Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 06.05.2022
AZ.: IV/61.1 Felsmann_BPlan

WP 20-25 SV 61/078

Beschlussvorlage

Bereich Westring / Schalbruch; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplan-Verfahrens

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	10.08.2022	Entscheidung

Anlage 1: Antrag Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG
Anlage 2: Studie zur Umgestaltung Knotenpunkt Westring/Schalbruch
Anlage 3: Lage im Stadtgebiet

Beschlussvorschlag:

Alternative 1:
Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich Westring / Schalbruch zu und beauftragt die Verwaltung, zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss in die Beratung einzubringen.

oder

Alternative 2:
Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich Westring / Schalbruch ab.

Erläuterungen und Begründungen:
Die Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG hat mit beigefügtem Schreiben (Anlage 1) den Antrag gestellt, im Bereich Westring / Schalbruch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Das geplante Bauvorhaben (Stellplatzanlage) befindet sich an der nordwestlichen Gemeindegrenze von Hilden.

Im Vorfeld wurde auf Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers in den Jahren 2019/2020 zwischen Stadtverwaltung und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann diskutiert, ob das Vorhaben auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch planungsrechtlich zulässig sein könnte. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass für eine Umsetzung eines solchen Vorhabens die planungsrechtlichen Grundlagen nur mit Hilfe der Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich abgewogen und ggfs. geschaffen werden können.

<u>Planungsanlass</u>
Im Bereich Westring / Schalbruch befindet sich ein genehmigter öffentlich nutzbarer Parkplatz mit 159 Stellplätzen. Um den steigenden Parkdruck im Bereich der Naherholungsflächen am Menzel- und Elbsee sowie den steigenden Besucherzahlen der Wellnessanlage angemessen Rechnung zu tragen, soll der vorhandene Parkplatz Menzel- und Elbsee erweitert werden.

<u>Vorhaben</u>
Östlich des bestehenden Parkplatz soll er gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans um 153 Stellplätze auf der dort gelegenen Ackerfläche um ca. 4.850m² erweitert werden, wobei davon ca. 3.400m² teilversiegelt werden sollen. Die restliche Fläche soll als Vegetationsfläche zur „Eingrünung“ des Parkplatzes genutzt werden. In der Diskussion mit dem Kreis und der Stadt wurde von der Antragstellerin erläutert, dass das Vorhaben durch die geplante Begrünung und Teilversiegelung im Hinblick auf eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplans einen positiven Wert aufwiesen würde, so dass es sich bilanziell gegenüber der heutigen Ackernutzung um eine ökologische Verbesserung handelt.

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.

Auf Bitte der Stadtverwaltung hat der Vorhabenträger prüfen lassen, ob neben der Errichtung der Parkplatzanlage auch eine Umgestaltung bzw. ein Umbau des Knotenpunktes Westring/Schalbruch vorgesehen werden kann bzw. soll (siehe Anlage 2). Da an diesem Knotenpunkt in den letzten Jahren häufiger Unfälle geschahen, soll der Fokus vor allem auf den Freizeitverkehren zwischen dem Ortskern von Hilden und den im Westen liegenden Seen liegen. Die Qualität der Fußgänger- und Radverkehrswege soll im Zuge des Planverfahrens optimiert und die Führung der Verkehrsströme verbessert werden.

Durchführung
Die Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG erklärt sich als Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) im Sinne des §12 BauGB bereit und in der Lage.
Diese Aussage gilt hinsichtlich der Umgestaltung des Knotenpunktes nur wesentlich eingeschränkt. Wie hoch hier eine Beteiligung des Vorhabenträgers ausfallen könnte, wäre im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Des Weiteren hat die Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH mit Leistungen für die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Die Planungskosten inklusive erforderlicher Gutachten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Fazit
Der Antrag wird aus Sicht der Verwaltung einerseits begrüßt, weil mit der Umsetzung der in dem Antrag formulierten Idee nicht nur zusätzliche Stellplätze im Bereich der Naherholungsflächen am Menzel- und Elbsee entstehen, sondern durch eine Umgestaltung des Knotenpunktes Westring/Schalbruch das Unfallrisiko reduziert werden kann. Zudem werden die zusätzlichen Stellplätze dazu beitragen, den bestehenden Parkdruck zu senken.

Andererseits könnte die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung des Parkplatzes auch als Erweiterung der Siedlungsfläche interpretiert werden.

Daher werden dem Stadtentwicklungsausschuss zwei Beschlussentwürfe vorgelegt, um dem Ausschuss die Abwägung dieser Belange zu ermöglichen.

Bei einer Zustimmung könnte in einer der folgenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses eine Sitzungsvorlage mit dem Aufstellungsbeschluss vorgelegt werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt würde dann das Aufstellungsverfahren offiziell beginnen.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:
Durch das Vorhaben werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen teilweise versiegelt. Gemäß dem Gutachten zu Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden aus dem Jahr 2009 kommt den bisherigen Grün- und Freiflächen im Planungsbereich jedoch 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 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren. Beispielsweise werden Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen, um eine starkes Aufheizen der Stellplatzflächen zu vermeiden bzw. hitzeverringernde Effekte zu erzielen. Durch geplante Strauchpflanzungen in den Randbereichen soll sich die Stellplatzanlage zudem in den Landschaftsraum einfügen. Diese Begrünung wird zusätzlich kleinklimatisch positive Effekte erzielen können.

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Düsseldorf, den 05.05.2022

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG beantragt hiermit die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB. Das geplante Bauvorhaben befindet sich an der nordwestlichen Gemeindegrenze von Hilden, im Bereich zwischen dem Westring und der Straße Schalbruch (Gemarkung Hilden, Flur 34, Flurstück 209).

Planungsanlass

Im Bereich Westring/Schalbruch befindet sich ein genehmigter Wanderparkplatz mit 159 Stellplätzen. Um dem steigenden Parkdruck im Bereich der Naherholungsflächen am Menzel- und Elbsee sowie den steigenden Besucherzahlen der Wellnessanlage angemessen Rechnung zu tragen, soll der vorhandene Wanderparkplatz Menzel- und Elbsee erweitert werden.

Da die Bebauung derzeit weder nach den §§ 30, 31, 33 bis 35 BauGB zulässig ist, bittet die Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG um die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Maßnahme.

Vorhaben

Geplant ist, den bestehenden Wanderparkplatz um 153 Stellplätze auf der östlich gelegenen Ackerfläche um ca. 4.850m² zu erweitern, wobei davon ca. 3.400m² teilversiegelt werden sollen. Dabei soll der vorhandene Wanderparkplatz den Besuchern der Wellnessanlage, die Erweiterungsfläche den sonstigen Erholungssuchenden (Wanderern, Radfahrern, Besucher der Surf- und Segelschule u.a.) zugeordnet werden.

Durchführung

Die Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG erklärt sich als Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) im Sinne des § 12 BauGB bereit und in der Lage.

Mit der Erarbeitung der Leistungen zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Verfahrenskoordination haben wir, mit Ihrem Einverständnis, das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan beauftragt.

Die Vabali Spa GmbH & Co. KG beantragt, das Planvorhaben zur Beratung und Beschlussfassung den politischen Gremien ihrer Stadt vorzulegen und das Vorhaben in die Tagesordnung der nächsten Sitzungsreihenfolge aufzunehmen. Das Büro ISR wird hierzu die erforderlichen Planunterlagen vorbereiten.

Freundliche Grüße

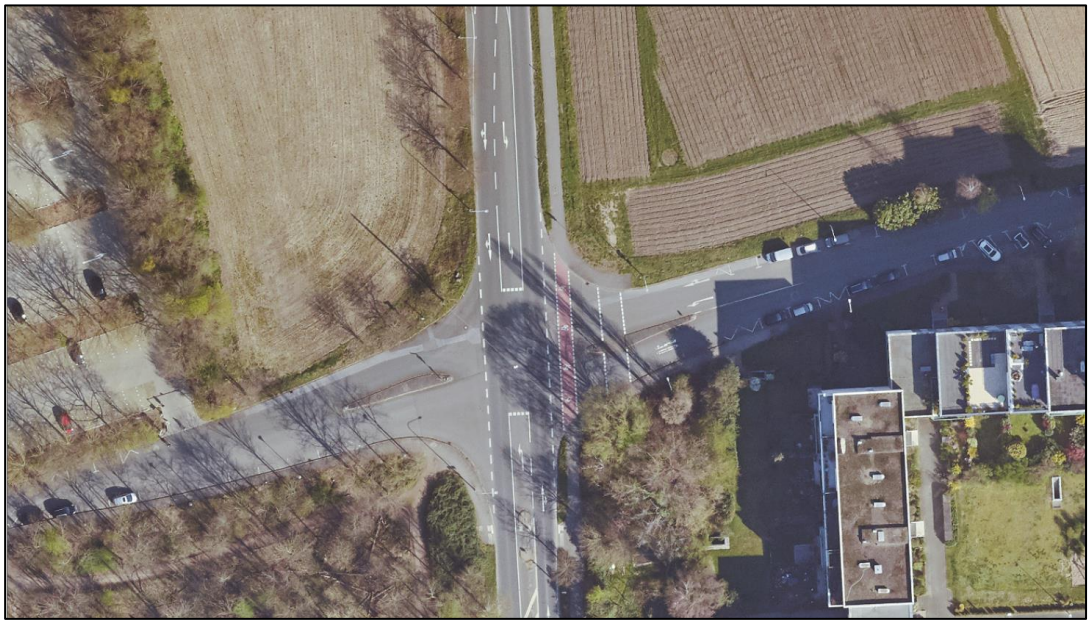
[redacted]

Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG
Schalbruch 210 | 40721 Düsseldorf

Herr Schacht
Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG

Umgestaltung Knotenpunkt Westring / Schalbruch in Hilden

Auftraggeber: Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG



Haan, 24.01.2022

LEINFELDER INGENIEURE

Hinweise

Titel	Umgestaltung Knotenpunkt Westring / Schalbruch in Hilden
Auftraggeber	Vabali Spa Düsseldorf GmbH & Co. KG Sönke Schacht Schalbruch 210 40721 Düsseldorf
Auftragnehmer/ Sachbearbeitung	Leinfelder Ingenieure GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan Tel.: 02129 / 375 328 -0 Fax.: 02129 / 375 328 -24
Abschlussdatum	24.01.2022
Bildnachweis Titelbild	© Düsseldorf Maps, Landeshauptstadt Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhaben und Aufgabenstellung 1
2. Erläuterung zum Gestaltungsplan 2
3. Fazit 6
Abbildungsverzeichnis 7
Quellenverzeichnis 7

1. Vorhaben und Aufgabenstellung

Für die geplante Erweiterung (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2) der Parkflächen für das Vabali Spa in Düsseldorf soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

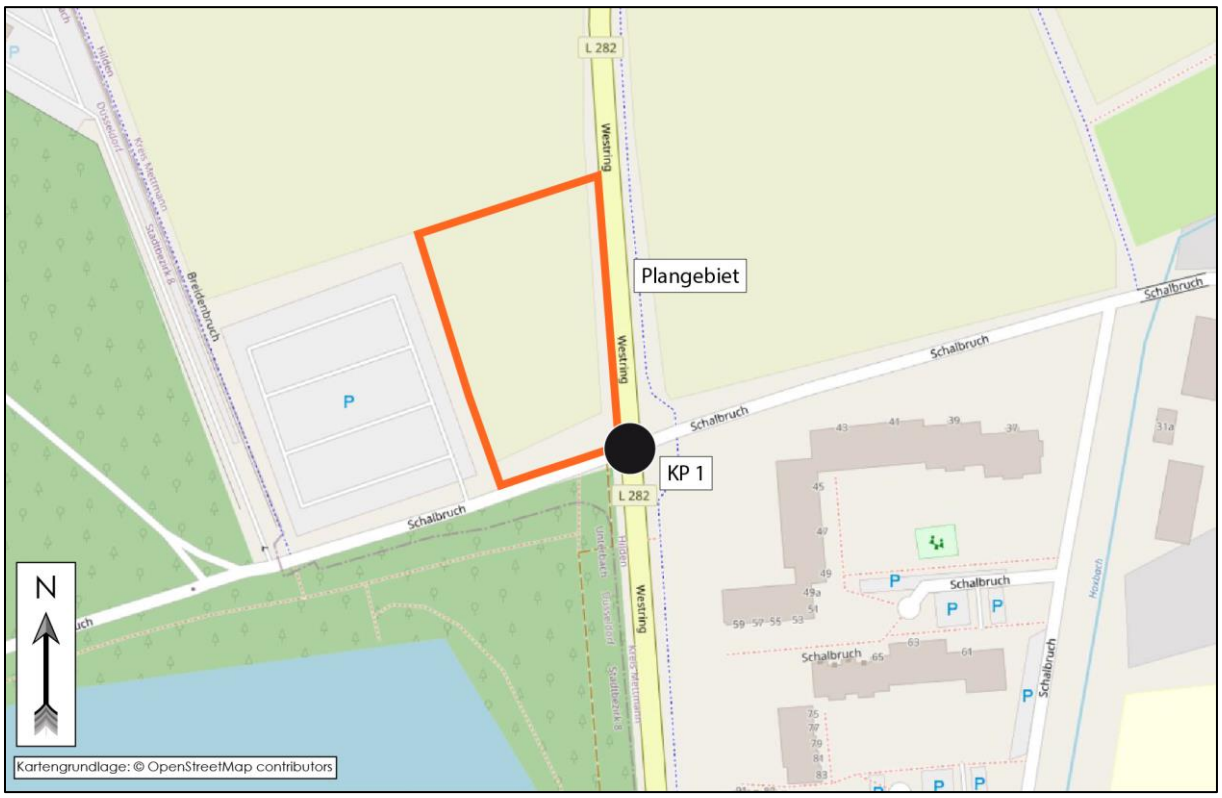


Abbildung 1: Plangebiet und Lage der Knotenpunkte

Dafür soll im Vorfeld ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, der für die Stadt Hilden als erste Entwurfs- bzw. Konzeptplanung zur Begutachtung vorgelegt werden kann.

Nach Rücksprache mit der Stadt Hilden ist eine Skizze auf einem Luftbild ausreichend, um etwaige Möglichkeiten der Umgestaltung des Knotenpunkts darzustellen. Da der Knotenpunkt, laut Auskunft der Stadt Hilden, in den letzten Jahren als Unfallschwerpunkt galt, soll der Fokus vor allem auf den Freizeitverkehren zwischen dem Ortskern von Hilden und den im Westen liegenden Seen liegen. Die Stadt Hilden wünscht sich daher, dass vor allem die Qualität der Fußgänger- und Radverkehrswege in den Fokus gerückt wird. Daher werden vor allem diese Verkehre in der Planung umgesetzt.

© 2021 Leinfelder Ingenieure GmbH

Abbildung 2: Vorentwurf Parkflächenkonzept

2. Erläuterung zum Gestaltungsplan

Bei der Erstellung des Gestaltungsplans wurde, wie zuvor erwähnt, der Fokus auf den Fuß- bzw. Radverkehre gelegt. Laut Aussage der Stadt Hilden, die die ersten Ergebnisse des aktuell in der Aufstellung befindlichen Mobilitätskonzepts vorliegen hat, war dieser Knotenpunkt in den vergangenen Jahren ein Unfallschwerpunkt.

Der in Nord-Süd verlaufende Westring dient zum einen als Umgehungsstraße und zum anderen als Zubringer zur Bundesautobahn A 46 bzw. A3 (Kreuz Hilden) (vgl. Abbildung 3). Aktuell gilt in beiden Richtungen eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. In der Ost-West-Richtung verläuft die Straße „Schallbruch“. Diese dient vor allem der Erschließung des Naherholungsgebiets rund um die westlich gelegenen Seen. Die meisten Verkehre entstehen hier durch Freizeitverkehre, die zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden.

© 2021 Leinfelder Ingenieure GmbH

Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Großraum

Der Knotenpunkt ist nicht lichtsignalgesteuert. Das bedeutet, dass der Querungsverkehr in Ost-Westrichtung als einzige bauliche Möglichkeit die südliche Querungshilfe nutzen kann. Aktuell wird diese Querungshilfe, vor allem vom Radverkehr aus östlicher Richtung kommend, kaum angenommen, da es attraktiver ist, die direkte Querung zu wählen. Daher wird vorgeschlagen, in Fahrtrichtung Westen einen Abbiegestreifen für den Radverkehr (endend vor der auszubauenden Mittelinsel) einzurichten, damit dieser zunächst den in beide Richtungen freigegebenen Radweg erreichen kann. Dieser Radweg und der parallel laufende Gehweg werden ab dem Knotenpunkt in Richtung Süden in einen gemeinsamen Geh- und Radweg (in beide Richtungen) überführt. Durch die Benutzungspflicht des Radweges soll erreicht werden, dass die Radfahrer die Querungshilfe im Süden nutzen und nicht direkt über die Straße queren.

Auf der nördlichen Seite des östlichen Abschnitts wird zudem vorgeschlagen für die Radfahrer, die anschließend nach Norden abbiegen wollen, einen Schutzstreifen aufzubringen, der am Knotenpunkt auf den schon existierenden gemeinsamen Geh- und Radweg führt.

Durch die Implementierung dieser Maßnahmen würden im nördlichen Bereich des östlichen Abschnitts fünf und im südlichen Bereich zwei Stellplätze entfallen.

Die vorgegebenen Mindestbreiten die im Plan verzeichnet sind konnten hierbei vorab keiner geometrischen Prüfung unterzogen werden. Daher sind diese Angaben anhand einer Vermessungsgrundlage noch zu prüfen. Ebenso, ob die vorgeschlagenen Maßnahmen baulich so umzusetzen sind.

© 2021 Leinfelder Ingenieure GmbH

Nach der Überquerung wird vorgeschlagen, auf westlicher Seite einen gemeinsamen Geh- und Radweg, der weiter in Richtung Westen führt, beginnen zu lassen. Nach der dargestellten Kurve und im Anschluss an den Kreuzungsbereich soll ein Zweirichtungsradweg, der in Richtung Westen bis kurz hinter die Einmündung zum Vabali-Gelände führt, beginnen. Hier kann, je nach Ausgestaltung des Straßenraums und wie in Abbildung 4 dargestellt, parallel ein Gehweg geführt werden. Als Alternative könnte der Weg, der parallel zum Gehweg durch die Grünanlange führt, als Gehweg ausgewiesen werden. Somit wäre im Straßenraum mehr Platz für eine geschützte Radverkehrsführung. Eine Möglichkeit wäre hierbei eine sogenannte Protected Bike Lane. Diese zeichnet sich vor allem durch bauliche Abgrenzungen auf dem Boden aus. Da in diesem Bereich allerdings kein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen herrscht, kann hier ebenfalls ein regulärer Radweg in Betracht gezogen werden. Auf dem Plan in Abbildung 4 ist dieser Radweg als Protected Bike Lane verzeichnet.

Durch die vorgeschlagene Maßnahme würden auch im westlichen Abschnitt Stellplätze wegfallen. Im südlichen Bereich von Schallbruch entfallen hierbei alle Stellplätze. Der nördliche Bereich muss, bei genauerer Planung auf Grundlage einer Vermessung, überprüft werden. Im Zweifel könnten hier ebenfalls Stellplätze entfallen.

Für den Fuß- und Radverkehr der von Westen nach Osten verkehrt, stehen im westlichen Abschnitt dieselben Wege zur Verfügung wie für den Verkehr von Osten nach Westen. Nach der Querung des Westrings führt nach dem Ende des gemeinsamen Geh- und Radwegs der reguläre Gehweg weiter in Richtung Osten. Der Zweirichtungsradweg endet auf Höhe des Abbiegestreifens des Radverkehrs aus östlicher Richtung und wird auf die Fahrbahn geführt.

Die geplante Parkfläche ist mittels eines Vorentwurfs ebenfalls schematisch dargestellt. Diese Planung sieht vor, die Ein- und Ausfahrt in Richtung Süden und unmittelbar neben der Ein- und Ausfahrt der schon existierenden Parkfläche einzurichten. Um den Verkehr weiter aus dem Kreuzungsbereich fernzuhalten, wäre es empfehlenswert, die Parkflächen zu verbinden und den schon existierenden Anschluss zu nutzen oder im Zweifel an der westlichen Seite einzusetzen.

© 2021 Leinfelder Ingenieure GmbH

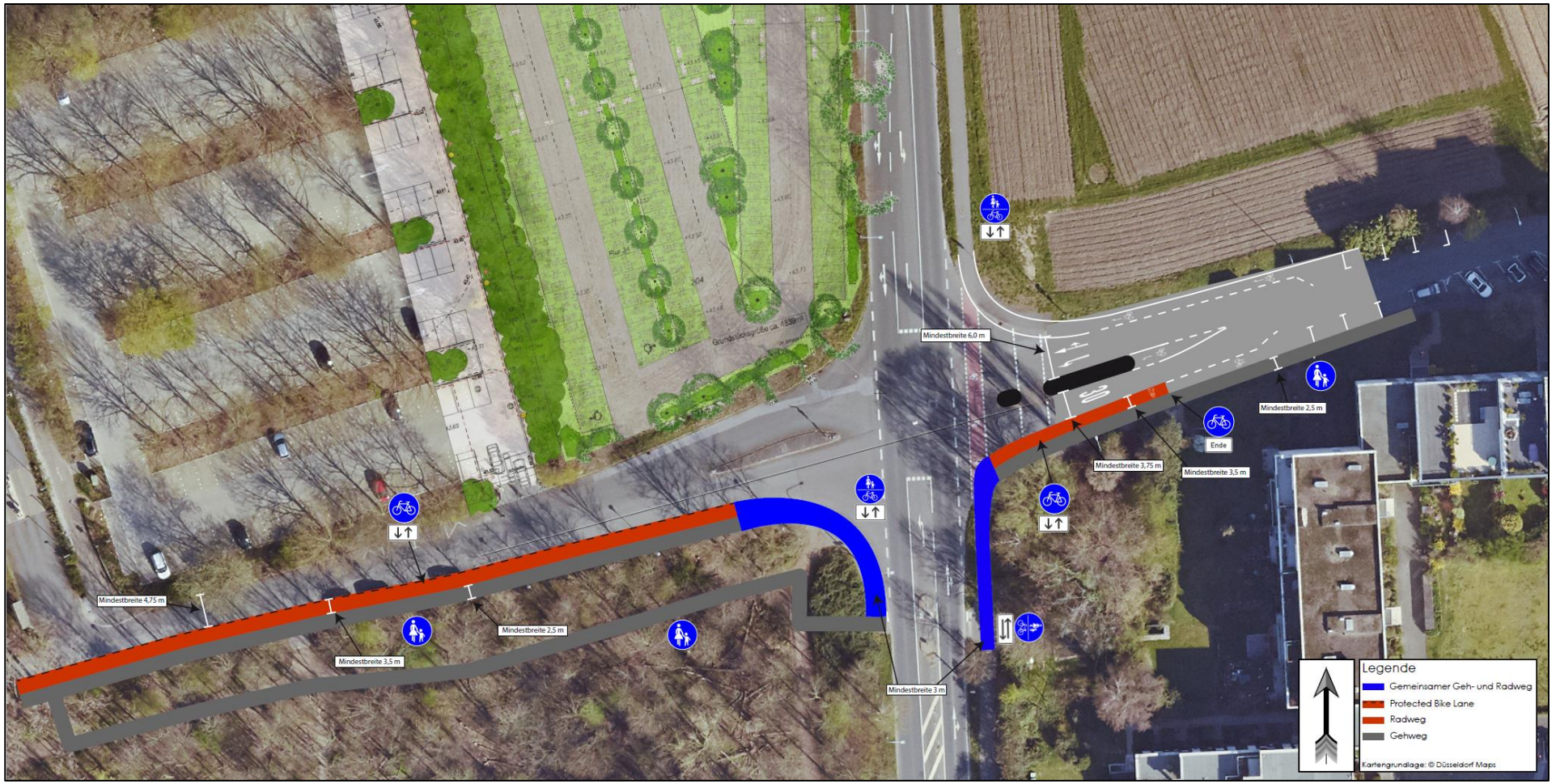


Abbildung 4: Gestaltungsplan Umgestaltung Knotenpunkt

© 2021 Leinfelder Ingenieure GmbH

3. Fazit

Durch die Einrichtung der aufgezeigten Führungen des Radverkehrs lassen sich die Freizeitverkehre mit relativ geringem Aufwand vermehrt über die Querungshilfe im Süden führen. Dies gilt sowohl für den in Richtung Osten aber vor allem für den in Richtung Westen fahrenden Radverkehr. Insgesamt kann durch die vorgeschlagene Umgestaltung des Knotenpunkts erreicht werden, dass vor allem der Radverkehr, weniger die direkte Querung als den geschützten Übergang nutzt. Somit kann das Unfallrisiko an diesem Knotenpunkt gesenkt werden.

© 2021 Leinfelder Ingenieure GmbH

Abbildungsverzeichnis

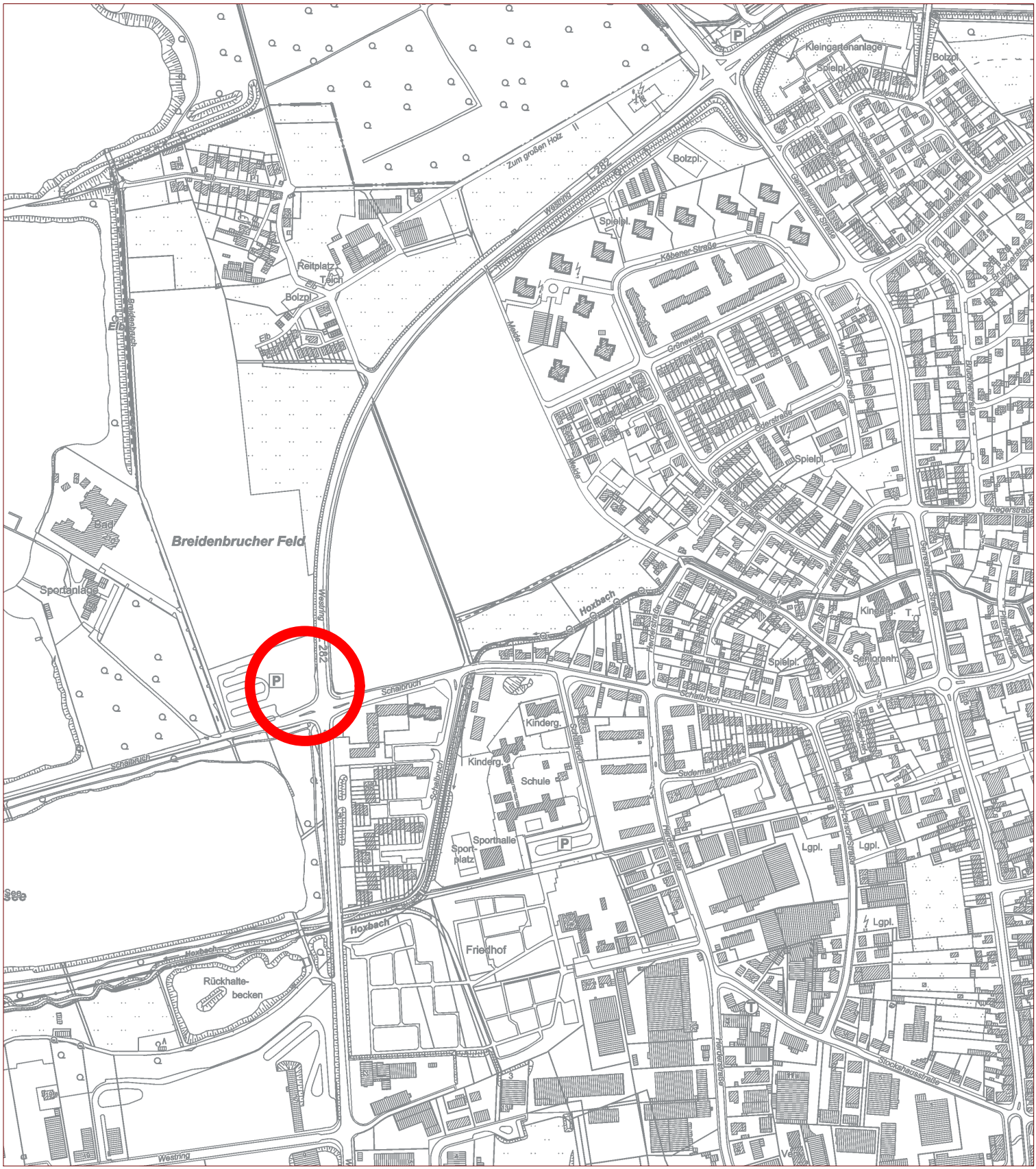
Abbildung 1: Plangebiet und Lage der Knotenpunkte 1
Abbildung 2: Vorentwurf Parkflächenkonzept 2
Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Großraum 3
Abbildung 4: Gestaltungsplan Umgestaltung Knotenpunkt 5

Quellenverzeichnis

OpenStreetMap Deutschland, Url: www.openstreetmap.de

Geoportal der Stadt Düsseldorf, Url.: https://www.duesseldorf.de/geoportal.html

© 2021 Leinfelder Ingenieure GmbH



Stadt Hilden

Plangebiet Westring / Schalbruch

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt