung aus Hochbordsteinen 12/15/25cm, Unterbrechung zur Entwässerung aus Großpflastersteinen 24/16/12cm

Fahrgasse aus versickerungsfähigen Betonpflaster 10/20/8cm, Bettung aus Natursteinsplitt 2/5mm, Stärke 4cm, Tragschicht aus Natursteinschotter WD 0/45, Stärke 20cm, Frostschutzschicht aus Kiesand WD 0/30mm, Stärke 23cm



INDEX	DATUM	GEGENSTAND DER ÄNDERUNG	BEARB.	GEZ.	GEPR.
BAUVORHABEN		BAUANTRAG VOM 28.04.2020 ZUR ERWEITERUNG WANDERPARKPLATZ MENZEL- UND ELBSEE			
BAUHERR		Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG Schallbruch 219 D-40721 Düsseldorf			
ENTWURFS- / GENEHMIGUNGSPLANUNG					
PLANVERFASSER		 Normann Landschaftsarchitekten Feldler, 63 40479 Düsseldorf Telefon (0211) 451008 - Fax (0211) 451000 normann.landschaftsarchitekten@normann.de www.normann-landschaftsarchitektur.de			
M 1:100		PROJ.-NR. 1920		PLAN-NR. 20	
DAT.: 28.04.2020		BEARB.: -/VOIB/GEZ./SC		FORMAT: 1250 x 910	