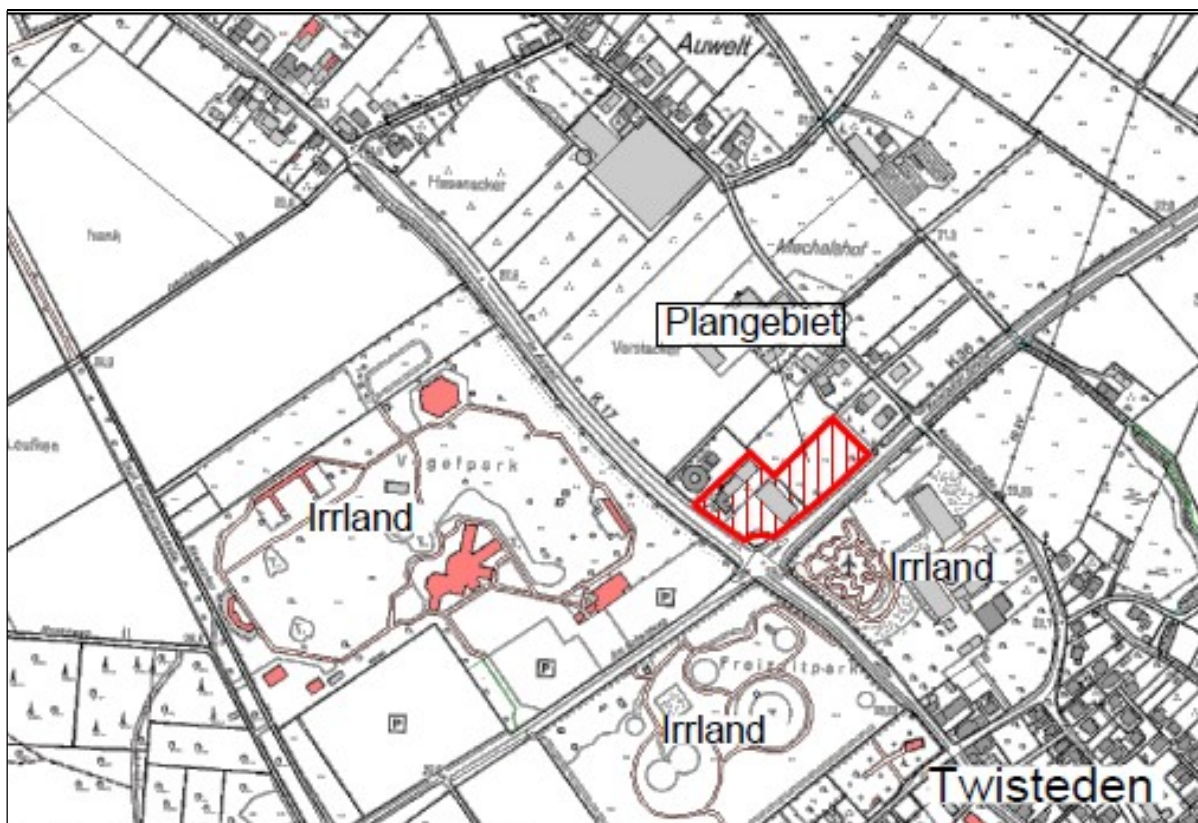




## **Bebauungsplan Twisteden Nr. 15 („Bauhof Irrland“)**

### **Entwurfsbegründung**



**Planübersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 15  
(Bauhof „Irrland“)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>4. Verkehrliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>5. Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
5.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
5.3 LANDSCHAFTSPLAN KREIS KLEVE NR. 11 - KEVELAER	5
<b>6. Darlegung der geplanten Entwicklung</b>	<b>5</b>
<b>7. Regelungen des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
7.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND NEBENANLAGEN	9
7.4. EIN- UND AUSFAHRTEN	9
7.5. VER- UND ENTSORGUNG	10
7.6. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE	10
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>9. Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
9.1 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	10
9.2 ARTENSCHUTZ	11
<b>10. Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>11. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>12. Flächenbilanz</b>	<b>12</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat in seiner Sitzung vom 25.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 15 („Bauhof Irrland“) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 260 und 279 der Flur 5 der Gemarkung Twisteden. Die geometrische Abgrenzung des Planbereiches wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes eindeutig bestimmt.

## **2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren**

Der „Spiel- und Erlebnispark Irrland“ wird seit 1999 am Standort in Kevelaer-Twisteden betrieben. Im Jahr 2003 wurde der erste Bebauungsplan für den südlichen und östlichen Teil des Geländes rechtskräftig. Mit der Erweiterung im Jahr 2009 um das Gelände des ehemaligen „Vogel- und Blumenparks Plantaria“ hat der Freizeitpark neben der räumlichen Vergrößerung auch eine erhebliche qualitative und organisatorische Entwicklung vollzogen. Den Anforderungen durch weiter gestiegene Besucherzahlen in Verbindung mit den hohen Sicherheitsanforderungen kann nur mit einem äußerst gut organisierten und professionellen Team aus Mitarbeitern entsprochen werden. Neben der Vergabe der Aufträge an Handwerksbetriebe aus der Region, müssen eine Reihe von Reparaturen an der Ausstattung des Freizeitparks aus Sicherheitsgründen sehr kurzfristig durch eigene Mitarbeiter durchgeführt werden. Die Lagerung von Baustoffen und Materialien erfolgt bisher im Bereich von Betriebsflächen des landwirtschaftlichen Betriebes des Woltershofes durch Pacht. Diese Flächen befinden sich am nördlichen Rand des Kreisverkehrsplatzes Im Auwelt (K 17), nordwestlich der Kevelaerer Straße (K 36) und südöstlich einer denkmalgeschützten Mühle. Mühle und Betriebsflächen des Erlebnisparks gehörten früher zusammen und wurden als Landhandel gewerblich genutzt. Nach einem Verkauf der Mühle vor einigen Jahren an Privatleute wurden in der Mühle Ferienwohnungen eingerichtet.

Mit einer Umstrukturierung der Betriebsflächen nördlich des Kreisverkehrsplatzes wird eine räumliche und funktionale Trennung der Betriebsflächen des Freizeitparks zur Mühle angestrebt. Darüber hinaus sollen die Betriebseinrichtungen zukünftig weitgehend von der Kevelaerer Straße (K 36), d.h. von der von der Mühle abgewandten Seite aus, erschlossen werden. Lediglich das ehemalige Wohnhaus an der Straße Im Auwelt (K 17), das in der Zukunft maßgeblich als Büro genutzt werden soll, wird eine Erschließung über die vorhandene Zufahrt von der Straße Im Auwelt (K 17) beibehalten.

Derzeit befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Sicherung des Gebäudebestandes, der Umstrukturierung und Betriebsnutzung durch den Freizeitpark Irrland unter Berücksichtigung benachbarter Nutzungen geschaffen werden. Weiterhin soll mit dem Bebauungsplan eine randliche Eingrünung der Planfläche sichergestellt werden.

### **3. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Twistededen Nr. 15 (Bauhof „Irrland“) befindet sich nordwestlich der Ortschaft Twistededen und umfasst die Flurstücke 260 und 279 der Flur 5 der Gemarkung Twistededen. Das Flurstück 260 schließt nördlich an den Kreisverkehrsplatz der Straßen Im Auwelt/ Kevelaerer Straße an. Bei dem zweiten Flurstück 279 bildet die Kevelaerer Straße die südöstliche Begrenzung. Die Planfläche ist bereits weitgehend bebaut und befestigt.

Nordwestlich der Planfläche befindet sich die denkmalgeschützte Mühle, welche touristisch genutzt wird. Nordöstlich schließt an den Geltungsbereich ein Privatgrundstück mit Wohnnutzung an, das über die Endstraße erschlossen wird. Der Bereich nördlich des Vorhabengebietes ist von Freiflächen geprägt, die landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt werden. Südlich, östlich und westlich der angrenzenden Straßen Im Auwelt (K 17) und Kevelaerer Straße (K 36) liegen die Sonderbauflächen des „Spiel- und Erlebnisparks Irrland“.

### **4. Verkehrliche Situation**

Aus der Historie heraus gehörten die Betriebsflächen des Flurstücks 260 zu der alten Mühle. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen Landhandel mit gewerblicher Nutzung. Während die Mühle sich inzwischen in Privatbesitz befindet, gehören die Betriebsflächen seit einigen Jahren zum landwirtschaftlichen Betrieb des Woltershofes, welche vom „Spiel- und Erlebnispark Irrland“ verpachtet sind und von dem Freizeitpark genutzt werden.

Das gesamte Flurstück 260 wurde bisher über eine gemeinsame Zufahrt von der Straße Im Auwelt (K 17) aus südwestlicher Richtung sowie über eine Betriebszufahrt aus nordöstlicher Richtung über das Flurstück 279 erschlossen. Im Zuge der Planung soll zukünftig lediglich der Bereich an dem vorhandenen Wohnhaus im Westen des Flurstücks 260 über die Zufahrt Im Auwelt erschlossen werden. Für die Anbindung der vom „Spiel- und Erlebnispark Irrland“ mit Lieferverkehr genutzten Flächen auf den Flurstücken 260 und 279 wurde im Vorgriff auf die Umstrukturierung der Planfläche eine neue Erschließung aus südöstlicher Richtung von der K 36 (Kevelaerer Straße) beim Kreis Kleve beantragt und bewilligt. Diese ist bereits hergestellt und in Betrieb. Die Halle auf dem Flurstück 279 sowie die dort befindlichen Lagerflächen werden ebenfalls über diese neue Zufahrt erschlossen. Eine vorhandene Zufahrt im Nordosten des Flurstücks 279 soll nur noch als Rettungsweg für die Feuerwehr genutzt werden. Sie ist mit einem Tor an der Kevelaerer Straße gemäß den Nebenbestimmungen zu der neuen Zufahrt verschlossen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung als „Feuerwehrezufahrt“ vorgesehen.

### **5. Planungsvorgaben**

#### 5.1 Raumordnung und Landesplanung

Für den Regierungsbezirk Düsseldorf gilt mit Rechtskraft vom 13.04.2018 der Regionalplan Düsseldorf (RPD). Dieser stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ ohne überlagernde Signaturen dar. Die Flächen des „Spiel- und Erlebnisparks Irrland“ südlich und westlich der Planfläche sind als „Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebun-

dene Nutzungen“ (ASB-Z) dargestellt. Für die Straße Im Auwelt (K 17) ist in dem Abschnitt zwischen dem Kreisverkehrsplatz Zum Lieven Heer bis zum Kreisverkehrsplatz an der Orts- einfahrt in die Ortschaft Twisteden die Signatur einer „Sonstigen regionalplanerisch bedeut- samen Straße – Bestand und Planung“ enthalten.

## 5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. An das Plangebiet schließen im Süden die Kevelaerer Straße (K 36) und im Westen die Straße Im Auwelt (K 17) an, die als sonstige überörtliche und örtliche Haupt- verkehrsstraßen dargestellt sind.

Bei den Sonderbauflächen östlich, südlich und westlich der Planfläche handelt es sich um Flächen des „Spiel- und Erlebnispark Irrland“.

Der Bebauungsplan Twisteden Nr. 15 kann aufgrund der geltenden Darstellungen im Bereich der Planfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer entwickelt werden. Daher erfolgt zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung: „61. FNP-Änderung Bauhof Irrland“, die die Ausweisung einer Sonderbaufläche als Bauhof für den Spiel- und Erlebnispark Irrland bein- haltet.

## 5.3 Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 11 - Kevelaer

Das Kreisgebiet von Kleve wird von 12 rechtskräftigen Landschaftsplänen abgedeckt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Kleve Nr. 11 „Kevelaer“. In der Entwicklungskarte A zum Landschaftsplan ist das Plangebiet Bestandteil der Fläche 7.2, bei der es sich um eine „Spezialisierte Intensivnutzung – Gartenbauflächen Twisteden“ han- delt. Im Textteil zum Landschaftsplan wird ausgeführt, dass zum Schutz wertvoller angren- zender Kulturlandschaften die intensive gartenbauliche Nutzung auf solche Vorranggebiete beschränkt werden soll. Die Planfläche befindet sich schon seit längerer Zeit im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes Woltershof. Eine gartenbauliche Nutzung ist in diesem Teil der Freiflächen auch im Vorfeld nicht erfolgt.

Für das Vorhabengebiet werden keine Festsetzungen bezüglich besonders geschützter Teile von Natur und Landschaft getroffen (s. Karte B zum Landschaftsplan).

## **6. Darlegung der geplanten Entwicklung**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans soll eine Umstrukturierung von Betriebsflä- chen erfolgen und die vorhandene, mehrheitlich betriebliche Nutzung des Bauhofes pla- nungsrechtlich gesichert werden. Wesentlicher Bestandteil der Umstrukturierung ist die Ver- legung der Erschließung. Um den Verkehr für die Feriengäste der Mühle zu reduzieren, wird zukünftig der wesentliche Liefer- und Betriebsverkehr nicht mehr aus westlicher Richtung von der Straße Im Auwelt (K 17) sondern aus südöstlicher Richtung von der Kevelaerer Stra- ße abgewickelt. Im Rahmen dieser Umstrukturierung wird auch ein Baufenster für den Neu- bau einer Halle im Nordwesten der Planfläche näher an die nordwestliche Grundstücksgren-

ze verschoben, um die Halle zukünftig nur noch von der Hofseite aus zu erschließen. Eine Befahrung der vorhandenen Zufahrt ist dann nicht mehr umlaufend möglich, wodurch sich eine weitere Verkehrsberuhigung für die Anwohner der Mühle ergeben wird.

Das ehemalige Wohnhaus des Landhandels, das derzeit einer Wohnnutzung unterliegt, soll in die Betriebsflächen mit einbezogen werden. Längerfristig wird in diesem Bereich ein Ersatzbau angestrebt, der in den Bauhof des Freizeitparks Irrland integriert wird. Das Gebäude wird voraussichtlich mehrheitlich als Büro für die Verwaltung genutzt werden. Darüber hinaus sollen die Optionen einer Wohnnutzung und die Anlage von betrieblichen Einrichtungen wie Sanitäranlagen für Mitarbeiter etc. beibehalten bzw. geschaffen werden.

Die weiteren Flächen des Bauhofs sind bereits weitgehend bebaut. Die Halle im Südosten des Flurstücks 260 sowie die Halle im Süden des Flurstücks 279 sind neueren Baudatums. In diesem Bereich ist in nächster Zeit kein Handlungsbedarf zu erwarten. Lediglich im Nordosten des Flurstücks 279 soll im Bebauungsplan die Option einer baulichen Nutzung bisher offener Lagerflächen berücksichtigt werden. Hier könnte eine Halle in den Abmessungen von bis zu 11,0 x 30 m entstehen.

Die Hofflächen, die bereits fast vollständig befestigt sind, bleiben als Erschließungsflächen bestehen. In Teilen des Hofes sind Schüttboxen errichtet. Dies sind an drei Seiten mit verstärkten Mauern geschlossene Lagerflächen, in denen lose Schüttgüter wie z.B. Wegebau material, Erde oder aber auch gebrauchtes Stroh zwischengelagert werden. Für eine geordnete Lagerung sieht der Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen vor, die den Standort der Schüttboxen vorgeben. Zur Vermeidung von Lärm- und Staubbeeinträchtigungen benachbarten Anwohner wurden Schüttboxen im Westen und im Norden der Planfläche angelegt und sollen auf diese Standorte auch zukünftig beschränkt werden.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Bauhofs sind im Randbereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Flächen zur Begrünung berücksichtigt, die mit einem Pflanzgebot gekennzeichnet sind. Für den ökologischen Ausgleich bietet das Plangebiet wegen der betrieblichen Nutzung wenig Möglichkeiten (s. Kap. 9.1), so dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Twistededen Nr. 15 erfolgen müssen.

## **7. Regelungen des Bebauungsplanes**

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Zur bauleitplanerischen Sicherung der Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Bauhof Irrland“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten können die vorbeschriebenen Nutzungen bauleitplanerisch gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen wird der nordwestliche Teil der Planfläche mit Wohn-/ Bürogebäude einschließlich der umgebenden Flächen als Sondergebiet SO 1, alle weiteren Flächen als Sondergebiet SO 2 festgesetzt. Mit den nachfolgend aufgeführten Zweckbestimmungen, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen sind, wird eine grundsätzliche Nutzung des Sondergebietes als Bauhof des Spiel- und Erlebnisparks Irrland sichergestellt. Eine Differenzierung der Nutzungen ermöglicht im SO 1-Gebiet zusätzlich zu Lagerflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen und Erschließungsflächen auch eine Nutzung durch den Spiel- und Erlebnisparks Irrland als Büro und Wohngebäude und die hierfür benötigten

Nebenanlagen. Im Detail sind folgende Zweckbestimmungen für die beiden Sonstigen Sondergebiete vorgesehen:

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 dient zu Wohnzwecken sowie als Bürogebäude für die Verwaltung des Spiel- und Freizeitparks Irrland. Zulässig sind die für die Nutzungen erforderlichen Gebäude und Folgeeinrichtungen:

- Wohngebäude und notwendige Garagen oder Carports sowie Stellplätze
- Bürogebäude
- Betriebsgebäude (z.B. Technikräume, Sanitärräume für Mitarbeiter)
- Lagerflächen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Erschließungsflächen für die oben genannten Zwecke.

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2 beinhaltet die Gebäude und baulichen Anlagen sowie Folgeeinrichtungen des Bauhofs Irrland: Zulässig sind die für die Nutzungen erforderlichen Gebäude und Folgeeinrichtungen:

- Betriebsgebäude (z.B. Lagerhallen, Kühlhallen, Betriebshallen, Technik- und Sanitärräume)
- Lagerflächen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Erschließungsflächen für die oben genannten Zwecke.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO und § 18 BauNVO in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen eindeutig bestimmt.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 wird die Obergrenze der baulichen Nutzung für Baugebiete dieser Art gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft. Hierdurch soll dem Flächenbedarf des Bauhofs für Betrieb und Instandhaltung des Freizeitparks entsprochen und eine optimale Flächenausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sichergestellt werden. Gleichzeitig kann mit dem verbleibenden Freiflächenanteil von 0,2 eine randliche Begrünung der Planfläche erzielt und es können notwendige Flächen für die Aufnahme des Niederschlagswassers zur Versickerung sichergestellt werden.

Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen (GH) ist das Niveau in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN, s. Rechtsplan). Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Der Bebauungsplan sieht zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen, insbesondere in Hinblick auf Blickbeziehungen zwischen dem Dorfrand Twistededen und dem Baudenkmal der Mühle, eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung vor. Für die Bebauung im Westen der Planfläche im Bereich der Sondergebietsfläche SO 1 wird die maximale Gebäudehöhe (GH/max) auf 35,0 m ü. NHN beschränkt. Mit der Höhenfestsetzung soll der angestrebten Nutzung des

Grundstücks durch den Eigentümer unter Wahrung des Dorfbildes entsprochen werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe lässt als Ersatzbau des Wohnhauses ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach oder z.B. einen Bungalow mit Satteldach zu. Die Sichtbarkeit der denkmalgeschützten Windmühle kann hierdurch gesichert und eine Störung der Sichtachse vom Kreisverkehr zur Mühle verhindert werden.

Im SO 2-Gebiet wird eine differenzierte Höhenentwicklung zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Mühle und zur Wahrung der Maßstäblichkeit der Gebäude in der Planfläche festgesetzt. Während die Fläche des Bauhofs im Bereich des Flurstücks 260 fast eben ist, zeigt der östliche Teil im Bereich des Flurstücks 279 ein deutliches Gefälle - der Kevelaerer Straße folgend - in östlicher Richtung. Der Höhenunterschied beläuft sich hier auf ca. 3,50 m. Bei der Höhenfestsetzung wird diesem Umstand mit niedrigeren Gebäudehöhen Rechnung getragen.

Eine eindeutige Zuordnung der Höhenfestsetzungen ergibt sich im Bebauungsplan durch die Nummerierung der vier Baufenster mit den Ziffern 1 bis 4 im SO 2-Gebiet. Das Baufenster Nr. 1 beinhaltet die Lagerhalle des ehemaligen Landhandels und liegt am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Der Bebauungsplan sieht für das Baufenster eine Höhenbegrenzung von 35,75 m ü. NHN vor, um den visuellen Anforderungen an eine mit dem Baudenkmal verträgliche Gebäudenutzung zu entsprechen, gleichwohl die Halle in keiner Sichtachse auf die Mühle liegt. Die geplante maximale Gebäudehöhe kann im Norden ca. 70 cm, im Nordwesten ca. 1,70 m über dem Gebäudebestand liegen.

Das Baufenster mit der Kennzeichnung „2“ umgrenzt eine vorhandene Betriebshalle am südöstlichen Rand des Flurstücks 260. Mit der Höhenfestsetzung (GH/max) von 36,50 m ü. NHN wird weitestgehend der Bestand gesichert. Eine Höhenentwicklung, die über das vorhandene Maß hinausgeht, wird zur Vermeidung von Störungen des Dorfrandes nicht angestrebt. Die Abweichungen von +0,20 m gegenüber dem Gebäudebestand lassen lediglich kleinere Veränderungen bei der Dachgestaltung zu.

Aufgrund der zuvor erläuterten topografischen Gegebenheiten wird die Bebauung im Bereich des Baufensters mit der Kennzeichnung „3“ auf 33,50 m ü. NHN festgesetzt. Wie beim Baufenster 2 lässt die maximale Gebäudehöhe hier nur wenige Veränderungen am Dach zu.

Bei dem Baufenster 4 handelt es sich um eine bisher unbebaute Lagerfläche. Der Bebauungsplan sieht hier eine Neubebauung bis zu einer Bauhöhe von 33,00 m ü. NHN vor. Dies entspricht einem bis zu 8 m hohen Gebäude. Je nach Dachgestaltung, z.B. mit Pultdach, ist aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu den benachbarten Grundstücken von niedrigeren Gebäudeteilen auszugehen.

Zur Förderung regenerativer Energien kann für Dachaufbauten und Solaranlagen die Höhenbegrenzung um maximal 0,50 m überschritten werden.



### 7.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der beiden Baufenster 2 und 3 dienen sie maßgeblich der Bestandssicherung.

Bei dem bisher zu Wohnzwecken genutzten Gebäude im Westen (SO 1-Gebiet) greift das Baufenster zum Schutz des benachbarten Baudenkmals die heutige Gebäudekante weitgehend auf. Im Süden, d.h. in Richtung der Betriebsflächen, lassen die Baugrenzen eine Erweiterung des Gebäudes zu. Das Baufenster im SO 2-Gebiet mit der Nr. 1 umfasst eine 25 m x 41 m große Fläche im Nordwesten des Bauhofes. Hier reichen die Baugrenzen aufgrund der geänderten Erschließungssituation auch in Richtung der benachbarten Mühle über den Gebäudebestand hinaus. Die volle Ausschöpfung des Baufensters ist wegen des Grenzabstandes von weniger als drei Metern in der dargestellten Lage nur in Verbindung mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Übernahme von Baulasten auf die Zufahrt des Nachbargrundstücks möglich. Solche Vereinbarungen wären Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Baufenster mit der Kennzeichnung 2 und 3 im SO 2-Gebiet ermöglichen lediglich kleinere Anpassungen im Fassadenbereich. Im Wesentlichen dienen sie dem Bestandsschutz. Das Baufenster mit der Kennzeichnung Nr. 4 ermöglicht die Errichtung einer zusätzlichen Halle in den Abmessungen von bis zu 11,00 x 30,00 Metern im Nordosten des Bauhofes.

Außerhalb der Baugrenzen ist die für die zulässige Nutzung notwendige Befestigung von Hof- und Lagerflächen zulässig.

Die Lage der Schüttboxen zur Zwischenlagerung von Schüttgütern des Bauhofs wird im Bebauungsplan zur Vermeidung von Emissionen für die Anlieger vorgegeben. Diese dürfen nur im Bereich der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO errichtet werden. Für die Schüttboxen wird die maximale Höhe der freistehenden Mauern auf 3,00 m begrenzt.

### 7.4. Ein- und Ausfahrten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über eine Zufahrt von der Straße Im Auwelt (K 17) auf das Flurstück 260 und über eine weitere Zufahrt von der Kevelaerer Straße (K 36) auf das Flurstück 279 erschlossen. Eine Rampe verbindet die Flurstücke miteinander, so dass derzeit beide Grundstücksteile über beide Zufahrten erschlossen werden. Zukünftig soll von der Straße Im Auwelt (K 17) nur noch die Erschließung des Verwaltungsgebäudes (Büro, Sanitär, Wohnen) im Westen erfolgen. Alle weiteren Betriebsflächen werden von der Kevelaerer Straße (K 36) aus erschlossen. Die Lage des Baufensters mit der Nr. 1 verhindert entsprechend den Zielen des Verkehrskonzeptes zukünftig eine Umfahrt.

Um durch die veränderte Erschließungskonzeption die Anwohner östlich des Bauhofes nicht übermäßig mit Verkehr zu belasten, wurde näher zum Kreisverkehr gelegen eine neue Zufahrt an der K 36 beantragt und vom Kreis Kleve bewilligt. Diese ist bereits in Betrieb. Die Zufahrt im Südosten des Flurstücks 279 wurde im Gegenzug mit einem Tor verschlossen und dient nur noch als Rettungsweg. Im Bebauungsplan sind die beiden Zufahrten als „Ein- und Ausfahrt“ i.S. des § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB gekennzeichnet. Der Rettungsweg im Südosten ist als „Feuerwehrezufahrt“ beschildert. Entlang der anderen Plangebietsgrenzen zu der Straße Im Auwelt und Kevelaerer Straße sind Pflanzungen im Randbereich des Sondergebietes vorgesehen. Weitere Zufahrten sind daher ausgeschlossen.

### 7.5. Ver- und Entsorgung

Da mit dem Bebauungsplan lediglich eine Umstrukturierung, Sanierung und bauleitplanerische Sicherung bereits bestehender Einrichtungen erzielt werden soll, ergibt sich kein über den Bestand hinausgehender Bedarf bezüglich der Ver- und Entsorgung. Diese ist im Plangebiet über die bestehenden Netze und die für das Stadtgebiet zuständigen Entsorgungsbetriebe sichergestellt. Das Niederschlagswasser der in den letzten Jahren neu errichteten Hallen wird vor Ort versickert. Bei älteren Gebäuden ist von einer Einleitung des oberflächlich ablaufenden Regenwassers in den Kanal auszugehen. Bei einer Neubebauung im Baufeld 4 ist das Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ebenfalls zu versickern.

### 7.6. Grünflächen, Pflanzgebote

Die Planung sieht die Ausweisung des Bauhofes als „sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vor. Um eine Eingrünung zu den Nachbarflächen sicherzustellen, werden die sonstigen Sondergebiete randlich mit einem Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) überlagert. Das Pflanzgebot umfasst weitgehend vorhandene Hecken im Randbereich des Gebietes. Eine Konkretisierung der Eingrünung erfolgt im noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Zur Mühle im Nordwesten wird auf eine Eingrünung verzichtet, um die ehemalige Hofsituation durch eine Eingrünung nicht optisch einzuengen oder zu beeinträchtigen.

## **8. Immissionsschutz**

Ein wesentliches Ziel der geplanten Umstrukturierung und Änderung der Zufahrt zu dem Bauhof ist eine Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation für die inzwischen im Privatbesitz befindliche Mühle nördlich der Planfläche. Neben dem Verzicht auf den Zulieferverkehr von der K 17 aus kann durch die auf dem Baufenster mit der Kennzeichnung „1“ geplante Halle die Schallausbreitung von den Betriebsflächen in Richtung zur Mühle zusätzlich eingeschränkt werden. Die Lage der neuen Zufahrt nahe dem Kreisverkehr führt auch zu einer Reduzierung von Verkehrslärm für die Anwohner östlich der Planfläche.

Mit der Umstrukturierung entsteht somit eine verbesserte Situation bezüglich Schallbelastungen und verkehrsbedingten Emissionen wie Abgase, Stäube und Licht. Es ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Bei den Schallemissionen im Bereich des Bauhofes, die auch handwerkliche Leistungen beinhalten, sind die gesetzlich geltenden Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit an der benachbarten Bebauung einzuhalten.

## **9. Natur und Landschaft**

### 9.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bei der Planfläche handelt es sich um ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Gebäudebestand. Einzelbäume sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Inwiefern durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet wird, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen. Die Betreiber des Spiel- und Erlebnisparks Irrland haben daher das Büro SEELING + KAPPERT GbR mit der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) beauf-

trägt. In dem Fachbeitrag sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ermittelt.

Wegen der anthropogenen Überprägung der Flächen ist mit keinem umfangreichen Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen. Mit der Festsetzung der randlichen Eingrünung können in begrenztem Umfang auch im Plangebiet selber Habitatstrukturen für Fauna und Flora geschaffen werden. Sofern planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, verfügen die Betreiber des „Spiel- und Erlebnisparks Irrland“ über geeignete Grundstücke, um eine Kompensation zu erbringen.

## 9.2 Artenschutz

Aufgrund der intensiven Vornutzungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit dem Vorkommen anspruchsvoller Arten zu rechnen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens ist die Auslösung der Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Das Büro SEELING + KAPPERT GbR wurde vom Antragsteller mit der Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrags beauftragt.

## **10. Denkmalschutz**

Die Mühle nördlich des Geltungsbereiches, die ursprünglich zusammen mit den Planflächen im Knotenpunkt der Straßen Im Auwelt/ Kevelaerer Straße zum Landhandel gehörte, ist in der Denkmalliste des Kreises Kleve als Baudenkmal aufgeführt (Ziffer A32, Windmühle in Kevelaer-Twistededen, Im Auwelt 16). Weitere Informationen zum Baudenkmal liegen nicht vor. Die Mühle selber ist vom Geltungsbereich ausgenommen. Bei den Hallen, die verändert werden sollen, handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Gebäude des Landhandels, die als reine Zweckbauten nicht denkmalwürdig sind. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Umstrukturierung soll im Wesentlichen zu einer Verkehrsentlastung der ehemals gemeinsam genutzten Zufahrt führen. Hierdurch kann die Folgenutzung der Mühle mit Ferienwohnung, die wesentlich zum Erhalt des Denkmals beiträgt, gefördert werden.

Zum Erhalt bestehender Blickbeziehungen zur Windmühle wird mit dem Bebauungsplan eine gestaffelte Höhenentwicklung der Gebäude verfolgt. Die wesentliche Sichtachse vom Kreisverkehr aus in Richtung Mühle findet im Bebauungsplan bei der Höhenfestsetzung Beachtung.

## **11. Umweltbericht**

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Entwurfsbegründung zu verfassen. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. In der weiteren Planung ist insbesondere die denkmalgeschützte Mühle nordwestlich des Plangebietes als Kulturgut zu beachten (s.o.). Für alle Schutzgüter sind nach derzeitiger Kenntnislage keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen entsprechend der Anlage 1 zum BauGB dargelegt.

## 12. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 9.123 m<sup>2</sup> = 100 %

Überbaute/ Versiegelte Fläche nach GRZ 0,8: ca. 7.298 m<sup>2</sup> = 80 %

Freiflächen/ Grünflächen nach GRZ 0,8: ca. 1.825 m<sup>2</sup> = 20 %,  
davon Flächen mit Pflanzbindung: ca. 672 m<sup>2</sup>

Aufgestellt:

Weeze, den 04.08.2020  
Büro Seeling + Kappert GbR

Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 04.08.2020

Im Auftrag:

Verena Möller