STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 06.20
'PHANTASIALAND ÜBERPLANUNG
DER WALDFLÄCHEN / KUHGASSE'

---

mit Ergänzungen nach Offenlegung
und dem Satzungsbeschluss vom 05. 02. 2001

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren

1.2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes

1.3 Bestehendes Planungsrecht

1.4 Erforderlichkeit und Beschreibung des Vorhabens

2. Begründung der Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3 Die Bauweise

2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen

2.5 Erschließung, Ruhender Verkehr

2.6 Ökologie

2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.8 Ver- und Entsorgung

2.9 Wald

2.10 Altlasten

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung am 13.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.20 'Überplanung der Waldflächen / Kuhgasse' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde durch Aushang der Planung einschließlich der Erläuterungen im Amt für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Brühl, Rathaus, Uhlstraße 3 in der Zeit vom 20.03. bis 14.04.2000 entsprochen. Darüber hinaus wurde am Mittwoch den 22. März 2000 im Verwaltungsgebäude des Phantasialandes eine Bürgerversammlung durchgeführt. Im Sinne einer erweiterten Bürgerbeteiligung hat zudem am 29.03.2000 eine zusätzliche Informationsveranstaltung für die Interessengemeinschaft 'Anwohner des Phantasialandes' stattgefunden.
In der Zeit vom 20.03. bis 14.04.2000 wurden parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Ursprungsplanes, zwischen der Kuhgasse und vorhandenen Fahrgeschäften (Geisterrikscha) bzw. dem China – Restaurant.

Die Plangebietsgrenze wurde gegenüber der Darstellung im Vorentwurf wie folgt verändert:

- Reduzierung des Plangebietes im Osten. Verschiebung der bisherigen Grenze auf die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 989.
- Herausnahme der Verkehrsfläche 'Kuhgasse', Flurstück Nr. 943 und damit Verschiebung der südlichen Plangebietsgrenze in nördlicher Richtung auf die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 989.
- Geringfügige Ausdehnung des Geltungsbereiches in südwestlicher Richtung.

Das in den Planunterlagen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellte Bebauungskonzept für das Hotel, sah den Haupteingang zum Hotel von Osten über das Flurstück 943 vor. Da dieses Grundstück sich nicht im Eigentum des Phantasialandes befindet sondern nur angepachtet ist und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch kein Eigentumswechsel zu erwarten ist, wurde eine Umplanung des Hotels erforderlich.
Nach Verlegung der Hauptzufahrt an die westliche Änderungsgrenze konnte auf die Inanspruchnahme des Flurstücks 943 verzichtet werden. Hierdurch wird jedoch eine kleine Ausdehnung der Plangebietsgrenze in westlicher Richtung erforderlich.
Auf Grund der Anregung aus der Bürgerschaft wurde die Plangebietsgrenze um die Fläche der Kuhgasse reduziert. Die Verkehrsfläche der Kuhgasse war bei der ursprünglichen Abgrenzung vorsorglich in den Änderungsbereich aufgenommen worden, da zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung nicht abzusehen war, ob die Fläche durch die Planung tangiert wird. Da dies nicht der Fall ist, kann im weiteren Verfahren darauf verzichtet werden.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 06.20 ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

- **Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für das gesamte Gebiet des Phantasialandes einschließlich der Flächen die sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 06.20 befinden S -Sonderbauflächen dar.

Der Bebauungsplan entspricht damit der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

- **Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 70 setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.20 **SO - Sondergebiet** 'Überbaubare Fläche' mit einer GRZ von 0,5 sowie **Flächen für Wald**, die mit der Abgrenzung für Landschaftsschutz umgrenzt sind, fest. Aufgrund des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 8 –Rheinterrassen- ist die damalige Festsetzung 'Landschaftsschutz' überholt. Zwischen der Kuhgasse und der Waldfläche sowie zwischen der östlichen Grenze des Änderungsbereichs und der Waldfläche setzt der Bebauungsplan St – Stellplätze fest.
Des Weiteren wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes Nr. 06.20 von Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der A 553 überlagert.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 des Erftkreises grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

1.3 Erforderlichkeit und Beschreibung des Vorhabens

Der Konkurrenzdruck im Bereich der Freizeitparkanlagen ist sehr groß. Das Phantasialand hat im Wettbewerb mit den anderen Anbietern nur eine Chance, wenn in bestimmten Zeitabständen neue Attraktionen eingerichtet werden bzw. wenn das Freizeit- und Erholungsangebot verbessert wird.

Wesentliche bauliche oder verkehrliche Veränderungen bedürfen in der Regel eines Planänderungsverfahrens (Bebauungsplan, VEP).
Die Neuaufstellung und / oder Änderung von Bauleitplänen liegt in der Verantwortung der Kommunen. Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Phantasialandes und den damit verbundenen Arbeitsplätzen ist neben den Betreibern des Phantasialandes insbesondere die Stadt Brühl gefordert. Der Rat der Stadt Brühl hat in Kenntnis der verschärften Wettbewerbssituation in seiner Sitzung am 13. Dezember 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes 06.20 'Überplanung der Waldflächen / Kuhgasse' beschlossen.
Die Stadt Brühl hat zudem die Notwendigkeit erkannt und den Willen bekundet, für das Phantasialand ein Standortsicherungsprogramm einzuleiten. Wesentlicher Bestandteil dieses Standortsicherungsprogrammes wird das Betriebskonzept und ein Mediationsverfahren sein. Die vorbereitenden Untersuchungen sowie das Mediationsverfahren sollen noch in diesem Jahr beginnen bzw. durchgeführt werden.

Auf Grund der räumlichen Enge des Phantasialandgeländes, ist eine Bereitstellung von Flächen für neue Attraktionen o.ä. in der Regel nur durch Aufgabe von bestehenden Nutzungen bzw. durch Neuordnungen innerhalb des Parkgeländes möglich. Das gilt auch für das geplante 'Themenhotel', das nördlich der Kuhgasse angesiedelt werden soll.
Der Standort für das geplante 'Themenhotel' nördlich der Kuhgasse wurde ausgewählt, da sich in diesem Bereich noch keine sonstigen baulichen Anlagen oder Freizeiteinrichtungen befinden, die aufgegeben werden müssten.
Des Weiteren bietet sich der Standort im Süden des Freizeitparkes dadurch an, dass sich das geplante Hotel am Rande des Freizeitparkes befindet und über die Kuhgasse eine gute Fahrverbindung an das überörtliche Verkehrsnetz besteht.

Das Phantasialand verfügt derzeit über 15 Fahrattraktionen, vier Live-Shows, ein 3(4)-D-Kino und eine Elektronikshow, Spielplatz und vier Fahrgeschäfte für Kleinkinder. Der Freizeitpark verfügt damit über ein Angebot, dass an einem Tag nicht vollständig in Anspruch genommen werden kann. Erst durch ein Übernachtungsangebot wird das Phantasialand zu einem attraktiven Ziel in der Freizeitplanung aus weiter entfernten Regionen. Durch den Erlebnischarakter des 'Leben im Phantasialand' ist ein solches Angebot auch für den Kurzurlauber aus der Region (100 – 200 km Umkreis) ein attraktives Ziel und entspricht dem Trend, weg vom langen Urlaub, hin zu mehreren Kurzurlauben / Mehrtagesreisen.

Neben den Gästen, für die der Phantasialand – Besuch im Vordergrund steht, soll das Hotel auch als Seminar- und Veranstaltungsort angeboten werden, wobei der Freizeitpark Phantasialand einen zusätzlichen Standortvorteil auf Grund der möglichen Inanspruchnahme einzelner Attraktionen / Shows / Themenrestaurants bietet. Das Hotel wird zwar innerhalb des Freizeitparkes errichtet und durch die Gestaltung der Anlage in das Phantasialand eingebunden, trotzdem wird es die nötige Ruhe und Trennung vom Freizeitpark bieten, sodass es auch für den Geschäftsreisenden und Messebesucher geeignet ist.

Der geplante Gebäudekomplex ist als thematisiertes Erlebnishotel auf einer Grundfläche von ca. 5.500 m² in 4 – 5 –geschossiger Bauweise vorgesehen. Das Hotel soll über ca. 186 Zimmer, ein Restaurant, eine Bar / Coffe Shop und mehrere Konferenz-/ gesellschaftsräume verfügen.
Das Freizeitangebot soll durch einen, dem Hotel zugeordneten Badebereich – Poollandschaft , Sauna- und Fitnessbereich, sowie Spielräume für die Kinder abgerundet werden.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Freizeitpark - Gesellschaft beabsichtigt nördlich der Kuhgasse ein Themenhotel zu errichten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.20 sollen an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieses Hotels geschaffen werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 70 setzt für Teilflächen des Änderungsbereiches **SO - Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Freizeitpark** und als Art der Nutzung **Fahr- und Showattraktionen, Gastronomie etc.** fest. Im Mittelteil des Änderungsgebietes sind **Flächen für Wald** und zwischen der Kuhgasse und der Waldfläche **SO - Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Freizeitpark** und als Art der Nutzung **St – Stellplätze / Busparkplatz** fest.

Für die Errichtung des geplanten Hotels fehlt es zur Zeit an der rechtlichen Grundlage. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Hotels wird daher für den überwiegenden Teil des Plangebietes als zulässige Art der Nutzung **Hotel** festgesetzt

Für eine kleine Teilfläche im Nordwesten übernimmt der Bebauungsplan Nr. 06.20 die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Vorbemerkungen zur Höhenentwicklung des Hotels

Unabhängig seiner Funktion ist es für einen Baukörper ab einer bestimmten Größe unerläßlich, daß er sich in seiner Gestalt entwickelt. Dies geschieht einerseits durch eine horizontale Gliederung der Baukörper, die so den Baukörper durch eine Staffelung in der Tiefe optisch gliedert und lebendig erscheinen läßt. Gleichermaßen gültig ist das für die Höhenentwicklung. Diese gibt dem Baukörper Angel- und Markierungspunkte, die einerseits dem Betrachter eine differenziertere Betrachtung des Volumens ermöglichen, andererseits über die tatsächliche Größe der im Verhältnis zueinander stehenden Baukörper Auskunft gibt.
Dieser Prämisse folgend, ist es für die planenden Architekten selbstverständlich gewesen, einen Baukörper zu entwerfen, der, zunächst unabhängig seiner späteren dekorativen Ausgestaltung, dem Betrachter ein differenziertes, abwechslungsreiches Formenspiel bietet und sich trotz seines Volumens in das Landschaftsbild einfügt.
Auf dem Gelände des Phantasialandes soll ein Hotel entstehen, das dem heutigen Bedürfnis nach Abwechslung und dem Wunsch nach Besonderem entgegen kommen soll. Der Besucher soll während der Zeit seines Aufenthaltes in eine andere Welt entführt werden und diese Welt stellt sich in einem reichen Spiel der Formen dar. Dieses Spiel wird u.a. durch die markierenden Ecktürme erreicht, die Bestandteil des Gesamtkonzeptes, der Gesamtgestalt sind.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ), maximal zulässige Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 werden auf dem Grundstück bauliche Anlagen bis maximal 80 % der Grundfläche zugelassen.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen bis zu 20,0 m (bezogen auf den Haupteingang **der jeweiligen Attraktion**) Höhe zulässig. Für die Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes wird die bisherige Höhenfestsetzung in den Bebauungsplan Nr. 06.20 übernommen. Zur Klarstellung der Eindeutigkeit des Bezugspunktes wurde gegenüber der rechtsverbindlichen Planfassung ein Ergänzung vorgenommen. Die Definition, dass der Haupteingang als Bezug der maximal zulässigen Höhen zu betrachten ist wurde dahingehend erweitert, dass es ich hierbei um den Haupteingang der **jeweiligen Attraktion** handelt.

Für den Bereich des geplanten Hotels orientiert sich die Höhenfestlegung ebenso an der bisherigen Festsetzungspraxis. Für die überbaubaren Grundstücksflächen ‚Hotel' wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m über künftigem Eingangsniveau (128,5 m ü NN) zugelassen.
Ausnahmsweise werden für die drei turmartigen Gebäudeteile mit dem geplanten Zeltdach maximal zulässige Höhen von 23,5 m über Bezugspunkt zugelassen.

Die Überschreitung der 20,0 m - Höhe um 3,5 m ist städtebaulich vertretbar, da der überwiegende Teil der geplanten Baukörper ca. 3,0 / 8,0 m unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 20,0 m bleibt.

Des weiteren ist entsprechend den Zielen der Planung eine schlanke, L – förmige Gebäudeanlage vorgesehen. Bei der Planung wurde bewußt auf eine massive Baugestaltung verzichtet um z.B: ausreichend Freiräume im Innenbereich zu schaffen, die u.a. auch begrünt werden können.

2.3 Die Bauweise

Die Festsetzungen im Bereich des geplanten Hotels basieren auf der Grundlage einer konkreten Planung für den Standort. Da sich das geplante Hotel weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise zuordnen läßt, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Für die Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes wurde die offene (o) Bauweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70 übernommen.

2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt. Innerhalb des Plangebietes wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig durch Baugrenzen umfahren, um bei der Entwicklung des geplanten Bauvorhabens noch einen gewissen Planungsspielraum zu gewährleisten.

2.5 Erschließung, Ruhender Verkehr

Die fahrmäßige Erschließung des geplanten Hotels ist aus westlicher Richtung über die Berggeiststraße von der Kuhgasse vorgesehen.

Das in den Planunterlagen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellte Bebauungskonzept für das Hotel, sah die Hauptzufahrt östlich des Hotels über das Flurstück 943 vor. Da dieses Grundstück sich nicht im Eigentum des Phantasialandes befindet sondern nur angepachtet ist und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch kein Eigentumswechsel zu erwarten ist, wurde eine Umplanung des Hotels erforderlich.

Der Hauptzufahrt ist nunmehr von Westen vorgesehen. Die Stellplätze für das Hotel werden in einer Tiefgarage im Untergeschoß des Hotels untergebracht. Die noch im Vorentwurf enthaltene Darstellung von Stellplätzen für das Hotel nördlich der Kuhgasse und im Osten der Hotelanlage entfällt.

Zwischen dem Phantasialand und der Stadt Brühl wurde im Jahr 1993/1995 ein öffentlich rechtlicher Vertrag geschlossen, der den durch das Phantasialand bedingten Stellplatzbedarf regelt. Das Phantasialand hat sich in dieser Vereinbarung verpflichtet, mindestens 5.000 PKW-Stellplätze zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Mit der Errichtung und Unterhaltung der Stellplätze gilt für das Phantasialand der Stellplatzbedarf gemäß § 47 BauONRW als erfüllt soweit die Betriebsfläche nicht weiter ausgedehnt wird.

Neue Vorhaben auf der vorhandenen Betriebsfläche lösen keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Unabhängig von dieser Vereinbarung werden für das geplante Hotel - wie zuvor ausgeführt - Stellplätze im Untergeschoß bereitgestellt.

Die bisherige Festsetzung für den Bereich nördlich der Kuhgasse (Stellplätze(St), Busparkplatz) wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70 bis zur Baugrenze 'Hotel' übernommen. Innerhalb dieser Flächen sollen wie bisher die Reisebusse abgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Standortsicherungsprogrammes für das Phantasialand werden weitere Flächen für Bushalteplätze geprüft und es erfolgt ggf. eine neue Verteilung dieser Flächen.

2.6 Ökologie

- **Allgemeines**

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.
Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich. In jedem Fall sind die ermittelten Auswirkungen der Planung auf

Natur und Landschaft und die sich daraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen in die Abwägung einzubeziehen.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte dieses Beitrages dargestellt. Die detaillierten Inhalte können dem landschaftspflegerischen Begleitplan vom Mai 2000 entnommen werden.

- **Landschaftsökologische Bewertung**

Durch die geplante Hotelbebauung wird bisher unversiegelter, aber anthropogen veränderter Boden versiegelt. Insgesamt gesehen findet durch die Bebauung eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt. Darüber hinaus werden waldartige Vegetationsflächen in Anspruch genommen und teilweise versiegelt. Dies ist als Eingriff zu werten und durch die Neuanlage von Waldflächen auszugleichen.
Die Sichtbarkeit des geplanten Hotels ist auf das unmittelbare Umfeld beschränkt. Von Außen kann das Hotel nur von der Kuhgasse gesehen werden. Von der Autobahn aus verdeckt die straßenbegleitende Pflanzung das Sichtfeld auf den künftigen Hotelstandort. Das unvermeidbare Roden des Waldbereiches hat negative landschaftsästhetische Auswirkungen.

- **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden in das Bebauungsplanverfahren Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgenommen. Neben der Durchgrünung des Hotelkomplexes wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt, dass im Bereich von Stellplätzen sowie entlang der Kuhgasse mindestens 12 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

- **Bilanzierung Eingriff / Ausgleich**

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zeigt, dass innerhalb des Änderungsbereichs der Eingriff nur zu 23% kompensiert werden kann. Dies bedeutet, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden müssen. Die genaue Lage und die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen dem Phantasialand und der Stadt Brühl vertraglich geregelt.

2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem.§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Um die zu erwartende Geräuschimmission durch den geplanten Neubau des Hotels beurteilen zu können, wurde das Ing.-Büro ACCON, Köln mit einer schalltechnischen Untersuchung für das Bebauungsplangebiet beauftragt.
Da das Hotel selbst keine relevante Lärmquelle darstellt, waren vorrangig die Auswirkungen der dem Hotel zuzuordnenden Fahrzeugverkehre schalltechnisch zu untersuchen.

Darüber hinaus haben die Gutachter die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung des Hotels sowie mögliche Sekundäreffekte durch den neuen Baukörper wie Abschirmungen und Reflexionen beurteilt.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass die Immissionen durch den Fahrzeugverkehr die Richtwerte der TA – Lärm um mindestens 19 dB(A) unterschreiten.
Aufgrund der großen Entfernung und der Abschirmverhältnisse sind die Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr des Hotels während der Tageszeit im Bereich des im Norden vorhandenen Wohngebietes (WR) nicht relevant.
In der Nachtzeit sind ebenfalls keine kritischen Verhältnisse zu erwarten. Sowohl die Richtwerte der TA – Lärm als auch die Grenzwerte der 16. BimSchV werden durch die Immissionen des Hotelverkehrs deutlich unterschritten.
Bezüglich der möglichen Reflexionen an dem vorgesehenen Baukörper des Themenhotels gehen die Gutachter nach Auswertung der vorliegenden Materialien und der örtlichen Situation davon aus, dass dieser Effekt für die Reinen Wohngebiete keine relevanten Auswirkungen auf die gesamte Geräuschsituation hat.

Um den Anforderungen der DIN 4109 gerecht werden zu können, sind für Aufenthaltsräume an den Außenseiten des geplanten Hotels an allen Fenstern und Fenstertüren mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 einzubauen.
Für die Fassaden im Innenhof des Hotels sind aufgrund der Geräuschbelastung durch die Autobahn keine besonderen Anforderungen erforderlich. Doppelschalige Fenster entsprechend der Wärmeschutzverordnung bieten hier einen ausreichenden Schutz.
Bei einer massiven Bauausführung des Hotels (Mauerwerk und Putz) ist das Bauschalldämmaß der Fassade in jedem Fall ausreichend.

Das schalltechnische Gutachten vom ***12.04.2000*** ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Ergänzung nach Offenlegung
Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter 2.5 dargelegt, wurde die Projektplanung aufgrund der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nochmals überarbeitet. Daraus ergab sich für den vorliegenden Bebauungsplan u.a. eine neue Konstellation hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr. Das mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Ingenieurbüro hat daraufhin eine ergänzende Stellungnahme auf der Grundlage der veränderten Planung mit Darstellung der schalltechnischen Auswirkungen und der daraus resultierenden Berechnungser-gebnisse erarbeitet und am 05.07.2000 vorgelegt. Als Ergebnis der ergänzenden Stellungnahme stellen die Gutachter fest, dass das neue Konzept mit den 84 Einstellplätzen in der Tiefgarage mit den geltenden Lärmschutzvorschriften in Einklang steht. Die ergänzende Stellungnahme vom 05.07.2000 ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Ergänzung gemäß dem Satzungsbeschluss vom 05. 02. 2001

Die TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) unterliegen. Da es sich bei der geplanten Hotelanlage um eine gewerbliche Anlage im Sinne der TA-Lärm handelt, sind die Auswirkungen etc. auch nach dieser Vorschrift und nicht nach der Freizeitlärm-Richtlinie zu beurteilen. Nach der Freizeitlärm-

Richtlinie werden Vergnügungsparks, Jahrmärkte, etc. beurteilt. Diese Hotelanlage fällt nicht unter diese Richtlinie, da das Hotel in erster Linie als ‚Ganzjähriges Objekt' konzipiert ist und während und insbesondere außerhalb der Betriebszeiten des Freizeitsparks als wirtschaftliches Standbein fungiert. Das Hotel ist organisatorisch vom Freizeitpark getrennt und hat eine eigenständige Erschließung zur Kuhgasse hin, einschließlich einer eigenständigen Tiefgarage.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Schmutzwasser

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal im Bereich der angrenzenden Parkplätze entsorgt.

2.8.2 Regenwasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das Gelände des Phantasialandes wurde vor mehr als 30 Jahren nach Beendigung des Tagebaus in Teilflächen mit Abraum aufgefüllt. Eine Versickerung des Regenwassers vor Ort ist wegen der vorgenannten Bodenverhältnisse und aus Gründen des bereits vorhandenen hohen Wasserstandes nur eingeschränkt möglich. Es ist daher Ziel der Planung, dass Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Hotelanlage in einer Rückhaltung zu sammeln und soweit möglich als Brauchwasser in der Hotelanlage zu nutzen. Das noch verbleibende Niederschlagswasser soll gedrosselt dem Lenterbach zugeführt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Hochbauprojektes werden zur Zeit von einem Fachbüro die technischen Möglichkeiten der Wassernutzung innerhalb der Hotelanlage überprüft.
Hinsichtlich der genauen technischen Ausbildung der Rückhaltung und der zulässigen Einleitungsmengen erfolgt mit der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen eine Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden. Soweit hierzu Genehmigungen oder sonstige Zustimmungen nach Wasserhaushaltsgesetz erforderlich sind, werden diese eingeholt.

2.9 Wald

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 70 setzt für weite Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 06.20 **Wald** fest.
Wie bereits dargelegt, können aufgrund der räumlichen Enge des Phantasialandgeländes neue Attraktionen o.ä. in der Regel nur durch Aufgabe von bestehenden Nutzungen bzw. durch Neuordnungen innerhalb des Freizeitparkgeländes geschaffen werden. Das gilt auch für das geplante 'Themenhotel', dass nördlich der Kuhgasse angesiedelt werden soll.

In Voraussicht dieser Problematik hatten die Inhaber des Freizeitparkes bereits vor Jahren die Waldfläche vom Forstamt erworben. Hinsichtlich der Bewertung und der Anlage einer Ausgleichsfläche hat am 18. Mai 2000 mit dem Forstamt eine Abstimmung stattgefunden. Als Er-

gebnis dieser Besprechung wurde vereinbart, dass der Ausgleich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Die Größe der Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und wird ca. 8.000 – 9.000 m² umfassen. Die exakte Größe der Ausgleichsfläche wird nach Abschluß der Baumaßnahme festgelegt. Die Ausgleichsfläche soll vorrangig innerhalb des Stadtgebietes von Brühl erfolgen. Mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde kann die Ausgleichsfläche alternativ an anderer Stelle innerhalb des Erftkreises angelegt werden. Die Waldumwandlung wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

2.10 Altlasten

Das Gelände wurde vor mehr als 30 Jahren nach Beendigung des Tagebaus in Teilbereichen mit Abraum aufgefüllt.

Umweltschädliche Belastungen des Bodens sind jedoch nicht bekannt. Vor Beginn der Baumaßnahme wird eine Baugrunderkundung mittels Bohrungen durchgeführt.

Ergänzung nach Offenlegung
In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde auf Anregung des Erftkreises unter 'Hinweise' folgende Textpassage aufgenommen:

Der Erftkreis weist darauf hin, dass auf Grund der früheren Nutzung 'Brikettfabrik Berggeist' Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können. Im Rahmen des Bauantrages bzw. der Bauausführung sind daher auch chemische Untersuchungen ausgewählter Bodenproben durchzuführen. Diese Untersuchungen sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises abzustimmen und die Ergebnisse zeitnah vorzulegen.
Darüber hinaus haben die Gutachter die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung des Hotels sowie mögliche Sekundäreffekte durch den neuen Baukörper wie Abschirmungen und Reflexionen beurteilt.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass die Immissionen durch den Fahrzeugverkehr die Richtwerte der TA – Lärm um mindestens 19 dB(A) unterschreiten.
Aufgrund der großen Entfernung und der Abschirmverhältnisse sind die Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr des Hotels während der Tageszeit im Bereich des im Norden vorhandenen Wohngebietes (WR) nicht relevant.
In der Nachtzeit sind ebenfalls keine kritischen Verhältnisse zu erwarten. Sowohl die Richtwerte der TA – Lärm als auch die Grenzwerte der 16. BimSchV werden durch die Immissionen des Hotelverkehrs deutlich unterschritten.
Bezüglich der möglichen Reflexionen an dem vorgesehenen Baukörper des Themenhotels gehen die Gutachter nach Auswertung der vorliegenden Materialien und der örtlichen Situation davon aus, dass dieser Effekt für die Reinen Wohngebiete keine relevanten Auswirkungen auf die gesamte Geräuschsituation hat.

Um den Anforderungen der DIN 4109 gerecht werden zu können, sind für Aufenthaltsräume an den Außenseiten des geplanten Hotels an allen Fenstern und Fenstertüren mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 einzubauen.
Für die Fassaden im Innenhof des Hotels sind aufgrund der Geräuschbelastung durch die Autobahn keine besonderen Anforderungen erforderlich. Doppelschalige Fenster entsprechend der Wärmeschutzverordnung bieten hier einen ausreichenden Schutz.

Bei einer massiven Bauausführung des Hotels (Mauerwerk und Putz) ist das Bauschalldämmaß der Fassade in jedem Fall ausreichend.

Das schalltechnische Gutachten vom ***12.04.2000*** ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Ergänzung nach Offenlegung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter 2.5 dargelegt, wurde die Projektplanung aufgrund der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nochmals überarbeitet. Daraus ergab sich für den vorliegenden Bebauungsplan u.a. eine neue Konstellation hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr. Das mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Ingenieurbüro hat daraufhin eine ergänzende Stellungnahme auf der Grundlage der veränderten Planung mit Darstellung der schalltechnischen Auswirkungen und der daraus resultierenden Berechnungsergebnisse erarbeitet und am 05.07.2000 vorgelegt. Als Ergebnis der ergänzenden Stellungnahme stellen die Gutachter fest, dass das neue Konzept mit den 84 Einstellplätzen in der Tiefgarage mit den geltenden Lärmschutzvorschriften in Einklang steht. Die ergänzende Stellungnahme vom 05.07.2000 ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 07.07.2000 bis 17.08.2000 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 21.08.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung

Dr El Hackstein
(DR. Hackstein)

Diese Begründung ist am 05.02.2001 vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 06.02.2001

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister Ratsmitglied