

Beschlussvorlage für den **Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss**  
**Rat der Stadt**

**Bebauungsplan Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung –**

- Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

1. Sachverhalt:

Seit 1995 wird auf dem ehemaligen Betriebsgelände des sogenannten „Schnellen Brüters“ in Kalkar-Hönnepel ein Hotel- und Freizeitpark betrieben. Die Bezeichnung „Kernwasser-Wunderland Kalkar“ wurde im Jahre 2005 in „Wunderland Kalkar“ umgewandelt. Im Jahr 2012 wurde ein ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Eventhalle auf dem Areal erstellt.

Somit dauert die Konversion des ehemaligen Kraftwerkstandortes durch Nachfolgenutzung seit fast 20 Jahren an, wobei sich der Hotel- und Freizeitpark baulich und funktional kontinuierlich weiterentwickelt und zu den etablierten Freizeit-, Tagungs- und Messestandorten am Niederrhein gehört.

In der Zeitspanne von 2015-2020 und darüber hinaus plant das Unternehmen weitere Schritte zur Standortsicherung und Entwicklung.

Die Vorhaben werden vor dem Hintergrund von unterschiedlichen Entwicklungsanforderungen an Freizeitparks notwendig, wobei sowohl die Outdoor- als auch die Indoor-Angebote kontinuierlich ausgebaut werden sollen, um den Freizeitpark über das Jahr möglichst gleichmäßig auslasten zu können. Zu diesen Veranstaltungen zählen u.a. Openair-Aktivitäten, wie z.B. der sog. Boeren-Treck, eine Wettkampfveranstaltung von Traktoren im Außengelände des Freizeitparks.

Der Rat der Stadt Kalkar hat erstmalig in seiner Sitzung am 30. August 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung – beschlossen. Ziel der Planung war die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Ausstellungen, Freizeitpark und Messen“ im Sinne des § 11 BauNVO. Die Lage dieses Aufstellungsbereiches entspricht weitestgehend der räumlichen Lage des aktuellen Planverfahrens. Diese Planung auf den bisher un bebauten Bereichen ist seinerzeit durch den Antragsteller allerdings nicht weiter verfolgt worden.

Das Planverfahren wurde aufgrund der oben beschriebenen Aktivitäten in veränderter Form erneut aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Belange des Freizeitparkbetriebes auch bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung eines Sondergebietes „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – hier: Sportpark“ – Berücksichtigung finden sollen und durch den Bebauungsplan entsprechend konkretisiert werden.

Der Planbereich befindet sich außerhalb des ehemaligen Werksgeländes. In Ergänzung und Verlängerung zu dem bestehenden Gehöft sollen dort stufenweise Indoor-Sportangebote vorgesehen werden. Der Erweiterungsbereich soll drei Funktionsbereiche, die sich in einen Out-

door-Sportbereich für e-Sports (e-bike, e-trike, segway, etc.), einen Sportpark mit Sportfeldern und Sporthallen (von Fußball bis zu Trendsportarten) und eine Stellplatzanlage mit einer Notzufahrt aufteilen, erhalten.

Dazu soll ein Sondergebiet „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – Sportpark –“ in einem Bebauungsplan festgesetzt werden (s. Anlage 4). Dieses gliedert sich im wesentlichen, von Westen aus gesehen, in einen Bereich mit Stellplätzen, einer Fläche für die Einrichtungen des Freizeitparks sowie einen Bereich für Natur und Landschaft.

Um diese Entwicklungen zu ermöglichen und die Zielstellung sowie den künftigen Inhalt des Bebauungsplanes entsprechend anpassen zu können, hat der Rat der Stadt Kalkar am 10.04.2014 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes neu gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 16.05.2014 im Amtsblatt Nr. 9 für die Stadt Kalkar.

Zudem hat der Rat der Stadt Kalkar in seiner Sitzung am 10.04.2014 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dabei wurden die Planunterlagen vom 26.05.2014 bis einschließlich den 27.06.2014 im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen und Stellungnahmen abzugeben. Dabei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 13.06.2014 gem. § 4a Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung – der Stadt Kalkar zu äußern. Mit Schreiben vom 13.06.2014 wurde zudem gem. § 2 Abs. 2 BauGB die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden eingeleitet und durchgeführt. Dabei sind verschiedene Anregungen eingegangen, wobei u.a. die Themen Brücken, Bodendenkmäler, Höhe baulicher Anlagen, Artenschutz, Schall, Wasser, Brandschutz, Bergbau und Verkehr diskutiert wurden. Die Abwägungsvorschläge sind der Drucksache als Anlage 2 beigelegt.

Anschließend wurden verschiedene Gutachten erstellt, auf deren Grundlage der Planentwurf einschließlich Begründung sowie ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet wurde (s. Anlage 1, 2, 4, 5a und 5b). Dazu gehören eine archäologische Untersuchung, eine Artenschutzprüfung, eine FFH-Vorprüfung, eine Schalluntersuchung sowie ein Gutachten zu den Boden- und Versickerungsverhältnissen. Bei allen Gutachten wurden keine relevanten negativen Einflüsse der Planung festgestellt. Lediglich beim Artenschutzgutachten wurde eine planungsrelevante Art – der Steinkauz – festgestellt. Hier sind zur Verwirklichung des Vorhabens vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Daher werden zur Sicherung und Entwicklung des Lebensraumes des Steinkauzes auf einer ackerbaulich genutzten Fläche - Flur 2, Flurstücke 159, 165, 166, die sich in der Nähe ursprünglichen Habitats befindet, – eine Extensivwiese sowie eine Obstwiese angelegt.

Der Rat der Stadt Kalkar in seiner Sitzung am 25.06.2015 beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung – gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dabei wurden die Planunterlagen vom 28.07.2015 bis einschließlich den 31.08.2015 im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Einsichtnahme in die Planunterlagen zu geben. Auch bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung – der Stadt Kalkar zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden u.a. die Themen Stellplätze, Lärm, Versickerung,

Landschaftspflegemaßnahmen, Hochwasserschutz, Verkehr und die Höhe baulicher Anlagen diskutiert.

Vor diesem Hintergrund kann nun das Bebauungsplanverfahren Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung – zum Abschluss gebracht werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, sowohl die Beschlüsse über die vorgebrachten Anregungen zu fassen als auch den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplansentwurf Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung – zu treffen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit den ortsüblichen Bekanntmachungen im Amtsblatt.

Die Planungsleistungen zur Erstellung des Bebauungsplanes werden auf Kosten des Vorhabenträgers durch ein externes Fachbüro erbracht.

Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 / 54314000 (Bekanntmachungen).

3. Beschlussvorschlag:

Zu den Anregungen wird – wie in der Anlage 3 zur Drucksache dargestellt – Stellung genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 078 – Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung – wird, wie in den Anlagen 1 und 4 zur Drucksache dargelegt, als Satzung beschlossen.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark Wunderland Kalkar/Erweiterung“ im Sinne des § 11 BauNVO zur räumlichen und funktionalen Erweiterung des bestehenden Freizeitparks Wunderland Kalkar.

gez.  
Dr. Schulz