Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt - 61 -
Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 67 (1) „Filmparkerweiterung“

1. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen / Feldhausen, im Grenzbereich der Städte Dorsten und Gladbeck. Es umfaßt die Flächen der Flurstücke Flur 13 Nrn. 58, 59, 44 und 47.

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 67 (1) „Filmparkerweiterung“.

2. Anlaß der Planänderung

2.1 Städtebauliche Situation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb des Freizeit- und Filmparks der BavariaFilmPark GmbH geschaffen. Seit der Inbetriebnahme im Frühjahr 1992 wurde das Angebotsspektrum der Freizeitanlage mehrfach den Nachfragebedürfnissen i.S. der Sondergebietsausweisung mit filmparkspezifisch formulierter Zweckbestimmung angepaßt. Das Parkgelände wird über die zwischenzeitlich verlegte Feldhausener Straße erschlossen, wobei das Brückenbauwerk über die Eisenbahnstrecke noch nicht fertiggestellt ist.

2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Nunmehr ist für den Bereich des Freizeit- und Filmparks eine konzeptionelle Änderung der Filmparkausstattung - orientiert am Vorbild eines äußerst erfolgreichen ausländischen Freizeitparks - vorgesehen. Hiermit verbunden ist auch eine Erweiterung des Geländes nach Norden um ca. 4,8 ha.

Während für den bestehenden Parkbereich das Planungsrecht lediglich den aktuellen Bedürfnissen anzupassen ist (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 in Bezug auf das Maß der zulässigen Nutzung und die Stellplatzverteilung), muß für die Parkerweiterung ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes werden die Flächen der Gärtnerei (Flur 13, Flurst. 44, 47) aus städtebaulichen Gründen einbezogen. Die Erweiterungsfläche ist integrierter Bestandteil des neuen Filmparks. Mit der geänderten und erweiterten Konzeption erwartet die Stadt eine Stabilisierung des Standortes, verbunden mit einer höheren Attraktivität und Qualität des Freizeitangebotes sowie eine positive Wirkung auf den hiesigen Arbeitsmarkt.

3. Planinhalt

3.1 Sondergebiet

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird die gesamte Fläche als Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: „Freizeit- und Erholungsgebiet“ als Besucherpark mit Grünflächen und Erlebnisfunktionen, insbesondere im Bereich der Film- und Fernsehthemen, wie z.B. Darstellung von Techniken, Dekora-

tionsbauten, Aufnahmeverfahren und Möglichkeiten von Fernseh- und Filmproduktionen - Übertragungen -. Mit dieser Festlegung des Sondergebietes wird die Nutzung ausschließlich auf die in der Zweckbestimmung genannten Inhalte beschränkt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind der Zweckbestimmung entsprechend dienende bauliche Anlagen, insbesondere
Dekorationsbauten und Tribünen,
Studioräume,
Filmlandschaften,
Gastronomie,
Untergeordnete Verkaufseinrichtungen
kleiner / gleich 80 m² Geschoßfläche pro Verkaufshalle, ausnahmsweise kann auch eine größere Geschoßfläche zugelassen werden,
Anlagen für Reparatur, Wartung und Verwaltung des Parkes,
ausnahmsweise zulässig sind Fahrgeschäfte,
unzulässig sind insbesondere selbständige Spielhallen.

Die v.g. Festsetzungen dienen der Sicherung der in der Zweckbestimmung festgelegten Sondergebietsnutzung. Gleichzeitig wird eine bedarfsgerechte Verteilung der Einrichtungen auf der Parkfläche ermöglicht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4

GFZ = 0,4

Beim Maß der GRZ ist zu beachten, daß bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO z.B. Stellplätze und Nebenanlagen mit anzurechnen sind.

Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 18 m über Geländehöhe betragen; ausnahmsweise können größere Bauhöhen zugelassen werden.

Mit den einschränkenden Maßen der baulichen Nutzung wird die umweltverträgliche Eingliederung des Projektes und der einzelnen Baumaßnahmen in den Landschaftsraum sichergestellt. Durch die Bauhöhenbeschränkung wird ein zurückbleiben der Höhe baulicher Anlagen unter die Baumkronen erreicht.

3.4 Sonstige Festsetzungen

3.4.1 Stellplatzflächen dürfen mit Ausnahme der Fahrgassen nicht versiegelt werden.

3.4.2 Flächen außerhalb baulicher Anlagen sind zu begrünen.

4. Zahlenwerte

Plangebiet insgesamt	4,8 ha
Sondergebietsfläche	4,8 ha

5. Auswirkung der Planung

Die Fläche diente bisher Zwecken der Landwirtschaft (größtenteils Weideland); dementsprechend waren auch nur Vorhaben i.S. der gesetzlichen Außenbereichsregelungen zulässig.

Die beabsichtigten Planfestsetzungen ermöglichen eine der Sondergebietszweckbestimmung entsprechende Nutzung, wobei eine Beeinträchtigung der Umgebungsnutzung durch zusätzliche einschränkende Festsetzungen, wie z.B. Maß der baulichen Nutzung und Bauhöhenbeschränkung weitgehend vermieden wird.

Die techn. Infrastruktureinrichtungen für die Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Abwasser) sind im Zusammenhang mit der Neuordnung der gesamten Freizeitanlage den Anforderungen anzupassen und entsprechend zu dimensionieren.

Mit der Realisierung der verkehrlichen Maßnahmen - insbesondere dem Bau der verlegten Feldhausener Straße - ist die Erschließung für das zu erwartende Verkehrsaufkommen sichergestellt. Die Erweiterungsfläche ist über den südl. gelegenen Freizeitparkteil angebinden (sh. auch Darstellung der verkehrl. Belange Pkt. 4 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „ Im Mandel “).

6. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

6.1 Natur und Landschaft

6.1.1 Ist-Zustand und Bewertung (sh. Anlage „ Vegetationsbestand “)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die der Rinder- und Pferdehaltung dient.

Der prägende Biotoptyp ist somit den frischen bis mäßig feuchten Fettweiden zuzuordnen. Sie erscheinen intensiv gedüngt.

Südöstlich begrenzt die Weiden eine intensiv bewirtschaftete Gärtnerei mit Gewächshäusern und Freilandbeeten, an welche sich südwestlich ein Buchenwaldzipfel anschließt.

Im Norden befindet sich ein Privatgarten mit starkem Baumwuchs.

Der nördliche Teil der Gartenfläche ist verwildert und hat sich zu einem Birkenvorwald (AV4) entwickelt. Er geht in den nördlich das Plangebiet begrenzenden Buchenwald (AX12) jungen bis mittleren Alters über.

Zusammen bilden beide Biotoptypen einen strukturierten Wald, der so eine Aufwuchszone bzw. jüngeres Sukzessionsstadium (Birkenvorwald) und ein Jugendstadium einer Klimaxgesellschaft (artenarme Rotenbuchenwälder) beinhaltet.

Er erlangt dadurch ein naturnahes Erscheinungsbild.

Weitere das Gebiet zonierende und prägende Strukturen sind die Eichenreihe mittleren Alters im Süden der Weide, die Hundsrosen-Hecke sowie der Krautsaum entlang der Straße „ Im Mandel “ und die Kiefernanzpflanzung auf der Weide.

In Beziehung mit der Umgebung, vor allem der sich nördlich anschließenden Weide mit Mühlenbach und Ufergehölz, stellt das Gebiet eine alte, typische Form des Kulturlandes dar. Die Bachau ist allerdings landwirtschaftlich überformt. Das Weidevieh beschädigt und eutrophiert das Bachufer in großem Maße.

Eingriffsberechnung nach Sporbeck, 1991

- Bei dieser Berechnung wird den Biotoptypen nach einem Schlüssel ein ökologischer Wert durch additive Verknüpfung der Kriterien Natürlichkeitsgrad, Wiederherstellbarkeit Gefährdungsgrad, Reifegrad, Struktur- und Artenvielfalt sowie Häufigkeit zugeordnet.

Der ökologische Bestandswert (OBW) ergibt sich aus dem Biotopwert (OEW) und der Flächengröße des betreffenden Biotops.

Wird diesem Wert ein durch die Planung zu erreichender Wert gegenübergestellt, ergibt sich der auszugleichende Fehlbedarf bzw. können Art und Höhe von Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden.

Eingriffsbewertung bei vollständigem Verlust der Biotope

LÖLF Code	Biotoptyp	OEW	Fläche qm	OBW
AX12	Buchenwald (Aufforstung) mit geringem bis mittlerem Baumholz	23	6.000	138.000
AV 4	Birkenvorwald	19	1.950	37.050
BD 1	Strauchhecke, freiwachsend	17	425	7.225
BD 72	Baumreihe mit standorttypischem mittleren Baumholz	18	2.500	45.000
BF 41	Baumgruppe mit standortfremdem geringen Baumholz	12	750	9.000
EB 31	Frische Fettweide, gedüngt	13	30.000	390.000
HH 7	Gras- und Krautfluren an Wegen	10	560	5.600
HJ 6	Gärten mit größerem Gehölzbestand	12	3.950	47.400
HN 4	Gewerbliche Nutzung Gärtnerei	1	11.500	11.500
				<u>690.775</u>

OEW = Ökologischer Einheitswert eines Biotoptyps
OBW = Ökologischer Bestandswert eines Biotoptyps

6.1.2 Eingriffsregelungen

Nach § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz ist im Rahmen der Abwägung bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen erwarten lassen, auch das Vermeidungsgebot sowie die Ausgleichs- und Ersatzpflicht entsprechend zu berücksichtigen und darüber zu entscheiden.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zeigen, daß die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe i.S. des § 8a BNatSchG vorbereiten, so daß entsprechende Regelungen notwendig werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung unter Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie der Ausgleichs- und Ersatzpflicht

Mit der Erweiterungsplanung des Filmparkes soll eine Stabilisierung des Standortes verbunden mit einer Steigerung der Attraktivität und Qualität des Freizeitangebotes sowie eine positive Wirkung auf den hiesigen Arbeitsmarkt erreicht werden.

Dieses gemeindliche Ziel läßt sich ohne Eingriffe in Landschaft und Natur nicht realisieren.

Die Eingriffsfolgen können zu rd. 53 % im Plangebiet kompensiert werden.

Folgende Maßnahmen werden durch Festsetzungen gesichert:

- * Erhaltung der Gras- und Krautfluren sowie der Hundsrosenhecke entlang der ordöstlichen Plangebietsgrenze und Entwicklung zu einer 10 m breiten freiwachsenden Baum- und Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (§ 9 (1) 25 a / 25 b BauGB),
- * Erhaltung der vorhandenen Eichenbaumreihe entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (§ 9 (1) 25 b BauGB).

Damit ist dem Belang des Naturschutzes, insbesondere im Hinblick auf die mit der Planaufstellung vorrangig beabsichtigte Standortstabilisierung, positive Wirkung auf den Arbeitsmarkt und das Freizeitangebot ausreichend Rechnung getragen.

Daneben wird im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen gewährleistet, daß das anfallende Oberflächenwasser in einem zeitweilig vernünftigen Bereich aufgefangen und mit Ausnahme einer Röhrichinitialpflanzung der natürlichen Entwicklung zu einem wechselhaften Biotop überlassen bleibt. Für überschüssiges Wasser ist eine Einleitung in den nahegelegenen Mühlenbach vorgesehen.

Unabhängig von der Bauleitplanung werden noch folgende weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen umgesetzt:

- * Ersatzaufforstung im Bereich Kirchheller Heide (Alter Postweg) in der Größenordnung von 1,1 ha für die Inanspruchnahme des Buchen- und Birkenvorwaldes. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde.
- * Auf einer Länge von ca. 400 m wird der Uferrandstreifen des Mühlenbaches in einer Breite von 5 m der Nutzung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen.

Hier wird sich unter günstigen Bedingungen der Auengehölzssaum selbständig mit bodenständigen Gehölz- und Krautarten anreichern.

Das Bachufer wird vor Trittschäden geschützt und der Bach hat einen größeren Spielraum, seine Ufer zu gestalten.

- * Die Nutzung der Fettweide zwischen der Straße „ Im Mandel “ und dem Mühlenbach ist zu extensivieren.
Unter günstigen Bedingungen wird sich eine artenreiche, möglicherweise feuchte Streuwiese entwickeln.
Wiesen im allgemeinen, Feuchtwiesen aber im besonderen, erfüllen sehr hohe Artenschutzfunktion.
Bei der möglichen Entwicklung der Weide in eine Feuchtwiese, das Potential ist bei derartigem Standort innerhalb einer Bachaue gegeben, würde ein ausgesprochen seltener und ökologisch wertvoller Biototyp entstehen.

Entsprechend der nachstehenden Bilanzierung sind durch die o.a. Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe, die der Bebauungsplan vorbereitet, vollständig ausgeglichen.

LÖLF Code	Biotoptyp	OEW	Fläche qm	OBW
BB 1	Strauchhecke, freiwachsend	17	425	7.225
BB 53	Strauch-/Baumhecke mit standorttypischen Gehölzen und starkem Baumholz	26	3.950	102.700
BB 72	Baumreihe mit standorttypischen mittlerem Baumholz	18	2.500	45.000
HH 7	Gras- und Krautfluren an Wegen	10	560	5.600
FD 2	Stehendes Kleingewässer, ständig bzw. zeitw. wasserführend, eutroph	22	7.000	154.000
AX 11	Laubholzhorst mit standorttypischen Baumarten, mit geringem bis mittlerem Baumholz	18	10.000	180.000
EG - BE 3	Bachauengehölz entlang des „Feldhauser Mühlenbaches“-beidseitige Freistellung von jeweils 5 m Uferstreifen von jeglicher Nutzung; freie Sukzession	19	4.100	77.900
EB 31	Glatthaferwiese (einschürig, südlich entlang o.g. Bachlaufes)	7	16.800	117.600
HN 4	Gewerbliche Bebauung	1	11.500	11.500
			56.835	<u>701.525</u>

Die Maßnahmen entsprechen den Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde sowie der Unteren Forstbehörde und sind bei der Umsetzung mit diesen abzustimmen.

6.3 Klima

Nach der Klimaanalyse des KVR für die Stadt Bottrop sind für den Umgebungsbereich des Plangebietes keine großflächigen Überwärmungen festzustellen. Die gemessenen Werte liegen im Maximum mit 0 bis 1 K nur leicht über dem nächtlichen Mittelwert der Vergleichsstation. Nördliche und östliche Teilbereiche weisen darüber hinaus bis zu 2 K kühlere Gebiete auf. Die Situation dürfte sich aufgrund noch erhaltener und gering versiegelter Wald- und Freiflächen nicht wesentlich verändert haben. Aus klimaökologischer Sicht kommen solchen Flächen im Stadtgebiet Ausgleichsfunktionen zu (Frischluff, Kaltluftentstehungsgebiete usw.). Wegen ihrer bioklimatischen und luftregenerierenden Eigenschaften sind dabei vorhandene Waldbestände von besonderer Bedeutung. Klimalufthygienisch bewirken sie einen thermischen Ausgleich, eine Erhöhung der Luftfeuchte und dienen darüber hinaus der Staubfilterung, der Sauerstoffproduktion sowie Grundwasseranreicherung.

- Auswirkungen der Planung

Bei zukünftigen Bauvorhaben in diesem Bereich ist vor allem bei Verlust des Waldbestandes sowie einer erhöhten Versiegelung eine Beeinträchtigung der o.a. Klimafunktion nicht auszuschließen.

- Maßnahmen

Zur Minimierung negativer klimaökologischer Auswirkungen sind folgende Empfehlungen zu beachten:

- Einhaltung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades bei allen Baumaßnahmen i.S. der Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- Schaffung parkartiger Strukturen.

Eine klimaökologische Optimierung ließe sich darüber hinaus bei Stellplätzen durch Baumpflanzungen erzielen.

6.4 Boden / Altlasten

Bei der Planbereichsfläche handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch eine Versiegelung verliert der Boden grundsätzlich wichtige Funktionen als Speicher- und Filtersystem. Hieraus ergeben sich wiederum Folgewirkungen auf die Grundwasserqualität, das Stadtklima sowie Fauna und Flora. Daher ist im Baugesetzbuch grundsätzlich festgelegt, daß ..... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Bodens, zu berücksichtigen sind.

- Maßnahmen

Durch eine Beschränkung der Maße der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4; GFZ = 0,4) wird auch im geänderten Bebauungsplan dem v.g. Grundsatz weitgehend Rechnung getragen. Durch wasserdurchlässige Belagsarten der Stellplätze sind die Folgewirkungen der Versiegelungen zu minimieren. Soweit Fahrgassen und Wege im Parkgelände nicht aus Vorsorgegründen entsprechend ausgebaut werden müssen, sollten diese unversiegelt bleiben.

Der Bereich des Plangebietes ist nicht im Altlastenverdachtskataster enthalten; sollten im Rahmen von Baumaßnahmen dennoch Verunreinigungen entdeckt werden, sind diese ordnungsgemäß zu beseitigen.

Der zuständige Kampfmittelräumdienst beim RP Münster hat nach Auswertung der Luftbilder keine Hinweise auf Kampfmiteleinwirkungen erkannt. Eine systematische Absuche ist daher nicht erforderlich; sofern bei bodeneingreifenden Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6.5 Lärm

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsentwicklung und der künftigen Nutzung der Erweiterungsfläche als Sondergebiet kann eine Erhöhung der Lärmpegel für umliegende Immissionspunkte nicht ausgeschlossen werden.

Bei Errichtung der Freizeiteinrichtung inkl. Stellplätze sind für die umliegende Wohn- und Hofbebauung die Richtwerte gem. TA-Lärm einzuhalten. Die Unbedenklichkeit ist durch Sachverständigengutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (sh. auch Pkt. 5.4.4 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67).

Nach Realisierung des Filmparkanschlusses an die L 522 ist die verkehrliche Belastungssituation zu überprüfen; ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

7. Verhältnis zur Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Bereich ist im Gebietsentwicklungsplan als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt; die vorgesehene Filmparkerweiterung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Sondergebietszweckbestimmung im Parallelverfahren geändert.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die notwendigen Regelungen erfolgen auf freiwilliger Basis; andernfalls sind Maßnahmen gem. Teil IV / V notwendig.

9. Kennzeichnung / Hinweise

- 9.1** Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:
Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.
Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassung-/ Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBerG) mit der Ruhrkohle Niederrhein AG / Ruhrkohle Westfalen AG in Herne Kontakt aufzunehmen.
- 9.2** Die Leitungstrasse der vorhandenen Gasfernleitung sowie der zugehörige Schutzstreifen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis:

- „ In der Umgebung des Planbereiches sind eine Reihe von kulturgeschichtlichen Bodendefunden - Bodendenkmälern - bekannt. Es ist daher bei Ausschachtungsarbeiten im Planbereich folgendes zu beachten: Gem. §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodendefunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten. "

Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt -61-
Abt. Verb. Bauleitplanung

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/1 "Filmparkerweiterung"

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 67/1 "Filmparkerweiterung" ist in der Fassung seiner 1. Änderung seit dem 08.08.1994 rechtskräftig. Er enthält neben der Festsetzung eines Sondergebietes für die filmparkspezifische Nutzung u.a. eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf 18 m über Gelände, wobei Ausnahmen hiervon zulässig sind.

Anlaß für die Änderung

Der auf aktuelles Filmgeschehen ausgerichtete Betrieb des Filmparks macht in bezug auf seine dynamische Weiterentwicklung einen größeren Spielraum bei der zulässigen Bauhöhe notwendig. Abweichend von der bisherigen Regelung ist daher mit Blick auf einen großzügigeren Gestaltungsrahmen für eine neue Attraktion (Holzachterbahn) vorgesehen, die zulässige Bauhöhe in einem Teilbereich des Bebauungsplanes mit 32 m über Gelände festzusetzen.

Der Hintergrund der hölzernen Achterbahn beruht auf dem ersten historischen Film, der zur Gründung der Firma Warner Bros. geführt hat. Die Achterbahn wird an der höchsten Stelle 31,5 m betragen. Die Holzkonstruktion wird mit natürlichem Holzton gebeizt, um eine größtmögliche Einpassung in die Landschaft zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Sachverhalte und der durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes vorgegebenen Nutzungsinhalte ist die Änderung der Höhenbeschränkung für einen Teilbereich des Planes städtebaulich vertretbar.

Auswirkung der Änderung

Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1 a BauGB ausgelöst.

In bezug auf die zu beachtende zulässige Lärmentwicklung wird in dem als Anlage beigefügten Lärmgutachten nachgewiesen, daß auch unter Berücksichtigung der geplanten Holzachterbahn in keinem Beurteilungszeitraum der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überschritten wird.

Hierbei wird davon ausgegangen, daß die im Gutachten beschriebenen Lärminderungsmaßnahmen für die Stunt-Show, die Achterbahn "Lethal Weapon", die unendliche Geschichte, die Parade sowie die neugeplante Holzachterbahn umgesetzt wurden. Die entsprechenden Nachweise für die v.g. bestehenden Attraktionen müssen im Betriebszeitraum der laufenden Saison 1998 erbracht werden.

Verfahren

Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Änderung nicht berührt; insofern bedarf es nur eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB unter Beteiligung der durch die Änderung betroffenen Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange.

Anlage: Lärmgutachten siehe Begründung zur Änderung B-Pl. 67/1

Begründung zur
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Im Mandel“ (Filmpark)
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/1 „Filmpark“

Lage im Stadtgebiet

Die Änderungsbereiche liegen im Stadtteil Bottrop-Kirchhellen, ca. 600 m nordöstlich der Ortslage Feldhausen.

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Im Mandel“ ist in der Fassung seiner 4. Änderung seit dem 15.05.2002 rechtskräftig. Er enthält neben der Festsetzung eines Sondergebietes für die filmparkspezifische Nutzung u.a. eine allgemeine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf 18 m bzw. 32 m für die Bereiche der großen Achterbahnen und 70 m für den Free Fall Tower.

Der Bebauungsplan Nr. 67/1 enthält in der Fassung der 1. Änderung vom 23.10.1998 neben der filmparkspezifischen Nutzungsfestsetzung u.a. eine allgemeine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf 18 m bzw. 32 m für den Bereich der Holzachterbahn.

Anlass für die Änderung

Der auf aktuelles Filmgeschehen ausgerichtete Betrieb des Filmparks macht in Bezug auf seine dynamische Weiterentwicklung einen größeren Spielraum bei der zulässigen Bauhöhe notwendig. Ergänzend zur bisherigen Regelung ist daher für eine neue Attraktion vorgesehen, die zulässige Bauhöhe für einen weiteren Teilbereich mit 60 m über Gelände festzusetzen. Die neue Attraktion, der sog. „Air Diver“ besteht aus zwei Masten und soll zwischen den bestehenden Achterbahnen sowie dem Regenrückhaltebecken, errichtet werden. Die Parkbesucher haben hier die Möglichkeit eine Mischung aus Bungeejumping und Drachenfliegen zu erleben. Da die Maststandorte in beiden „Filmparkplänen“ liegen, sind beide Bebauungspläne in bezug auf die zulässige Bauhöhe für den jeweiligen Teilbereich zu ändern.

Änderungsinhalt

Der Bereich, in dem eine Bauhöhe von 60 m für die neue Attraktion im Bebauungsplan Nr. 67 und 67/1 zulässig sein soll, wird durch Planzeichen umgrenzt. Dies ermöglicht einen gewissen Spielraum bei der exakten Auswahl der Maststandorte.

Zusammen mit der vorhandenen Kulisse der beiden 32 m hohen Achterbahnen wird das Vorhaben den Standort des Filmparks deutlich im Landschaftsbild markieren. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird wie schon beim Freefall Tower in die textlichen Festsetzungen eine Regelung aufgenommen, wonach Werbung, insbesondere Leuchtreklame oberhalb von 18 m unzulässig ist.

Belange der Umwelt

Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Beurteilung der UVP-Pflicht

Durch das Vorhaben "Air Diver" im bestehenden Warner Filmpark Feldhausen werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Umweltmedien Klima, Boden und Lufthygiene entstehen, da es sich um die Nutzung schon versiegelter Fläche handelt.

Bereits im Rahmen der verschiedenen Änderungen der Bebauungspläne sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Überprüfung relevanter Sichtbeziehungen ermittelt worden. Der Landschaftsraum ist durch die weithin sichtbare Kulisse des Kohlekraftwerkes "Scholven" im Osten, die bestehende Windkraftanlage Umberg im Westen und die in allen Himmelsrichtungen hervortretenden zahlreichen Hochspannungsmasten geprägt und vorbelastet. Die Masten des „Air Diver“ sind in Gitterbauweise ausgestaltet, so dass deren transparentes Erscheinungsbild neben den Achterbahnkonstruktionen wenig auffällig ist. Die zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild sind daher als unerheblich anzusehen.

Es besteht gemäß UVPG-Änderung vom Juli 2001 keine UVP-Pflicht für das Vorhaben, da es zu keiner Flächenvergrößerung des Freizeitparks führt und das Vorhaben selbst nicht unter den Tatbestand der Anlage 1 zum UVPG fällt.

Der Park selbst genießt Bestandsschutz, da der Bebauungsplan seit März 1991 rechtskräftig ist. Eine UVP-Pflicht käme lediglich in Betracht, wenn eine Änderung der Flächengröße die Schwellenwerte der Anlage 1, Nr.18.3 UVPG (ab 4ha) erreicht.

Lärmbeurteilung

Hinsichtlich der zu beachtenden zulässigen Lärmentwicklung wird in dem als Anlage beigefügten Lärmgutachten vom 05.11.2002 nachgewiesen, dass auch unter Berücksichtigung der neuen Attraktion in keinem Beurteilungszeitraum der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überschritten wird.

Das Lärmgutachten macht deutlich, dass die prognostizierte Lärmentwicklung des "Air-Divers" so weit unter den zulässigen Richtwerten liegt, dass dadurch in keinem Fall eine Erhöhung der Gesamtlärmbelastung eintreten kann. Diese Einschätzung teilt auch das Staatliche Umweltamt Herten. Von dort wurden daher keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind nach Inbetriebnahme des „Air Diver“ durch Kontrollmessungen an der umliegenden Wohnbebauung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen messtechnisch nachzuweisen.

Bottrop im März 2003