

B e g r ü n d u n g

zur 141. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)

- Elbsee -

Stadtbezirk 8 Stadtteil Unterbach

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das ca. 235 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Unterbach; es umfasst den gesamten Elbsee und Menzelsee, unmittelbar angrenzend an die Stadtgrenze von Hilden. Es wird im Westen durch die Bahnfläche der DB und im Osten und Süden durch die Grenze zum Hildener Stadtgebiet begrenzt. Die nördliche Grenze bildet die Autobahn A 46.

Das Gebiet weist zurzeit folgende Nutzungen auf:

- brach gefallene gewerbliche Nutzung (Verwaltungsgebäude des Elbsee-Kieswerkes mit angegliederten Stellplätzen)
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Straßen
- Wald

Die Umgebung des Plangebietes ist durch den Eller Forst, der Teil des Düsseldorfer Stadtwaldes ist, geprägt und liegt komplett auf der Niederterrasse des Rheins. Hier wurden während der letzten Eiszeit Kiese und Sande vom Rhein abgelagert und bei Überflutungen mit einer bis zu zwei Meter mächtigen Schicht aus Auenlehm überdeckt.

Im Eller Forst entwickelte sich ein wertvoller Erlenbuchwald mit zahlreichen natürlichen Feuchtbiotopen und großen Feuchtwiesen. Dieser ursprüngliche Charakter des Eller Forstes hat sich bis heute erhalten. 1935 wurde ein Teil als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Die trockeneren und nährstoffärmeren Standorte, außerhalb des Plangebietes, im Hasseler-, Benrather- und Garather Forst sind geprägt durch ausgedehnte Stieleichen-Hainbuchen-Wälder. Alte Eichen und Hainbuchen bestimmen das Bild dieser stark strukturierten, oft mehrschichtigen Waldbestände.

An der Stadtgrenze zu Hilden, im Osten des Hasseler Forstes liegen der Dreiecksweiher, der Elbsee und der Menzelsee, die heute durch die Renaturierung der Ufer und Randbereiche das Bild einer Waldseenplatte bieten.

2. Planungsanlass

Die Absicht, am Elbsee eine bauliche Freizeitnutzung planungsrechtlich zu sichern, macht für den Bereich des Plangebietes eine Änderung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1992 erforderlich. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst den gesamten Elbsee, Menzelsee und deren Umgebung

Die bisherige Darstellung sieht im Planbereich folgendes vor:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlage,
- Flächen für die Forstwirtschaft,
- Wasserflächen

Mit dem Ende des Kiesabbaus am Elbsee besteht nun die Möglichkeit, die brachliegenden Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist, das Freizeit- und Erholungsangebot am Elbsee durch ein Wellnessbad zu ergänzen. Die Anlage soll aus einem gegliederten, maximal zweigeschossigen Baukörper bestehen. Hierfür ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Da aber schon lange ein enormer Nutzungsdruck durch verschiedene Sportvereine auf dem See lastet, wurde die in Planung befindliche Wellnessanlage zum Anlass genommen, ein verträgliches Gesamtkonzept für das Areal aufzustellen. Neben den sportlichen Nutzungen gibt es auch Ansprüche von Seiten des Natur- und Artenschutzes wie auch der stillen Erholung auf das Gebiet.

Wenn auch die Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes nicht geeignet sind, die verschiedenen Nutzungsansprüche zu regeln, so wird durch die Ausweitung des Plangebietes auf den gesamten Seebereich deutlich, dass dieser mit seinen verschiedenen Nutzungen in die Betrachtung und somit in die Abwägung einfließen wird. Außerdem kann eine notwendige Korrektur der Uferlinien in diesem Verfahren vorgenommen werden. Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 6372/002 „Elbsee“ durchgeführt.

3. Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen und Bindungen

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf als Landschaftsschutzgebiet Nr. 202020 „Unterbacher See, Elbsee, Menzelsee“ und als Naturschutzgebiet Nr. 201006 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte gemäß § 21b und c LG insbesondere

- zur Erhaltung und Entwicklung des vielfältig durch die Kiesseen, Wälder, Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen gegliederten Landschaftsbildes
- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung
- zur Erhaltung und Entwicklung des Wassersportangebotes unter Berücksichtigung der Biotopqualitäten und
- zur Erhaltung des Gewässers als Naherholungsbiotop für Wasservögel und Überwinterungsquartier für Zugvögel.

Die verschiedenen Entwicklungsziele für die Landschaft sind im o. g. Landschaftsplan formuliert (§ 18 LG).

Die allgemeinen Festsetzungen für Landschaftsschutzgebiete sehen ein grundsätzliches Bauverbot vor. Die Rechtsbeziehung zwischen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan ist in § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW geregelt.

Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz werden durch eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und den Grünordnungsplan zum B-Plan dargestellt. Darin werden keine besonderen Auswirkungen auf besonders schützenswerte Arten festgestellt.

Weitere Satzungen

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat 1982 die „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz des Erholungsgebietes Elb“ als Satzung beschlossen. Zweck der Satzung ist gemäß § 1, das Erholungsgebiet, das der Förderung der Gesundheit und Erholung der Bevölkerung dienen soll, zu schützen.

Sonstiges

Im Südwesten des Änderungsbereichs verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (Wellnessbad) zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der aber nur einen Teilbereich des Flächennutzungsplanänderungsgebietes umfasst.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das Plangebiet als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ und als „Oberflächengewässer“ dargestellt. Darüber hinaus ist das Plangebiet den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ zugeordnet. Im Westen des Plangebietes ist ein Bereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt.

In der Erläuterungskarte 2 „Landschaft“ ist das Plangebiet der Köln-Bonner Rheinebene als übergeordneter naturräumlicher Einheit zugeordnet. Westlich des Plangebietes verläuft ein vorrangig zu entwickelnder Biotopverbund. In der Erläuterungskarte 3 „Freizeit, Erholung“ ist ebenfalls westlich des Plangebietes ein grünes Entwicklungsband dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan trifft Aussagen zu Freizeit- und Erholungsanlagen. Demnach sollen Freizeit- und Erholungsanlagen auf geeignete Standorte gelenkt werden.

Baulich geprägte Freizeit- und Erholungseinrichtungen sollen in Allgemeinen Siedlungsbereichen oder in funktionaler Zuordnung zu diesen realisiert werden.

Großflächige Freizeitanlagen sollen in erster Linie in Siedlungsschwerpunkten angesiedelt werden. Freizeit- und Erholungsanlagen allerdings, die durch hohen Freiraumanteil bestimmt oder an landschaftliche Voraussetzungen gebunden sind (z.B. Golfplätze oder wasserorientierte Anlagen), können ihren Standort im Freiraum haben, soweit dies verträglich mit den dargestellten Freiraumfunktionen ist und im Ganzen eine ökologische bzw. erholungsorientierte Freiraumverbesserung erzielt wird.

Das geplante Wellnessbad ist auf eine geräuscharme Gebietskulisse angewiesen, um dem Badegast die Erholung vom Stress des Alltages zu bieten. Insbesondere Wasser ist ein Element, das sich positiv auf das seelische Wohlbefinden auswirkt. Der Blick auf den See und seine Uferzonen ist in besonderer Art geeignet im Zusammenwirken mit den Angeboten des Wellnessbades wie Sauna, Massage etc. Körper und Geist zu entspannen. Damit ist die geplante Anlage eher in der Tradition von Kuranlagen zu sehen, als dass es sich hier um eine großflächige Freizeitanlage handelt. Durch das Nutzungskonzept, das nunmehr im Zusammenhang mit der 141. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wird, soll eine Freiraumverbesserung für den gesamten Seebereich erzielt werden.

5. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Städtebauliches Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Freizeit- und Erholungsnutzung (Wellnessbad) am Elbsee zu schaffen und somit das naturbezogene Erholungsangebot zu verbessern.

Die 141. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planungsziele vor:

- Darstellung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung

Die folgenden Darstellungen dienen der Anpassung an den Bestand:

- Darstellung von Grünfläche
- Darstellung von Wasserfläche
- Darstellung von Forstwirtschaftsflächen.

5.1 Darstellung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung

Die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sportanlagen dargestellte Fläche soll jetzt überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ausgewiesen werden.

Die Änderung der bisherigen Darstellung Grünfläche zu Gunsten der Darstellung eines Sondergebietes Freizeit und Erholung (ca. 2 ha) erfolgt, um im Wesentlichen die Entwicklung einer baulichen Freizeitnutzung (Wellnessbad) am Elbsee sicher zu stellen und damit die bestehenden Erholungsgebiete um ein weiteres Angebot zur wohnortnahen Erholung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu ergänzen.

5.2 Darstellung von Grünfläche

Die Darstellung von Grünfläche wird an den tatsächlichen Verlauf des Ufers angepasst. Es handelt sich um eine Fläche in einer Größe von ca. 16 ha.

5.3 Darstellung von Wasserfläche

Die Darstellung von Wasserfläche wird ebenfalls an die tatsächlichen Verhältnisse angeglichen. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 109 ha.

5.4 Darstellung von Forstwirtschaftsflächen

Die Darstellung von Forstwirtschaftsflächen wird an die tatsächlichen Verhältnisse angeglichen. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 110 ha.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Private Belange

Das Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum.

6.2 Öffentliche Belange

Freiraumschutz und Landschaftsschutz

Durch die 141. Flächennutzungsplanänderung wird keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiraum vorbereitet. Der überwiegende Teil der Flächen im Bereich des Sondergebietes ist versiegelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6372/002 „Elbsee“ wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf den Natur- und Landschaftsraum Elbsee untersucht.

Gewässerschutz

Der westliche Teil des Elbsees liegt im Naturschutzgebiet Nr. 201006 „Dreiecksweiher“, der östliche Teil im Landschaftsschutzgebiet Nr. 202020 „Unterbacher See, Elbsee, Menzelsee“. Ein Nutzungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans klärt, wie die unterschiedlichen Anforderungen (Wassersport, Erholungsnutzung, geplante Sondergebietsnutzung, Natur- und Landschaftsschutz) an den Elbsee in Einklang miteinander gebracht werden können.

Verkehr

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den Hildener Westring, die Straße Schalbruch und die bereits vorhandene private Zufahrt gesichert. Es ist geplant, die private Straße von dem östlich angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg (Stadtgrenze Düsseldorf / Hilden) durch eine Hecke abzugrenzen.

Das Plangebiet liegt nur wenige Minuten von der Autobahn A 46 mit der Anschlussstelle Erkrath entfernt. Es ist zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In fußläufiger Entfernung verkehren regelmäßig Buslinien der Rheinbahn AG.

Die geplante Sondergebietsdarstellung umfasst die Flächen für die bauliche Nutzung, die Freiflächennutzung und die Flächen für den ruhenden Verkehr. Bisher sind für das Vorhaben ca. 300 Stellplätze vorgesehen.

Mögliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Negative Auswirkungen der Planung sind auf Grund der Lage und geringen Größe der Einrichtung nicht zu erwarten. Die betroffenen Nachbarstädte werden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.

Die Ver- und Entsorgung des Wellnessbades regelt der Investor vertraglich mit den Stadtwerken Hilden GmbH.