

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 6372/002**

#### **- Elbsee -**

#### **Stadtbezirk 8 - Stadtteil Unterbach**

### **1. Örtliche Verhältnisse**

#### Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Unterbach, am östlichen Uferbereich des Elbsees, unmittelbar angrenzend an die Stadtgrenze von Hilden. Es wird begrenzt durch den Elbsee, den Weg Breidenbruch im Osten und die südlich liegenden Vereinsheime des Wassersportzentrums Hilden und des Düsseldorfer Tauchverbandes. Im Plangebiet befinden sich ein ehemaliges Verwaltungsgebäude des früheren Elbsee-Kieswerkes, eine große Stellplatzanlage sowie Grünflächen. Das Gebiet ist ca. 21.300 qm groß und in städtischem Eigentum.

#### Umgebung

Der Eller Forst als Teil des Düsseldorfer Stadtwaldes 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 Erlenbruchwald mit zahlreichen natürlichen Feuchtbiotopen und großen Feuchtwiesen. Diesen ursprünglichen Charakter hat der Eller Forst bis heute behalten. Bereits 1935 wurde ein Teil als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Heute hat man hier 300 teils vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten ausgemacht.

Die trockeneren und nährstoffärmeren Standorte im Hasseler-, Benrather- und Garrather Forst, sind geprägt durch ausgedehnte Stieleichen-Hainbuchen-Wälder. Knorrige, alte Eichen und Hainbuchen bestimmen das Bild dieser stark strukturierten, oft mehrschichtigen Waldbestände.

An der Stadtgrenze zu Hilden, im Osten des Hasseler Forstes liegen Dreiecksweiher, Elbsee und Menzelsee. Die ehemaligen Kiesbaggereien, deren Ufer und Randbereiche renaturiert wurden, bieten heute das Bild einer Waldseenplatte. Von speziell angelegten Aussichtspunkten können Besucher Haubentaucher, Blässhühner, Graugänse oder, wie am Dreiecksweiher, eine Graureiherkolonie mit bis zu 20 Brutpaaren beobachten.

#### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Hildener Westring und die Straße Schalbruch. Das Plangebiet liegt nur wenige Minuten von der Autobahn A 46 mit der Anschlussstelle Erkrath entfernt.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich und ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

#### Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Bereiches, für den der Rat der Stadt Düsseldorf am 27.11.1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Das hierin formulierte Ziel ist die Ausweisung eines Erholungsgebietes mit Freizeitanlagen im Zusammenhang mit den Erholungsgebieten Unterbacher See sowie Eller- und Hasseler Forst. Da die damaligen Planungsziele bereits weitgehend realisiert wurden, ist beabsichtigt den alten Aufstellungsbeschluss im weiteren Verfahren aufzuheben.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Sportanlage sowie ein Landschaftsschutzgebiet dar. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

## Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf als Landschaftsschutzgebiet Nr. 202020 „Unterbacher See, Elbsee, Menzelsee“ festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgte

- zur Erhaltung und Entwicklung des vielfältig durch die Kiesseen, Wälder, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen gegliederten Landschaftsbildes
- wegen der gesonderten Bedeutung für die Erholung
- zur Erhaltung und Entwicklung des Wassersportangebotes unter Berücksichtigung der Biotopqualitäten und
- zur Erhaltung der Gewässer als Naherholungsbiotop für Wasservögel und Überwinterungsplatz für Zugvögel.

Die allgemeinen Festsetzungen für Landschaftsschutzgebiete sehen ein Bauverbot vor. Eine Abweichung davon ist mit der Rechtskraft eines Bebauungsplanes, möglich. In dem Bebauungsplan müssen die Belange des Landschaftsschutzes qualifiziert abgearbeitet und Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt worden sein.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 25.07.1984 eine Satzung für die Einrichtung des „Erholungsgebietes Elbsee“ beschlossen.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### 3.1 Planungsanlass und -ziel

Das Plangebiet wurde früher für die Kiesausgrabung am Elbsee genutzt. Nachdem diese vor einigen Jahren eingestellt wurde, soll das Gebiet nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Investor hat ein Konzept für die Nutzung mit einer Wellnessanlage konzipiert, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Der rechtlich nicht geschützte Begriff „Wellness“ leitet sich aus den Englischen Begriffen Well-being und Fitness ab. Unter „Wellness“ versteht man vor allem Methoden und Anwendungen, die das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden steigern. In Urlaubs- und Kureinrichtungen werden unter der Bezeichnung „Wellness“ Massagen, Sauna, Bäder auch in Form von Tages- und Wochenprogrammen angeboten.

Im Falle des Elbsees soll dies ein Angebot zur Entspannung unter dem Motto „Urlaub für einige Stunden oder einen Tag“ sein. Vergleichbare Angebote stellen das „Mediterrana“ in Bergisch-Gladbach, die „Niederrhein-Therme“ in Duisburg sowie das „Wellneuss“ in Neuss dar. Der zukünftige Betreiber für die Wellnessanlage am Elbsee betreibt bereits erfolgreich die „Claudius Therme“ und das „Neptun Bad“ in Köln sowie die „Bali Therme“ in Bad Oeyenhausen.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf als Herz der Rhein-Ruhr-Region mit 10,2 Mio. Einwohnern und 400.000 Unternehmen sowie 3,6 Mio Beschäftigten im Einzugskreis von einer Autostunde, bietet sich für eine solche Einrichtung in besonderem Maße an.

Als Dienstleistungsstandort mit den Schwerpunkten Mode, Werbung, Beratung, Medien ist ein hohes Nachfragepotential zu erwarten.

Das Grundstück für die geplante Wellnessanlage am Elbsee eignet sich durch seine Lage im Erholungsgebiet, nach Westen orientiert sowie am Wasser gelegen, mit Blick auf das Naturschutzgebiet und seine Erreichbarkeit nahe der A 46 ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten hervorragend für diese Nutzung.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wellnessanlage, gemäß § 11 (2) Baunutzungsverordnung -(Sondergebiete, die der Erholung dienen)- ausgewiesen werden.

Die Anlage soll aus einem gegliederten, maximal zweigeschossigen Baukörper mit jeweils einzelnen Bereichen für die verschiedenen Anwendungen bestehen. Einzelne kleine Gebäudeteile sollen auch auf den See hinausreichen und durch kleine Stege mit dem Festland verbunden werden. Der Elbsee selber wird hierbei nicht genutzt; er dient im Wesentlichen mit seinem Ambiente als Kulisse für die Wellnessgäste. Insbesondere sollen keine Eingriffe in die Naturschutzgebiete und rekultivierten Bereiche erfolgen. Das Baden im See soll auch im Bereich der Wellness-Oase nicht zugelassen werden.

Nach außen hin soll die Anlage durch ein architektonisch hochwertig gestaltetes Eingangsgebäude zum geplanten Parkplatz hin abgeschlossen werden. Das Grundstück soll neben dem Erhalt der vorhandenen Vegetation durch neu vorzunehmende Bepflanzungen gemäß dem zukünftigen landschaftspflegerischen Begleitplan eine Aufwertung in ökologischer und optischer Hinsicht erfahren.

### 3.3 Verkehr und Stellplätze

Die Erschließung soll über die bereits vorhandene private Zufahrt mit Anschluss an die Straße Schalbruch erfolgen. Die private Straße soll von dem östlich angrenzenden vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweg (Stadtgrenze Düsseldorf / Hilden) durch eine Hecke abgegrenzt werden. Die Straße Schalbruch ist flächenmäßig ausreichend, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Insgesamt sind für das Vorhaben ca. 300 Stellplätze geplant. Die Anzahl wurde bewusst großzügig dimensioniert um auch an starken Besuchertagen die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück anzubieten und nicht den benachbarten Wanderparkplatz oder gar das Landschaftsschutzgebiet in Anspruch nehmen zu müssen. Von den 300 Stellplätzen sollen ca. 90 Stellplätze versiegelt werden; die weiteren ca. 210 Stellplätze werden voraussichtlich weniger stark frequentiert und sollen daher nicht versiegelt sondern sickerfähig ausgebildet werden.

### 3.4 Grün- und Freiflächen

Die Flächen, die nicht überbaut oder für die Erschließung genutzt werden, sollen begrünt werden. Dies trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Wellnessanlage bei und dient gleichzeitig dem Zweck, die geplante Anlage in das Landschaftsschutzgebiet und die bestehende Grünsituation zu integrieren. Um die Auswirkungen der geplanten Wellnessanlage auf die Flora und Fauna des Elbsees abschätzen zu können, soll ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet werden.

Die geplanten Stege liegen außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um Anlagen am Gewässer. Diese bedürfen gemäß § 99 Landeswassergesetz einer gesonderten Genehmigung. Die Genehmigung soll durch die Stadt Düsseldorf, Umweltamt – Untere Wasserbehörde – auf der Grundlage konkretisierter Planungen, welche die Wasserschutzbelange berücksichtigen, erteilt werden.

#### **4. Vorhandene Nutzungen und geplante zukünftige Entwicklungen am Elbsee außerhalb des Plangebietes**

Zukünftig soll eine weitere Öffnung und Sicherung des Gebietes im nördlichen und östlichen Bereich des Elbsees, für die Bevölkerung zur Erholung und für bestimmte Sportnutzungen erfolgen, jedoch in geringerem Umfang als es frühere Planungen vorsahen. Mittelfristig sollen weitere Rad- und Wanderwege für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und ausgebaut werden. Der Elbsee ist bis auf einen Teil im östlichen Bereich von zusammenhängenden Reitwegen umschlossen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind derzeit das Wassersportzentrum Elbsee e.V. (ein Zusammenschluss Hildener Wassersportvereine mit den Schwerpunkten Segeln, Kanu und Surfen) mit ca. 400 aktiven Mitgliedern, der Düsseldorfer Tauchverband e.V. (ein Zusammenschluss von 15 Düsseldorfer Tauchvereinen) mit ca. 1000 aktiven Mitgliedern und die DLRG Hilden mit den Schwerpunkten Tauchen und Wasserrettung mit ca. 800 aktiven Mitgliedern ansässig. Zusätzlich bieten auf dem Gelände des Düsseldorfer Tauchverbandes das Lessing-Gymnasium, die Hulda-Pankok-Gesamtschule und die Dieter-Forte-Gesamtschule die Sportangebote Surfen und Kanu an.

Im nördlichen Teil des Elbsees, südlich der A 46, ist für den Leistungssportbereich der Kanuten eine Trainingsstrecke mit einer Länge von 1000 Meter geplant. Südöstlich davon befindet sich eine Kanu-Slalom-Strecke für Erwachsene des Hildener Kanuvereins. Eine ebenfalls vom Hildener Kanuverein gewünschte, ca. 60 - 80 Meter lange Kinder-Slalom-Strecke („Kurzstrecke“) soll südlich der geplanten Wellnessanlage errichtet werden. Diese kann dann von den Hildener und Düsseldorfer Vereinen gemeinsam genutzt werden. Eine gegenseitige Störung der genannten Nutzungen mit der geplanten Wellnessanlage ist durch Verlagerung der Taucher in Richtung Süden nicht zu erwarten. Auf der Fläche vom Düsseldorfer Tauchverband e.V. ist geplant, ein festes Gebäude zu errichten, das von den Vereinen und den Schulen genutzt werden kann.

Der Westteil des Sees ist als Naturschutzgebiet festgesetzt. Zur Abgrenzung des Naturschutzes vom Wassersport ist die Installation einer schwimmenden Grenze in Form einer Balkenkette vorgesehen. Wegen der Größe des Gewässers besteht seitens der oberen Fischereibehörde die Auflage, den Elbsee befischen zu lassen.

Ziel ist die Ausübung und Hege der Fischerei nach Vorgaben des Landesfischereigesetzes. Daher sollen außerhalb der sportlich genutzten Flächen Angelpunkte errichtet werden.