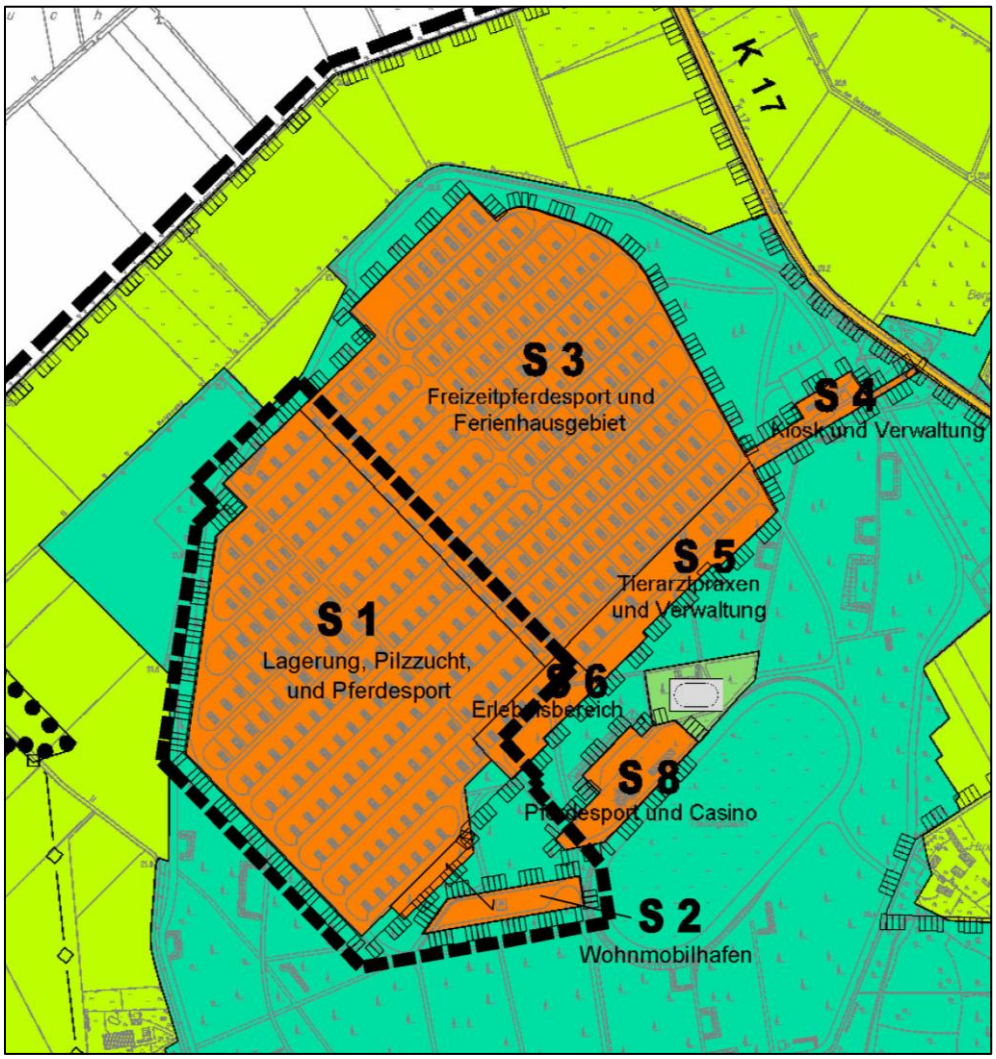
Stadt Kevelaer
Der Bürgermeister

Flächennutzungsplan der Stadt Kevelaer
Vorentwurf zur 47. Änderung
(Sonderbauflächen Den Heyberg)

Vorentwurfsbegründung zur Anpassung der Bauleitplanung

Neuausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung S 1 „Lagerung, Pilzzucht, und Pferdesport“ sowie S 2 „Wohnmobilhafen“ im Bereich „Den Heyberg“ in Twisteden



Planübersicht zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abteilung 2.1 **Stadtplanung**

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele

2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation

3. Verkehrserschließung

4. Planungsvorgaben

   4.1 Raumordnung und Landesplanung
   4.2 Flächennutzungsplan (FNP)
   4.3 Bebauungsplan

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

6. Immissionsschutz

7. Natur und Landschaft

8. Umweltbericht

Verfahrensvermerk

1. Planungsanlass und Planungsziele

Nach der Nutzungsaufgabe des ehemaligen amerikanischen Munitionsdepots in Twisteden wurde das ca. 159 ha umfassende Areal „Den Heyberg“ sukzessive als Trainingszentrum für Trabrennpferde bzw. für Freizeitpferdesport und Ferienhauspark entwickelt. Eine allgemeine negative Trendwende im Pferde- und Trabrennsport hat jedoch auch im Traberpark „Den Heyberg" zu einer rückläufigen Entwicklung dieser Nutzungen geführt. Hinzu kommt, dass bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Twisteden Nr. 10 (Trainingszentrum für Trabrennpferde) zur Umnutzung des Areals eine vorübergehende Duldung der Nutzung von maximal 130 Bunkern zur Pilzzucht und Lagerung nicht umweltgefährdender Güter bis 31.12.1999 vom Landrat zugelassen und mit dem Betreiber vereinbart wurde. Diese Duldung wurde am 26.05.1998 bis Ende des Jahres 2017 verlängert.
Zwischenzeitlich wurde aufgrund der aufgezeigten Trendwende sowie des Bedarfs an differenzierten Einrichtungen des Erholungssektors (möglicher Umbau von 153 Bunkern für Ferienhausnutzung) und Freizeitsports (Traber- und Freizeitpferdesport) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Twisteden Nr.13 (Sondergebiet Traber- und Freizeitpferdesport) vom 22.07.2004 das Nutzungsspektrum erweitert.
Das Duldungsprinzip wurde jedoch weiterhin hantiert. So sind über Jahre hinweg, abweichend von den Regelungen der Bebauungspläne, neben der Ferienhausnutzung und Pferdestallungen bzw. Anlagen für den Pferdesport vermehrt gewerbliche Nutzungen angesiedelt worden.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung und dem nachfolgenden Bebauungsplan sollen nun die durch die Duldung ermöglichten Nutzungen auch nach deren Ablauf zugelassen und planungsrechtlich gesichert werden. Insgesamt soll das Nutzungsspektrum die Lagerung nicht umweltgefährdender Güter, Anlagen für die Aufzucht von Pilzkulturen sowie Anlagen für den Pferdesport beinhalten.
Ebenfalls besteht der Bedarf an zusätzlichen Standplätzen für Wohnmobile. Hierzu ist die Nutzung einer wassergebundenen Platzfläche von zwischenzeitlich geräumten Paddocks geplant. Die Platzfläche liegt in unmittelbarer Nähe nordöstlich des vorhandenen Wohnmobilhafens.

2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation

Bei dem Areal „Den Heyberg“ handelt es sich um die Konversionsfolgenutzung eines ehemaligen amerikanischen Munitionsdepots, der inmitten des durch Agrarnutzung, Freizeit- bzw. Erholungsnutzungen und Waldbeständen geprägten Landschaftsraumes nordöstlich der Ortschaft Twisteden liegt.

Auf dem großräumigen Gelände befinden sich eingebettet in eine ca. 96 ha große Waldfläche das ehemalige Munitionsdepot mit insgesamt 325 Bunkern, eine für den Trabrennsport sowie den Freizeitpferdesport ausgebaute, 1200 m lange Trainingsbahn mit angrenzendem Restaurationsbetrieb, ein Langsamfahrwegenetz sowie einige Außenanlagen (Paddocks, Longierplätze), im Übrigen ein Wohnmobilhafen sowie die Wohnbebauung für Aufsichts- und Dienstpersonal im Bereich der Zufahrten Im Auwelt und Am Heyberg/Gerberweg.

Östlich des Areals befindet sich der Spiel- und Erlebnispark Irrland, der gemeinsam mit dem Bereich „Den Heyberg“ einen Schwerpunkt des Freizeit- und Erholungsangebotes der Stadt Kevelaer darstellt. Die Bedeutung des Spiel- und Erlebnisparks ist in den letzten Jahren aufgrund der erfolgten Erweiterungen und der damit verbundenen stark ansteigenden Besucherzahlen deutlich gewachsen.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich mehrere Windenergieanlagen auf Weezer sowie eine Anlage auf Kevelaerer Stadtgebiet.

Als Grundlage für die angestrebte Neuordnung des baulichen Nutzungsgefüges wurde eine Bestandsanalyse des Gebietes durchgeführt. Demnach ist der Änderungsbereich vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen und leerstehende Bunker geprägt. Nur noch wenige Bunker werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Trabrenn- oder Freizeitpferdesport, bspw. als Stallungen oder Vorratsbunker, genutzt. Im Übrigen Bereich des Depots befinden sich nach derzeitigem Stand 65 Bunker, die entsprechend den Regelungen der Bauleitplanung innerhalb des festgesetzten Baugebietes (Sondergebiet für Freizeitpferdesport / Ferienhausgebiet) als Ferienhäuser umgebaut sind. Diese befinden sich größtenteils im Südosten des Depots.

3. Verkehrserschließung

Der Bereich „Den Heyberg“ ist im Osten über eine private Zuwegung an die Straße Im Auwelt (K 17) sowie im Süden über die Straße Am Heyberg an den Gerberweg angebunden. Die K 17 kann in ihrer Funktion als Kreisstraße sowohl regionale als auch überregionale Verkehrsströme aufnehmen.
Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch ein privates Straßennetz, die angrenzenden Waldbereiche sind durch Fuß- und Reitwege erschlossen.

4. Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Regionalplanes (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Diese Ausweisung ist mit der Darstellung als Bereich für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Der Änderungsbereich ist zudem mit der Darstellung von Waldbereichen umgeben.
Im Entwurf des neuen Regionalplans (RPD-E) ist für den Bereich dieser 47. FNP-Änderung größtenteils ein allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) mit der Zweckbestimmung „Umnutzung bestehender Bunker für nicht störendes Gewerbe und Ferienhäuser – Konversionsfläche Twisteden in Kevelaer“ ausgewiesen. Der südwestliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb eines Bereiches zum Schutz der Natur (BSN).

4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 enthält für den Änderungsbereich die Darstellung der Sonderbauflächen S 1 „Traberpferdesport“, S 2 „Freizeitpferdesport“ sowie S 7 „Wohnmobilhafen“.
Nordöstlich des Änderungsbereiches sind die Sonderbauflächen S 3 „Freizeitpferdesport und Ferienhausgebiet“, S 5 „Tierarztpraxen und Verwaltung“ sowie S 4 „Kiosk und Verwaltung“, südöstlich die Sonderbauflächen S 6 „Erlebnisbereich“ und S 8 „Pferdesport und Casino“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.
Die vorhandenen Waldgebiete sind entsprechend ihrer Funktion als Flächen für Wald dargestellt.

4.3. Bebauungsplan

Für den Bereich „Den Heyberg“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Twisteden Nr. 13 (Sondergebiet Traber- und Freizeitpferdesport) vom 22.07.2004, der den Bunkerbereich in sechs Sondergebiete unterteilt. Für den Änderungsbereich sind die Sondergebiete SO 1 „Traberpferdesport“, SO 2 „Freizeitpferdesport“ ausgewiesen. Nordöstlich grenzen die Sondergebiete SO 3 „Freizeitpferdesport und Ferienhausgebiet“ sowie SO 5 „Tierarztpraxen und

Verwaltung“ an den Änderungsbereich an, südöstlich befinden sich das SO 6 „Erlebnisbereich“, das SO 8 „Pferdesport, Casino“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dressur-, Führmaschinen- und Abreiteplätze“. Im Süden des Änderungsbereiches ist das Sondergebiet SO 7 „Wohnmobilhafen“ ausgewiesen.
Die vorhandenen Waldgebiete sind entsprechend ihrer Funktion als Flächen für Wald festgesetzt.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Planung ist, die Art der baulichen Nutzung der Bunkeranlagen im Änderungsbereich neu zu ordnen. Durch die neuen Regelungen soll neben der notwendigen Rechtssicherheit eine für die vorhandenen Nutzungen und die Umgebung verträgliche sowie wirtschaftlich tragfähige Entwicklung der Ressourcen ermöglicht werden.

Die neuen Darstellungen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhalten demnach Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen S 1 „Lagerung, Pilzzucht, und Pferdesport“ sowie S 2 „Wohnmobilhafen“ und einen Teil der umgebenden Waldflächen.

Das Nutzungsspektrum der Sonderbaufläche S 1 soll auf die Lagerung nicht umweltgefährdender Güter (z.B. Archivnutzungen), Anlagen für die Aufzucht von Pilzkulturen sowie Anlagen für Pferdesport beschränkt werden. Dieses Nutzungsspektrum konkretisiert die Zweckbestimmung des im Entwurf des neuen Regionalplans enthaltenen ASB-Z und wird im nachfolgenden Bebauungsplan differenziert festgesetzt.
Es sollen lediglich Nutzungen ermöglicht werden, die aufgrund ihrer Betriebs- und Anlageart hinsichtlich des Störgrades die Zulassungskriterien für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfüllen. Im Hinblick auf das benachbarte Ferienhausgebiet soll hierdurch eine konfliktfreie städtebauliche Situation geschaffen werden.

Die Bunkeranlagen sollen aufgrund ihrer prägenden Wirkung, die vor allem durch die typische trapezförmige, weitgehend naturnah gestaltete Erdeindeckung bedingt ist, in ihrem Bestand geschützt werden. Dieses Planungsziel ist derzeit durch die gültigen Regelungen des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 13 gesichert. Bei der Überplanung sollen die Regelungen, vor allem zur Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung und der baulichen Gestaltung in das neue Planungsrecht übernommen werden. Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan gesichert werden, dass die zulässigen Nutzungen nur innerhalb der bestehenden Bunker erfolgen und keine baulichen Erweiterungen oder neue bauliche Anlagen entstehen.

Die Sonderbaufläche S 2 „Wohnmobilhafen“ umfasst den bestehenden Wohnmobilhafen sowie eine Platzfläche südöstlich der Bunkeranlagen.
Diese Platzfläche wurde bislang noch als Außenanlage (Paddocks) für die Pferdehaltung genutzt. Aufgrund der strukturellen Entwicklungen im Bereich „Den Heyberg“ besteht für die weitere Nutzung der Paddocks kein Bedarf mehr. Als Folgenutzung ist nunmehr neben dem vorhandenen Wohnmobilhafen der Ausbau von zusätzlichen Standplätzen für Wohnmobile geplant. Dabei soll nur die bestehende Platzfläche in Anspruch genommen werden, so dass der umgebende Waldabschnitt von Eingriffen verschont bleibt.

Die in der FNP-Änderung einbezogenen Waldabschnitte werden entsprechend ihrer Funktion als Flächen für Wald dargestellt.

6. Immissionsschutz

Verkehr

Das Ferienhausgebiet ist über die eine private Zuwegung unmittelbar an die Straße Im Auwelt (K 17) angeschlossen, die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von dort aus

über eine südlich des Bunkerbereichs verlaufende Zuwegung. Durchgangsverkehr durch das Ferienhausgebiet zum Änderungsbereich ist nicht möglich, da die Verkehrsflächen zwischen der Sonderbaufläche S 1 und dem Ferienhausgebiet durch Erdwälle geschlossen wurden.
Da im Rahmen dieser FNP-Änderung lediglich die derzeit über die Duldung ermöglichten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen, werden durch diese Planung keine zusätzlichen Verkehrsströme ausgelöst. Es ist somit von keiner wesentlichen Belastung durch zusätzliche Lärmimmissionen auszugehen. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist ebenfalls nicht zu erwarten. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsverfahrens gutachterlich zu belegen.

Gewerbe

Die Nutzung der Bunker wird im derzeit rechtskräftigen sowie im künftigen Bebauungsplan auf die bestehenden baulichen Anlagen beschränkt. Da die Bunker auf der östlichen Seite komplett geschlossen sind und somit keine Öffnungen der Baukörper in Richtung des Ferienhausgebietes bestehen, ist hierdurch bereits ein effektiver Schutz vor Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Grundstücke gewährleistet. Lärmeinwirkungen auf das Ferienhausgebiet sind demnach hauptsächlich durch Verkehrsbewegungen bzw. einzelne Arbeitsvorgänge außerhalb der Bunker, wie beispielsweise das Be- und Entladen von gelagerten Gütern, zu erwarten. Durch die beschriebene Trennung der Verkehrsflächen durch Erdwälle im Übergang des Ferienhausgebietes zum Änderungsbereich ist jedoch auch hier bereits ein Schutz gegen Lärmeinwirkungen gegeben.
Zum Schutz vor optischen Beeinträchtigungen wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die Festsetzung von Pflanzbindungen für die Grundstücke entlang der Grenze zum Ferienhausgebiet geprüft.
Die Festsetzung eines Schutzstreifens zur Trennung der Sonderbauflächen, bspw. durch einen durchgehenden Erdwall, einen Waldstreifen oder andere Maßnahmen, ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Da im Rahmen dieser FNP-Änderung jedoch lediglich die derzeit über die bestehende Duldung ermöglichten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist von keinen zusätzlichen Lärmbelastungen durch die vorliegende Planung auszugehen. Da lediglich Nutzungen ermöglicht werden sollen, die aufgrund ihrer Betriebs- und Anlageart hinsichtlich des Störgrades die Zulassungskriterien für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfüllen, ist unter Berücksichtigung der beschriebenen Gegebenheiten von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachzuweisen.

7. Natur und Landschaft

BSN/BSLE

Im GEP 99 ist der gesamte Änderungsbereich mit der Darstellung als Bereich für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans ist jedoch vorgesehen, die Ausweisung als BSLE aufzuheben und den gesamten Bunkerbereich entsprechend der bestehenden Nutzungen in einen allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) umzuwandeln. Die geplante Darstellung als Sonderbaufläche S 1 entspricht somit den geänderten Zielvorgaben der Regionalplanung und konkretisiert diese.
Für den Bereich der Sonderbaufläche S 2 sowie der Waldflächen ist im neuen Regionalplan die Ausweisung eines Bereiches zum Schutz der Natur (BSN) vorgesehen. Die zusätzliche Standfläche für den Wohnmobilhafen, die im Rahmen dieser FNP-Änderung bauleitplanerisch vorbereitet werden soll, ist bereits vollständig geschottert und ohne Vegetationsaufwuchs. Es ist vorgesehen, nur die bestehende Platzfläche in Anspruch zu nehmen, so dass der umgebende Waldabschnitt von Eingriffen verschont bleibt und keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele zu erwarten sind.

Biotopverbund

Im Fachbeitrag des LANUV zum neuen Regionalplan ist für den Bunkerbereich ein Biotopverbund herausragender Bedeutung dargestellt. Ein Großteil der dargestellten Biotope befindet sich jedoch außerhalb des Änderungsbereiches und ist demnach von dieser FNP-Änderung nicht betroffen. Da sich die Planung zudem auf die Nutzung innerhalb des baulichen Bestandes beschränkt und lediglich die im Rahmen der Duldung ermöglichten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope zu erwarten. Die Fläche für die zusätzlichen Standplätze für Wohnmobile hat in der bestehenden Ausprägung als geschotterte und vegetationsfreie Fläche für den Biotopverbundkorridor bereits heute keine Bedeutung mehr.
Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird der Biotopverbund herausragender Bedeutung im Rahmen des Umweltberichtes eingehend behandelt. Hierzu wird derzeit durch das Büro Seeling + Kappert GbR eine Biotoptypenkartierung und Bewertung der Vegetation erstellt. Dabei sollen die tatsächlichen Verhältnisse aufgenommen und untersucht werden, inwieweit sich die vorhandene Vegetation in ihrer heutigen Ausprägung als Bestandteil des Biotopverbundkorridors darstellt und ob es Bereiche gibt, die besonders schutzwürdig sind. Die Untersuchung wird der Begründung zur Offenlage beigefügt.

8. Umweltbericht

Zur Offenlage wird der Begründung der FNP-Änderung ein Umweltbericht beigefügt, in dem auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und auf mögliche Problemlösungen hingewiesen wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Stadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 31.08.2016
Im Auftrag:

Verfahrensvermerk

Diese Begründung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kevelaer hat vom xx.xx.2016 bis einschließlich xx.xx.2016 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.