

Begründung

zum Bebauungsplan 06.01/I „Phantasialand Show-/Fahrattraktion-Haupteingang“

1.0 Plangebiet

1.1 Geltungsbereichsgrenzen

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 12, unmittelbar gegenüber dem Haupteingang des Phantasialandes. Es umfasst die Flurstücke 750, 751, 622/80, 694 und 741 teilweise, sowie das Flurstück 965 – Flur 17.

Dies ist der Bereich zwischen der Berggeiststraße Hs.-Nr. 70 – 102 im Osten, der A 555 im Süden und den westlichen Grenzen der o.a. Flurstücke an der Berggeiststraße.

1.2 Heutige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird heute im wesentlichen als Parkplatz mit einer Kapazität von rd. 500 Stellplätzen genutzt. Entlang der Berggeiststraße existieren noch vereinzelt Privatgrundstücke mit anstehenden Wohn-/Geschäftshäusern. Der südliche Teil des Plangebietes stellt heute Waldfläche dar.

2.0 Planungsvorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln, weist die Fläche des Plangebietes als Waldbereich aus. Diese Darstellung widerspricht dem seit 1996 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl und dem seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 „Phantasialand“. Beide Planwerke weisen die Fläche zum Großteil als Sonderbaufläche aus, lediglich eine untergeordnete Teilfläche ist hier als Wald festgesetzt. Die Bezirksregierung Köln bestätigte ungeachtet dieser Darstellungsdifferenz zwischen der Bauleitplanung der Stadt Brühl und den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes für diesen Bereich die landesplanerische Anpassung der im Parallelverfahren laufenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 LPlG mit Schreiben vom 21.01.04.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1996 stellt den Großteil des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeitpark dar. Lediglich eine untergeordnete Restfläche nördlich der BAB 553 ist als Waldfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert und das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen.

2.3 Landschaftsplan Nr. 6 „Rekultivierte Ville“

Im Landschaftsplan Nr. 6 „Rekultivierte Ville“ wird der im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellte südliche Teil des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Rücknahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erftkreises beantragt. Das Landschaftsschutzgebiet an der westlichen Plangebietsgrenze markiert die Grenze zum Naturschutzgebiet-Ententeich und soll in seinem Bestand gesichert werden.

2.4 Bundesfernstraßengesetz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die BAB 553 Brühl-Euskirchen an. Im weiteren Verfahren wird die Berücksichtigung des Bundesfernstraßengesetzes unter Beteiligung der hierfür zuständigen Behörde (Rheinisches Autobahnamt Köln) sichergestellt.

Die Schutzabstände (Bauverbots-/Beschränkungszone) sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

2.5 Bebauungsplan Nr. 70

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Phantasialand“, rechtsverbindlich seit 1982 bildet die heutige planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet. Danach ist entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Großteil des Plangebietes als Sondergebiet festgesetzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Parkplatzfläche festgesetzt. Im Bereich der bestehenden Bebauung der Berggeiststraße sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Einzelhandelsgeschäftsflächen (EG), Verwaltung sowie Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit der Sondergebietsnutzung Freizeitanlage zulässig.

Die unmittelbar an die BAB angrenzende südliche Teilfläche des Plangebietes ist als Waldfläche festgesetzt.

3.0 Planungserfordernis und Planungsziele

Das Phantasialand Brühl gehört zu den bedeutensten und besucherstärksten Freizeitparks in Deutschland. Es stellt für die Stadt Brühl, den Erftkreis und die gesamte Region einen wichtigen Wirtschafts- und Imagefaktor und nicht zuletzt einen bedeutenden Arbeitsfaktor dar. Im Gegensatz zu den anderen großen Freizeitparks verfügt das Phantasialand an seinem heutigen Standort in Brühl-Badorf über eine vergleichsweise kleine Fläche von 28 ha. Aufgrund der Stellung die Freizeitparks innerhalb der Freizeitstruktur einnehmen und im Blick auf die ständig weiter wachsenden Nachfrage wird die Bedeutung des Parks, und damit die positiven Effekte für Stadt und Region durch äußere Faktoren infrage gestellt. Vor dem Hintergrund zunehmender Konkurrenz im Freizeitparkbereich – vergleichbare Freizeitparks wie z.B. der Europapark Rust können auf erheblich größere Flächenpotentiale zurückgreifen – besteht seitens des Phantasialandes die Notwendigkeit zur Innovation und damit einhergehender weiterer Flächenbeanspruchung. Diese Erkenntnis hat sich auch der Rat der Stadt Brühl in seiner Beschlussfassung zur Standortsicherung Phantasialand angeschlossen. Nach Abschluss eines Mediationsverfahrens zwischen Freizeitpark, Anwohnern und Trägern öffentlicher Belange zur Standortsicherung des Phantasialandes im Frühjahr 2002 beschloss der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 22.04.03 mit großer Mehrheit ein Maßnahmenpaket, welches im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Der seit 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 soll insoweit überplant werden. Inhalt dieser Beschlussfassung war neben den geplanten Erweiterungsflächen zur räumlichen Expansion des Freizeitparkgeländes auch die Änderung der zulässigen Nutzung für die betreffende Fläche gegenüber dem Haupteingang der Berggeiststraße. Vor dem Hintergrund der komplexen inhaltlichen Zusammenhänge der Gesamtplanung-Phantasialand und deren zeitlich längerfristigen Verfahrensdauer und Realisierungsperspektive beschloss der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 07.07.03 die zeitliche Abkopplung von zwei Teilbebauungsplanverfahren, um in diesen Bereichen eine kurz-mittelfristige Planungsperspektive zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.01/I „Show-/Fahrattraktion“ soll auf der Grundlage der o.g. Beschlussfassung des Rates vom 22.04.04 entsprechend überplant werden. Anstelle der heute im Großteil des Plangebietes zulässigen Parkplätze und restlichen Waldstückes nördlich der BAB 553 sollen hier für die Zukunft freizeitparktypische Nutzungen,

wie beispielsweise Show-/Fahrattraktionen“ ermöglicht werden. Die Überplanung betrifft neben dem bestehenden Hauptparkplatz mit seinen 500 Stellplätze auch die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser Berggeiststraße 100 und 102. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1982 sind diese Bauflächen bereits Bestandteil des Sondergebietes mit der Nutzungseinschränkung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Einzelhandelsgeschäftsflächen (EG), Verwaltung sowie Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit der Sondergebietsnutzung Freizeitanlage. Die Planung sieht für diese Flächen eine weitergehende Sondergebietsnutzung durch freizeitparktypische Nutzungen wie Show-/Fahrattraktion oder ähnliches vor. Das Phantasialand steht bezüglich des Erwerbs der Grundstücke in Verhandlungen mit den betreffenden Eigentümern.

Mit der Planung soll eine heutige Parkplatzfläche durch eine freizeitparktypische bauliche Nutzung ersetzt werden. Aufgrund des großen Abstandes des Plangebietes zur benachbarten Wohnbebauung des Ortsteils Badorf, der Nähe zur BAB 553 und der zentralen Lage innerhalb des Freizeitparks (unmittelbar gegenüber dem Haupteingang) bietet sich auf dieser Fläche eine bauliche Verdichtung für freizeitparktypische Nutzungen an. Alternativflächen für eine kurz-mittelfristige bauliche Nutzungsoption im Rahmen der Standortsicherung des Freizeitparks stehen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht zur Verfügung.

4.0 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltbericht

Aufgabenstellung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem Teilbebauungsplan 06.01/I „Phantasialand – Show/Fahrattraktion Haupteingang“ wird die Stadt Brühl eine Prüfung der Umweltverträglichkeit entsprechend § 2a BauGB durchführen. Die hierzu erforderlichen Angaben werden in dem vorliegenden Umweltbericht im Sinne einer allgemein verständlichen Zusammenfassung dargelegt. Die Angaben resultieren aus den im Zuge der Planaufstellung durchgeführten Fachgutachten, in denen die Umweltauswirkungen aufgrund der fachgesetzlichen Vorgaben ermittelt und beurteilt wurden.

Der vorliegende Umweltbericht umfasst folgende Inhalte:

- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (§ 2a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB)
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich, soweit die Beschreibung und die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und ihrer Erarbeitung zumutbar ist (§ 2a Abs. 1 Pkt. 2 BauGB)
- Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen (§ 2a Abs. 1 Pkt. 3 BauGB)
- Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfmethode (§ 2a Abs. 1 Pkt. 4 BauGB)
- Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben (§ 2a Abs. 1 Pkt. 5 BauGB)
- Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle, des Anfalls von Abwasser, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie Angaben zu sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu

erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können (§ 2a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB)

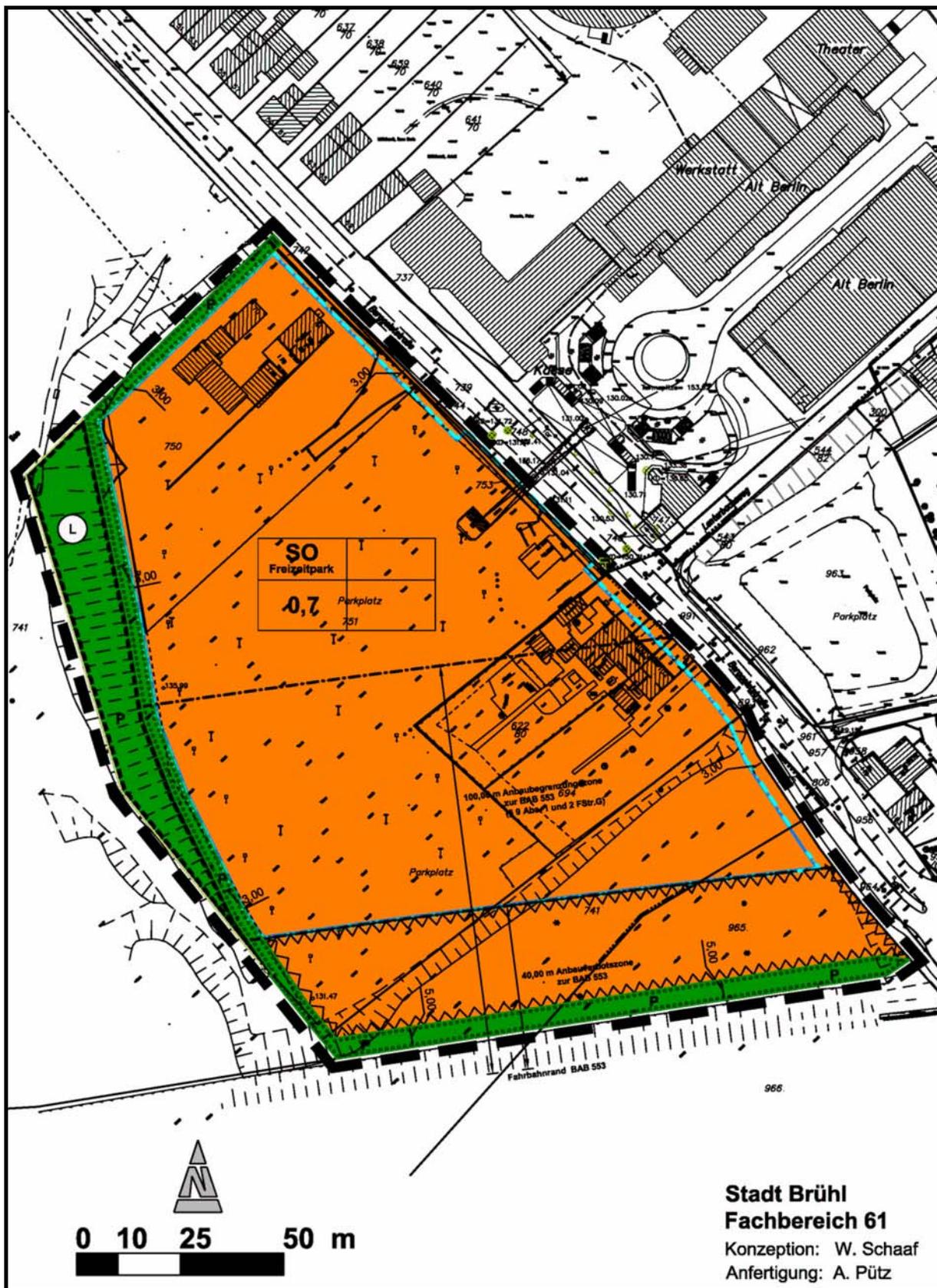
Der Umweltbericht geht unter Verweis auf die detaillierten Erläuterungen auf die Inhalte bzw. Ergebnisse der bereits erstellten Umweltbeiträge und Fachgutachten ein. In den oben angegebenen Inhalten des Umweltbeitrages sind aufgrund der Verwendung der Gutachten auch die weiteren Angaben nach § 2a Abs. 2 BauGB enthalten.

Folgende Umweltbeiträge und Fachgutachten werden berücksichtigt:

- Raumanalyse – Planungskonzept zur bauleitplanerischen Absicherung des Standortes und notwendiger Erweiterungen (SMEETS + DAMASCHEK, 2003)
- Angaben zur Umweltverträglichkeit (UVS) einschließlich der Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (LBP), (SMEETS + DAMASCHEK, 2003)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Sicherstellung des Immissionsschutzes im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 06.01/I der Stadt Brühl, (ACCON GMBH, 2003)
- Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplänen 06.01 I/II „Erweiterung Phantasialand“ in Brühl (PLANERBÜRO SÜDSTADT, 2003)
- Bodengutachten zum Bebauungsplan 06.01/I (MAYAT CONSULTING, 2003)

Der vorliegende Umweltbericht entspricht den inhaltlichen Anforderungen nach § 6 Abs. 3 Satz 2 UVPG in Form einer „allgemein verständlichen Zusammenfassung“.

Abbildung 1: Zeichnerische Darstellung B-Plan 06.01/I



4.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan 06.01/I soll Baurecht für Show- und Fahrattraktionen auf der Fläche des heutigen Parkplatzes an der Berggeiststraße im Bereich des Haupteinganges geschaffen werden. In Teilen deckt sich der Geltungsbereich mit dem vorhandenen Bebauungsplan. Zur ausreichenden Betrachtung weitgehender Wirkungen werden zusätzliche Flächen, im Bereich des Wäldchens an der Autobahn, einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. der in Teilen geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung - Freizeitpark - festsetzen. Hierzu wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 vorgegeben. Der Gesamtumfang von versiegelten oder überbauten Flächen wird entsprechend den geplanten Festsetzungen max. ca. 1,6 ha betragen.

Mit den Festsetzungen des BP wird die Bauhöhe beschränkt. Grundsätzlich ist eine Höhe von 20 m zulässig, wobei auf 50 % der überbaubaren Fläche 30 m erlaubt sind. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Berggeiststraße.

Bis zum Abstand von 40 m von der Autobahn A 553 besteht eine Anbauverbotszone. Diese findet in der festgesetzten Baugrenze des BP ihren Niederschlag. Bis zu 100 m Abstand zur Autobahn ist zudem die Anbaubegrenzungszone berücksichtigt.

Zum Erhalt des Gehölzbestandes auf der zum Geltungsbereich des BP zählenden Böschung zum Naturschutzgebiet wird diese unter Aufrechterhaltung und in Übereinstimmung mit dem vorhandenen Schutzstatus als private Grünfläche mit zusätzlichen Nutzungsregelungen im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt. Ergänzend werden außerhalb des Schutzgebietes entlang der Westgrenze sowie entlang der Süd- und Nordgrenze 3 bzw. 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die geplanten Einrichtungen des Freizeitparks (Fahrgeschäfte, Zugänge, Aufenthaltsbereiche) können Schallimmissionen bewirken. Deren Höhe wird im Sinne eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSG) so festgelegt und durch Schutzmaßnahmen oder bauliche Vorkehrungen in Abhängigkeit zu angrenzenden Nutzungen und unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen so begrenzt, dass unzulässige Beeinträchtigungen/Auswirkungen bei schützenswerten Nutzungen im Umfeld nicht entstehen. Hierzu wird auf die gutachterliche Stellungnahme zur Sicherung des Immissionsschutzes von ACCON Köln GmbH (2003) verwiesen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan im M. 1 : 500 dargestellt.

4.1.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (§ 2a Abs. 1 Pkt. 2 BauGB)

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die in § 2 Abs. 1 UVPG benannten Schutzgüter.

Die Schutzgüter sind zum Teil auch Gegenstand von Naturhaushalt und Landschaftsbild (etwa Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen) und damit Inhalt der entsprechend § 1a BauGB abzuhandelnden Eingriffsregelung nach BNatSchG. Im Sinne der Beschreibung der Umwelt nach § 2a Abs. 1 BauGB werden die Schutzgüter nachfolgend kurz beschrieben.

Eine eingehende Erläuterung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten ist in den gesonderten Umweltbeiträgen, (SMEETS + DAMASCHEK, 2003) enthalten. Zudem wurde im Vorfeld eine umfassende Raumanalyse durchgeführt, die auch das Umfeld des Phantasialandes umfasste, so dass auch weiterreichende Wirkungen der Vorhaben des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können (SMEETS + DAMASCHEK, 2003).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In den zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen des Plangebietes sind keine natürlichen oder naturnahe Biotoptypen und Lebensräume vorhanden. Der Großteil der Fläche wird heute als Parkplatz für den Freizeitpark genutzt. Der Gehölzbestand im südlichen Teil des Gebietes besteht aus einer Anpflanzung mit Lärchen-, Bergahorn- und Winterlinden, die heute ein forstliches Stangenholz bilden. Die Böschung zum westlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Ententeich“ besteht aus einem standorttypischen Gehölzbestand mit Brombeeraufwuchs. Die Böschung dient als Pufferzone zu dem Schutzgebiet. Laut Landschaftsplan wird das Gebiet wegen seines Wertes für den Naturhaushalt und als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten, insbesondere als Brutgebiet für Wasservögel, als Naturschutzgebiet geschützt. In den Festsetzungen zum NSG sind u.a. Betretungs- und Angelverbote für den Westteil und Auflagen für die Forstwirtschaft beschrieben.

Die Böschung zum Ententeich wird daher im Sinne des Biotopschutzes erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Lebensräume wertgebender Tierarten, insbesondere der nach § 10 BNatSchG streng geschützten Arten vorhanden. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den EU-Richtlinien (FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Abstand von ca. 1 km (Villevälder bei Bornheim und Altwald-Ville). Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Ententeich“.

Schutzgut Boden

Durch den Braunkohlenabbau wurde die natürliche Bodenschichtung im Umfeld größtenteils verändert. Im Bereich des südlich vorhandenen Gehölzbestandes liegen nach Angaben des Bodengutachters (MAYAT, 2003) Aufschüttungen mit anthropogenem Material u.a. mit Bauschutt vor. Hinsichtlich eventueller Bodenbelastungen ergeben sich im Bereich des Parkplatzes nach dem Bodengutachten keine Verdachtsmomente. Im Bereich des Waldes sind erhöhte Schadstoffgehalte nicht auszuschließen. Dabei wird vorausgesetzt, dass leichte Belastungen an der Oberfläche durch die Parkplatznutzung bei sachgerechtem Umgang mit diesem Material keine Beeinträchtigungen darstellen.

Auch außerhalb der Aufschüttungen ist der natürliche Bodenaufbau weitgehend verändert. So wurde der Oberboden im Bereich des bestehenden Parkplatzes abgetragen und entsprechend der Nutzung verdichtet. Die Zufahrtswege sind asphaltiert, die Stellflächen sind geschottert. Zudem befinden sich im Plangebiet mehrere Gebäude.

Der Untergrund besteht aus meist bindigem Material. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich der unversiegelten Flächen gering. Eine Staunässebildung ist nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser

In dem Bereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld liegen tagebaubedingt völlig veränderte Grundwasserverhältnisse vor.

Heute ist die Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten ausgerichtet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich angrenzend, durch eine bewachsene Böschung getrennt, liegt der Ententeich, der als ehemaliges Abtragungsgewässer ca. 8 m unterhalb des Niveaus des Parkplatzes liegt.

Im südlichen Teil quert der Lenterbach in einer Verrohrung das Bebauungsplangebiet. Erst weiter östlich tritt dieser aufgrund der Geländesituation wieder an die Oberfläche, von wo er ins Rheintal abfließt.

Schutzgut Luft / Klima

Das Untersuchungsgebiet weist wegen seines Gehölzbestandes eine geringe klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion auf. Insbesondere betrifft dies den Immissionsschutz, ergänzend zu dem Gehölzbewuchs auf der Autobahnböschung und der Immission vom Parkplatz. Siedlungsbezogene klimarelevante Kalt- bzw. Frischluftbahnen sind nicht festzustellen. Während der Sommermonate ist durch die Randlage zu den angrenzenden großflächigen Wäldern mit einer ausgeglichenen Klimasituation im Gebiet zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Die 2,25 ha große Fläche liegt im Übergang der Villehochfläche zum Hangbereich des Vorgebirges. Das Geländeniveau des Parkplatzes fällt von Norden in Richtung Autobahn ab. Aufgrund der Exposition in Richtung Autobahn, der umgebenden Gehölzbestände und Wälder und der Bebauung des Freizeitparks ist das Gelände weder von den Wanderwegen der Ville noch vom Vorgebirge einsehbar. Der Gehölzbestand befindet sich trotz leichter Erhöhung gegenüber dem Parkplatz 3-4 m unterhalb der Böschungskrone der Autobahn. Die eigentliche Vorhabenfläche ist insbesondere für das Landschaftsbild und die Erholung als geringwertig einzustufen. Sie weist keine bedeutsamen Strukturen oder prägenden Bestandteile auf. Auch nimmt sie keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung wahr, da die Fläche auch nicht zugänglich ist.

Schutzgut Menschen

Für das Schutzgut Menschen haben im Plangebiet insbesondere die Bereiche Bedeutung, die Menschen zum dauernden Aufenthalt dienen. Im vorliegenden Fall sind dies einzelne Wohngebäude im Plangebiet und im Umfeld.

Diese Wohnlagen sind heute durch randliche Einflüsse vorbelastet. Hervorzuheben sind neben vorhandenen Störungen durch den Freizeitbetrieb und die Anfahrtszone vor allem bestehende Belastungen von der A 553, die zum Teil ein erhebliches Maß erreichen. So wären entsprechend dem schalltechnischen Gutachten an den Gebäuden im Plangebiet tags nur knapp die Werte der 16. BImSchV für Straßenlärm in Mischgebieten eingehalten. Nachts werden diese Grenzwerte überschritten.

Auch ist das Wohnumfeld der Wohnlagen nicht von besonderer Qualität, so dass man die Bedeutung dieser Flächen für den Menschen als weniger gut geeignet klassifizieren muss.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind nach Auswertung der Denkmallisten der Gemeinde keine Denkmäler bekannt. Auch spricht der vorangegangene Tagebau sowie die vorhandene Bebauung gegen bedeutsame Ausprägungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern.

Wechselwirkungen

Das Gebiet zeichnet sich durch keine besonderen, über die Funktionszusammenhänge des Naturhaushaltes hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern aus. Es handelt sich um ein stark überformtes bzw. vorbelastetes Gebiet.

4.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich oder Ersatz der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2a Abs. 1 Pkt. 3 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt auf die reale Situation und die fachplanerischen Ziele Rücksicht und vermeidet hierdurch unnötige Umweltauswirkungen bzw. vermindert den Eingriff, ohne dabei die planerische Aufgabenstellung aufzugeben.

In grundlegender Weise tragen die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei. Die Wahrnehmung der Belange von Natur und Landschaft im Sinne der Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen erfolgte im wesentlichen bei der Aufstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (SMEETS + DAMASCHEK 2003). Zur Abhandlung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wurde das von der Landesregierung eingebrachte „vereinfachte Verfahren“ verwendet (1996) und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Die zum Schutz, zur Gestaltung, zum Ausgleich oder Ersatz geplanten und festgesetzten Maßnahmen oder Flächen ergeben sich konkret aus den ermittelten unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Gefährdungen.

Im Detail tragen folgende Planungsinhalte bzw. -schritte zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation bei:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die gehölzbestandene Böschungsfläche zum Naturschutzgebiet „Ententeich“ bleibt vollständig erhalten, um störende Einflüsse auf die sensiblen Bereiche zu vermeiden. Zusätzlich ist eine ca. 3 m breite Gehölzpflanzung entlang einer geplanten Schutzmauer vorgesehen, die zusammen mit der Böschung eine Pufferfunktion zum Naturschutzgebiet ausübt. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Ententeich wird vermieden.

Des Weiteren wird das Bebauungsplangebiet durch die Anlage eines Gehölzstreifens im Westen und Süden landschaftlich in die Umgebung eingebunden. Innerhalb der Bauverbotszone ist eine mindestens 5 m breite Eingrünung mit gestuftem Aufbau zum Fuß der Autobahnböschung hin vorgesehen. Zudem besteht die Absicht die Gebäude in der Gestaltung und Farbgebung so in die Umgebung einzubinden, dass eine Störung des Landschaftsbildes möglichst unterbleibt. Durch die Höhenstaffelung der Gebäude wird beachtet, die Einsehbarkeit aus der Ferne möglichst weit einzuschränken. So sind nur Höhen geplant, die sich im Wesentlichen der vorhandenen Horizontlinie der Villewälder unterordnen und dabei mit Blick auf die Wahrnehmbarkeit auch nicht wesentlich über das Niveau der vorhandenen Gebäude im Freizeitpark hinausragen.

Maßnahmen zur Kompensation

Alle festgestellten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes sind ausgleichbar. Der Ausgleich kann teilweise durch die Neuschaffung eines 3 – 5 m breiten Gehölzstreifens entlang der Autobahn und des NSG Ententeich erreicht werden. Zusätzlich ist eine ökologische Aufwertung von bisher intensiv genutzten Flächen durch Aufforstung außerhalb des Plangebietes_ vorgesehen, so dass nach Umsetzung aller Maßnahmen eine vollständige Kompensation des Eingriffs erzielt werden kann. Die Berechnung des Kompensationsumfanges erfolgt nach dem sog. „vereinfachten Verfahrens“. Neben der Eingrünung der B-Planfläche im Umfang von 1.400 m² ist eine Aufforstung mit standorttypischen Laubbäumen im Umfang von 6.190 m² vorgesehen.

Der externe Ausgleich für beide Teilbebauungspläne 06.01/I „Show-/Fahrattraktion – Haupteingang“ und 06.01/II „Busparkplatz – Kuhgasse“ erfolgt :

- a.) innerhalb des Brühler Stadtgebietes, im Bereich der Aufforstungsflächen an der B 265 (Ökokonto der Stadt Brühl - Maßnahme NR.2.4) in einer Größenordnung von 11.000 m² und
- b.) außerhalb des Brühler Stadtgebietes, im Bereich des Naturschutzprojektes „Friesheimer Busch“ (ökologische Aufwertung eines ehemaligen Munitionsdepots) im Umfang von 9.000 m².

Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises und dem Staatlichen Forstamt Bonn im Rahmen eines Abstimmungsgespräches bei der Stadt Brühl am 15.03.2005 abgestimmt und werden bis zur Rechtskraft der Bebauungspläne vertraglich mit den betreffenden Grundstückseigentümern und dem Phantasialand gesichert.

Die Durchführung der Maßnahmen wird entsprechend der oben genannten Regelung im

BauGB über einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungspläne gesichert. Nach Umsetzung aller Maßnahmen ist von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs auszugehen.

4.1.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen (§ 2a Abs. 1 Pkt. 4 und Abs. 2 Pkt. 2 BauGB)

Die umweltrelevanten Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben beinhalten die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen sowie die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft, die gleichsam Grundlage für die Darstellung und Bewertung des Eingriffs im Sinne des § 18 BNatSchG und der entsprechenden landesrechtlichen Regelung nach § 6 Abs. 2 LG NW sind. Ferner sind Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu beachten und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. innerhalb eines Schutzgutes einzubeziehen. Die Auswirkungen sind umfassend in den Umweltbeiträgen in Punkt 5 beschrieben (SMEETS + DAMASCHEK, 2003). Sie sind im Wesentlichen wie folgt zu beschreiben:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einem Verlust des vorhandenen Gehölzbestandes im Süden der Fläche (ca. 0,5 ha), der Gärten (ca. 0,3 ha) sowie der Parkplatzfläche mit baumbestandenen geschotterten Stellflächen und einzelnen Gebäuden (ca. 1,3 ha). Die Böschung zum NSG Ententeich bleibt bestehen. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt werden nicht beeinträchtigt. Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um z.T. stark überformte Flächen mit geringem naturschutzfachlichen Wert (SMEETS + DAMASCHEK, 2003). Gegenüber dem heutigen Zustand erhöhte Störwirkungen auf das Naturschutzgebiet Ententeich werden aufgrund der vorhandenen und zusätzlich geplanten Schutzpflanzung und der abschirmenden Wirkung der Umgrenzungsmauer nicht angenommen. Somit wird gewährleistet, dass die das Schutzziel begründenden Tierarten aufgrund der räumlichen Struktur und der Entfernung nicht zusätzlich beeinträchtigt werden. Nach dem Schallgutachten (ACCON, 2003) ist auch durch das Bauvorhaben keine signifikante Veränderung der Geräuschsituation im angrenzenden Naturschutzgebiet zu erwarten, da die Autobahn geräuschpegelbestimmend ist. Auch Störungen durch Einleitung von Oberflächenwasser werden ausgeschlossen.

Schutzgut Boden

Die geplante Nutzung bedingt die Überbauung und Versiegelung/Teilversiegelung von Flächen und damit eine funktionale Störung von Bodenfunktionen. Hiervon sind die unversiegelten Flächen in einem Teil des Plangebietes betroffen (Gärten und Gehölzbestand in der Fläche).

Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft allgemeine und somit keine naturschutzfachlich hochwertigen Funktionen, da es sich insgesamt bei dem größten Teil um bergbaulich veränderte und durch die vorhandene Nutzung grundlegend überformte künstliche Böden handelt. Nach Aussagen des Bodengutachtens (Mayat Consulting, 2003) ist bei einer Bodenbewegung im südlichen Bereich die Möglichkeit von Beeinträchtigungen durch Schadstoffbelastung nicht auszuschließen. Diese Bereiche sind entweder gegen direkten Kontakt abzudecken oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht festzustellen. Das Gelände ist bereits in großen Teilen befestigt, so dass anfallendes Oberflächenwasser nur randlich versickern kann. Es wird davon ausgegangen, dass zum jetzigen Stand der Planung kein Eingriff in das Gewässer erfolgt. Mehrversiegelungen führen zu einer Verminderung der Grundwasserspende, die jedoch nicht in erheblichem oder nachhaltigem Maße verändert wird, da nur eine geringe unversiegelte Fläche in Anspruch genommen wird. Durch die

geplante Bebauung gehen keine Gewässer verloren. Auf den privaten Grünflächen und den nicht versiegelten Flächen des Plangebietes besteht die Möglichkeit einer flächigen Versickerung des Niederschlagwassers. Sofern diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind, ist eine Rückhaltung und kontrollierte Ableitung in den Lenterbach unter Vermeidung einer Erhöhung der Ablaufspitzen vorzusehen. Der diesbezügliche Nachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises vorzulegen. Eine Beeinträchtigung, insbesondere des angrenzenden empfindlichen Naturschutzgebietes „Ententeich“ wird dadurch vermieden.

Weitere Bereiche des Schutzgutes Wasser können aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen über Rückhaltung, Einleitung und Versickerung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft / Klima

Im vorliegenden Fall sind mit der Nutzungsänderung des Teilbebauungsplanes kleinräumige Veränderungen des örtlichen Klimas verbunden. Die aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht relevanten Werte und Funktionen werden dadurch nicht in erheblichem oder nachhaltigem Maße verändert.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterung der Flächen für die Sondernutzung führt zu einer Flächeninanspruchnahme eines bislang durch eine Nutzung als Parkplatz, Garten sowie als Gehölzfläche gekennzeichneten Raumes am südwestlichen Rande des Freizeitparks Phantasialand. Dieser in seiner Ausprägung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung untergeordnete Landschaftsraum wird durch die geplante Bebauung in erheblichem Maße umgestaltet. Die baurechtlich künftig zulässigen 20 - 30 m hohen Gebäude sowie die umfangreiche Veränderung der Grundfläche führen zu einer starken Veränderung der bisherigen Wahrnehmung der Flächen. Der unter Landschaftsschutz stehende Gehölzbestand geht in seiner optischen Wirkung verloren.

Durch die randliche Eingrünung des B-Plangebietes, der Gestaltung der Gebäude sowie durch den verbleibenden Gehölzbestand in der Umgebung werden die Wirkungen auf das Umfeld deutlich gemindert. Dennoch sind Beeinträchtigungen des Umfeldes unvermeidbar. Aufgrund der Lage zu bereits vorhandenen Strukturen, insbesondere östlich und nördlich vorhandener, z.T. hoher Bebauung sowie der leichten Muldenlage ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen sich auf das Gelände des Geltungsbereiches sowie den Bereich des NSG „Ententeich“ bis zur L 194 bzw. zur Autobahn beschränken. Im Bereich des Ententeichs erfolgt eine Überformung der verbleibenden, natürlich geprägten Eigenart durch die zu erwartenden Gebäude. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Fernwirkung zulässiger Gebäude werden nicht angenommen, da diese die vorhandene Eigenart weiter entfernt liegender Bereiche, wegen bestehender Vorbelastungen, Sichteinschränkungen sowie der weniger störungsempfindlichen Eigenart nicht wesentlich verändern können. So ergab eine Sichtanalyse, dass sich in dem nach fachlicher Meinung eingriffsrelevanten Raum die Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes durch die Hinzufügung der zulässigen Baukörper nicht grundlegend verändert. Dies liegt u.A. daran, dass die zusätzlichen Bauwerke bereits durch die vorhandene Bebauung des Freizeitparks zu großen Teilen sichtsverschattet werden und deshalb in geringem Maße in Erscheinung treten. Zum Anderen sind die wenigen Räume aus denen die neue Bebauung sichtbar wird, bereits erheblich durch Bebauung, Besiedlung und Verluste natürlicher Elemente geprägt, so dass die Änderung nur graduell Einfluss hat.

In der Sichtanalyse des Vermessungsbüros Münch (2004) wurden von verschiedenen Standorten im Umkreis Sichtachsen in Bezug auf die Einsehbarkeit des geplanten Gebäudes untersucht. Als Ergebnis ist festzustellen, dass sich insbesondere bei den entfernt liegenden Betrachtungsorten das geplante Gebäude nicht wesentlich von der Horizontlinie des Waldgebietes Ville abhebt. Bei den näheren Betrachtungsorten ist eine negative Veränderung des Landschaftsbildes ebenfalls nicht wahrnehmbar, da die bestehenden Gebäude bzw. Gehölzbestände im Phantasialandgelände den geplanten Neubau verdecken, und die

Eigenart und Naturnähe bereits soweit verändert haben, so dass die nunmehr vorgesehene Bebauung nicht wesentlich wahrgenommen wird.

Der Einfluss auf die Erholungseignung wird durch die Sichtverschattung und die Tatsache, dass das Naturschutzgebiet nicht zugänglich ist (teilw. Betretungsverbot), stark gemindert. In der Folge ist festzustellen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild zwar erheblich ist (z.B. wegen der Strukturverluste), hiervon jedoch keine besonders bedeutsamen Teile des Landschaftsbildes oder Bereiche mit besonderer Erholungseignung betroffen sind.

Schutzgut Menschen

Die künftig zulässige Bebauung kann unter Umständen zu einem Verlust von Bebauung innerhalb des als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Freizeitpark ausgewiesenen Gebietes führen. Andere bedeutsame Flächen für den ständigen Aufenthalt sowie für die landschaftsgebundene ruhige Erholung gehen nicht verloren bzw. werden bau- und anlagenbedingt nicht beeinträchtigt.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (ACCON, 2003) zeigen, dass mit den ermittelten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts eine zu den bestehenden Anlagen des Phantasialandes adäquate Nutzung möglich ist. Bei nicht in Gebäuden untergebrachten Attraktionen, dem Aufenthalt von Menschen im Freien etc. werden durch die Einhaltung der ermittelten Lärmkontingente im Sinne des flächenbezogenen Schalleistungspegels keine erheblichen Auswirkungen für angrenzende oder im Gebiet wohnende Menschen hervorgerufen. Die zu erwartenden Immissionspegel an den innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Wohnhäusern Berggeiststr. 100 und 102 liegen bei Ausschöpfung der ermittelten zulässigen Emissionspegel auf den umliegenden Flächen des Plangebietes tags und nachts jeweils ca. 5 dB(A) über den Richtwerten eines Mischgebietes. Dies entspricht, gemäß den Ergebnissen einer ergänzenden gutachterlichen Berechnung (ACCON, 2004), tagsüber der tatsächlichen Fremdgeräuschüberlagerung durch die Autobahn. Innerhalb der Nachtzeit liegen die Geräuschimmissionen der Autobahn sogar deutlich über den maximal möglichen Immissionspegeln der Eventfläche. Somit entsteht selbst an den Wohnhäusern innerhalb des Plangebietes durch das geplante Vorhaben keine, über den Fremdgeräuschpegel der Autobahn hinausgehende Beeinträchtigung von Menschen im Freiraum.

Auch gegenüber dem benachbarten Betriebs – und Wohngebäude Berggeiststraße 103 werden bei einer Ausschöpfung der flächenbezogenen Schalleistungspegel die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten b.z.w. unterschritten.

Das Verkehrsgutachten des PLANERBÜRO SÜDSTADT (2003) kommt zu dem Ergebnis, dass sich die zukünftigen Erweiterungen nicht negativ auf das innere Erschließungsnetz auswirken. Hinsichtlich des Teilbebauungsplanes ist mit keinen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Gebiet keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt sind, sind Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Umweltauswirkungen auf besondere, über die üblichen funktionalen Zusammenhänge hinausgehende Wechselbeziehungen werden durch die geplante Maßnahme nicht erwartet.

4.1.5 Vorhabenalternativen (§ 2a Abs. 1 Pkt. 5 BauGB)

Nach Abschluss des Mediationsverfahrens zur Standortsicherung des Phantasialandes im Frühjahr 2002 beschloss der Rat der Stadt Brühl in einer Sitzung am 22.04.2002 ein Maßnahmenpaket, welches durch die Bauleitplanung abgesichert werden soll. Der seit 1982 rechtskräftige

Bebauungsplan Nr. 70 soll insofern überplant werden.

Inhalt dieser Beschlussfassung war u.a. die Untersuchung zweier möglicher Erweiterungsflächen des Freizeitparkgeländes. Es handelt sich hierbei um die Waldflächen westlich der L 194 und das Naturschutzgebiet Ententeich.

Eine Entwicklung des Freizeitparks in östlicher und nördlicher Richtung der Ortsteile Badorf und Eckdorf wurde im Hinblick auf den Schutz der dortigen Wohnbevölkerung ausgeschlossen. In diesen Bereichen sollen lediglich die schon heute temporär genutzten Parkplatzflächen im Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

Unter Maßgabe dieser inhaltlichen Vorgaben sowie der bereits vorhandenen teilweisen Nutzung als Parkplatz, beschloss der Rat am 24.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes 06.01/ „Phantasialand“.

Bei der Fläche handelt es sich, unabhängig von den oben genannten Entscheidungen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten, um eine Fläche, die einen vergleichsweise geringen Wert und damit ein geringes Konfliktpotenzial aufweist. Dabei wird vorausgesetzt, dass durch Begrenzung der Schallimmissionen einerseits und durch die geplante und vorhandene Abschirmung des NSG Ententeich erhebliche Störeffekte auf das unmittelbar angrenzende Umfeld vermieden werden. Andere Standort- oder Vorhabenalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar.

4.1.6 Schlussbemerkung

Die Stadt Brühl wird bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan die Umweltbelange im Sinne des § 2a BauGB angemessen berücksichtigen. Hierzu wurde die Umwelt im Geltungsbereich und im Umfeld erfasst und beurteilt, damit negative erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden können.

Im Zuge der Planung wurden zur Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen verschiedene Fachgutachten erstellt. Diese geben Auskunft über Art und Umfang der Umweltauswirkungen und legen Maßnahmen fest. Aus der Erkenntnis dieser Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen, die über die Standortwahl hinaus zur Verringerung der Umweltauswirkungen beitragen.

Mit der Auswahl des Standortes erfolgte bereits eine Minderung der zu erwartenden Auswirkungen, indem eine Fläche gewählt wurde, die umwelt- und naturschutzfachlich ein geringeres Konfliktpotential aufweist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld und hier insbesondere auf das angrenzende Naturschutzgebiet und auf Wohnlagen werden durch geeignete Maßnahmen wesentlich

gemindert. Hierdurch ist zu erwarten, dass über die bestehende, zum Teil erhebliche Vorbelastung (Autobahn) keine wesentlichen nennenswerten Störungen der empfindlichen Bereiche entstehen. Für die unvermeidbaren Auswirkungen und die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, wird nach den Anforderungen zur Abhandlung der Eingriffsregelungen, Ausgleich in naturschutzfachlichem Sinne geschaffen.

Mit den Angaben der Fachgutachten und den im Umweltbericht zusammengefassten Aussagen über die Umweltauswirkungen, liegt eine angemessene Grundlage zur Berücksichtigung der Umweltbelange vor.

4.2 Lärm

Zum Bebauungsplan Nr. 06.01 wurde durch die Fa. ACCON Köln GmbH mit Datum vom 10.12.03 ein schalltechnisches Gutachten zur Sicherstellung des Immissionsschutzes erstellt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Mit der Festsetzung eines berechneten zulässigen Schalleistungspegels von 66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts ist eine zu den bestehenden Anlagen des Phantasialandes adäquate bauliche Nutzung der Fläche möglich. Für Attraktionen in geschlossenen Gebäuden ist zu erwarten, dass die ermittelten zulässigen Werte nicht ausgeschöpft werden.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln (StUA) wurde als maßgeblicher Immissionspunkt das nächstgelegene Haus Berggeiststraße 59 festgelegt. Zugrunde gelegt wurde am Immissionspunkt der Richtwert eines Mischgebietes, in dem tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig sind. Unter Maßgabe dieser Immissionsrichtwerte erfolgte die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels von 66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Plangebietes. Mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte am festgelegten Immissionspunkt an der Berggeiststraße wird somit auch sichergestellt, dass auch in weiter entfernt gelegenen Baugebieten mit ggf. höherem Schutzanspruch (Wohngebiet – Metzenermacherweg) ebenfalls die Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Die zu erwartenden Immissionspegel an den im Bebauungsplangebiet liegenden Wohn- und Geschäftshäusern, Berggeiststraße 100 – 102 liegen bei Ausschöpfung der ermittelten zulässigen Immissionspegel auf den umliegenden Flächen des Bebauungsplanes tags und nachts ca. 5 dB(A) über den Richtwerten eines Mischgebietes. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird nach Abs. 5 Nr. 3.2.1 der TA-Lärm zugelassen, wenn wegen ständig vorherrschender Fremdgeräusche, hier der Verkehrslärm der BAB, keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinflüsse zu befürchten sind. In einer ergänzenden Stellungnahme zum schalltechnischen Gutachten vom 17.03.04 bestätigt das Ing. Büro ACCON Köln GmbH diese Einschätzung. Die tatsächlichen Geräuschimmissionen der Autobahn liegen tagsüber in der gleichen Größenordnung wie die maximal möglichen Geräuschimmissionen der Sondergebietsfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 06.01/I. Innerhalb der Nachtzeit liegen die Geräuschimmissionen sogar deutlich über dem maximal möglichen Immissionspegel der Sondergebietsfläche.

Auch die Auswirkungen der geplanten Sondergebietsfläche auf das dem Plangebiet unmittelbar gegenüberliegende Betriebs – und Wohngebäude Berggeiststraße 103 wurden im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme vom 7.3.2005 durch den Gutachter untersucht.

Im Ergebnis werden bei einer Ausschöpfung der flächenbezogenen Schalleistungspegel die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten b.z.w. unterschritten. Zugrunde gelegt wurde hierbei in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes, da die betreffende Nutzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 70 von 1982 innerhalb des Sondergebietes Zone III liegt.

Legt man die maximal möglichen Geräuschimmissionen durch die neue Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes 06.01/I zu Grunde, ist darüber hinaus auch keine signifikante Veränderung der Geräuschsituation im angrenzenden Naturschutzgebiet zu erwarten. Weitere gehende Ausführungen sind dem schalltechnischen Gutachten des Ing. ACCON Köln GmbH als Anlage zur Planbegründung zu entnehmen.

4.3 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Planerbüro Südstadt, Köln, ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrsnetz untersucht und dargestellt werden. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

4.3.1 Knotenpunkt Berggeiststraße/L 194

Die Planung wirkt sich insgesamt nicht negativ auf die Leistungsfähigkeit des betreffenden Knotenpunktes aus.

Die Belastung des Knotenpunktes wird im Wesentlichen durch die starke Abbiegebeziehung aus der Berggeiststraße in Richtung Autobahn geprägt. An den meisten Tagen im Jahr ist diese Verkehrsrichtung relativ gering belastet, so dass es im Knotenpunkt zu keinen Leistungsschwächen kommt. An vereinzelt Tagen im Jahr mit Spitzenbelastungen

hingegen entstehen erhebliche Rückstauerscheinungen in die Berggeiststraße. Auch der auf der L 194 fließende Verkehr wird dabei durch mittlere Wartezeiten von rd. 3 Minuten (Plan) beeinträchtigt. Der Gutachter empfiehlt hier grundsätzlich eine zweispurige Führung der links von der Berggeiststraße in die L 194 abfließenden Verkehre in Richtung Autobahn. Diese Maßnahme stellt jedoch eine grundsätzliche Optimierung des Knotenpunktes dar, und wird nicht durch die im Rahmen des Bebauungsplanes 06.01 I geplanten Veränderungen auf dem Gelände des Phantasialandes bedingt.

4.3.2 Stellplatzbilanz

Durch das Vorhaben des Phantasialandes, auf der Fläche des heutigen Parkplatz P 1 zusätzliche Attraktionen zu errichten, entfallen zukünftig die dort vorbehaltenen 500 Stellplätze. Der geplante Busparkplatz 'An der Kuhgasse' für 75 Reisebusse entlastet gleichzeitig die beiden Parkplätze P 2 und P 3, so dass hier ca. 200 Pkw Stellplätze zusätzlich entstehen können. Effektiv wird das Parkplatzangebot somit um ca. 300 Stellplätze reduziert. Dieser Verlust kann im Rahmen der bestehenden Parkplatzzapazitäten des Freizeitparks in einer Größenordnung von gesamt 5420 PKW Stellplätzen kompensiert werden.

Gemäß vertraglicher Regelung mit der Stadt Brühl ist der Freizeitpark dazu verpflichtet, auf der vorhandenen Betriebsfläche rund 5000 PKW Stellplätze zu schaffen und zu unterhalten.

Diese vertragliche Regelung betrifft lediglich die gesetzliche Stellplatzverpflichtung gemäß Bauordnung NRW und findet dementsprechend Anwendung bei Neubauvorhaben innerhalb der vorhandenen Betriebsfläche des Freizeitparks.

Für die aktuelle Planung neuer Show – und Attraktionsflächen innerhalb der vorhandenen Betriebsfläche d.h. auf der Fläche des heutigen Hauptparkplatzes P1 sind die vorhandenen Kapazitäten somit als ausreichend zu betrachten.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema sind dem Gutachten als Anlage dieser Begründung zu entnehmen.

4.3.3 Innere Verkehrserschließung

Zufahrten zu den Parkplätzen:

Weder an den Zufahrten noch an den Ausfahrten zu den heutigen bzw. zukünftigen Stellplatzflächen kommt es zu nennenswerten Störungen.

Lenterbachsweg/Berggeiststraße

Als problematisch erweist sich die Einmündung des Lenterbachsweges auf die Berggeiststraße. Hier kann es bei Spitzenbelastungen zu erheblichen Stauerscheinungen kommen. Abhilfe schafft hier die zweistreifige Führung des Verkehrs in Richtung L 194, so dass der aus dem Lenterbachsweg ausfahrende Verkehr sich ohne Konflikte frei in Richtung L 194 auf die Berggeiststraße einordnen kann. Das Abbiegen in Richtung Walberberg (L 183) ist gleichzeitig zu unterbinden. An Spitzentagen erfolgt diese Verkehrslenkung bereits heute durch das Personal des Phantasialandes.

Kreisverkehr Berggeiststraße/Kuhgasse

Als weiterer kritischer Punkt bei der internen Verkehrserschließung ist der Kreisverkehr Berggeiststraße/Kuhgasse anzusehen. Es zeigt sich jedoch, dass der Kreisverkehr bereits unter heutigen Spitzenbelastungen voll leistungsfähig ist. Durch Wegfall des von P 1 ausfahrenden Verkehrs, der am Kreisverkehr wenden muss, wird der Kreisverkehr durch die Planung weiter entlastet und die Leistungsfähigkeit gesteigert.

Auswirkungen der Planung auf die Nachbarstadt Bornheim:

Durch die geplanten Maßnahmen sind auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse keine negativen verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarstadt Bornheim, Ortsteil Walberberg / Coloniasiedlung zu erwarten.

4.3.4 ÖPNV

Das Phantasialand betreibt seit 1 Jahr eine eigene Buslinie, die im direkten Pendelverkehr zwischen dem Brühler Bahnhof und dem Freizeitpark verkehrt. Die somit gesicherte Anbindung an den stark frequentierten Bahnhof – Brühl der Deutschen Bahn AG sichert eine regionale und überregionale Anbindung über die stark frequentierte Rheinschiene an den Großraum Köln und Bonn und über seine Grenzen hinaus. Mit der freizeitparkeigenen Buslinie wird auch der Haltepunkt Brühl-Mitte der Stadtbahnlinie Nr. 18 Köln – Bonn erschlossen. Durch diesen eigenen Shuttlebetrieb besteht eine gute Anbindung des Phantasialandes an das ÖPNV-Netz. Die beiden übrigen Buslinien, mit denen das Phantasialand erreicht werden kann, haben vor allem wegen ihres geringen Fahrtenangebots abends und am Wochenende nur eine untergeordnete Bedeutung.

4.3.5 Radverkehr

Dem Radverkehr werden derzeit auf dem Parkplatz P 1 Abstellmöglichkeiten angeboten. Fallen diese auf Grund der Planung zukünftig weg, so ist für einen entsprechenden Ersatz an geeigneter Stelle zu sorgen.

5.0 Planungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Fläche des heutigen Parkplatzes gegenüber dem Haupteingang/Berggeiststraße soll zukünftig für freizeitparktypische Nutzungen wie Attraktionen, Show-/Fahrgeschäfte zur Verfügung stehen. Die entlang der Berggeiststraße innerhalb des Plangebietes bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser werden überplant und in die Gesamtbaufläche mit einbezogen. Die im heutigen Bebauungsplan Nr. 70 zulässigen Wohnungen für Bereitschaftspersonal sollen in diesem Bereich zukünftig nicht mehr zulässig sein. Die Verlagerung der bestehenden 500 Parkplätze erfolgt innerhalb der bestehenden bauordnungsrechtlichen abgesicherten Stellplatzflächen des Freizeitparks östlich des Lenterbachweges.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden großflächige überbaubare Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die zulässigen baulichen Höhen werden auf 20 m oberhalb eines im Mittel festgesetzten Bezugspunktes (BZP) begrenzt. Zur Errichtung größerer Fahrgeschäfte bzw. Attraktionen sind Überschreitungen dieser maximalen Höhe als Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB bis zu einer Höhe von 30 m über BZP auf max. 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Planungsziel ist hier eine Höhengestaltung, die zum einen einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbeugt und zum anderen die Realisierung größerer Show- und Fahrgeschäfte ermöglicht. Als Fläche die von jeder Bebauung freizuhalten ist, wird die 40 m parallel zur BAB 553 verlaufende Anbauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz nachrichtlich festgesetzt.

5.2 Vorbeugender Immissionsschutz

Entsprechend den Ausführungen unter 4.2 Lärm wird innerhalb des gesamten Plangebietes ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, dessen Einhaltung in einer Größenordnung von 66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts gewährleistet, dass an den angrenzenden Wohnhäusern die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Nähere Ausführungen hierzu dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros ACCON Köln GmbH sowie der Planbegründung unter 4.2 zu entnehmen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

5.3.1 Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes unter 4.1.4 beinhaltet der Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. So wird die bestehende Böschung zum angrenzenden Naturschutzgebiet Ententeich als Grünfläche und Landschaftsschutzgebiet erhalten. Die Planung berücksichtigt ferner eine Eingrünung der Sondergebietsfläche zur südlich angrenzenden Autobahn mit einem 5 m breiten Gehölzstreifen. Die Eingrünung des Plangebietes zum westlich angrenzenden Naturschutzgebiet-Ententeich erfolgt über die Bestandssicherung der unter Landschaftsschutz stehenden Böschung hinaus durch einen 3 m breiten Pflanzstreifen, der als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung wird der wichtigen Funktion dieses Bereiches für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Rechnung getragen. Dies betrifft zum einen seine Pufferfunktion zum Naturschutzgebiet-Ententeich und andererseits seine Bedeutung als naturnaher Landschaftsteil zur Bereicherung des Umfeldes und seines Erscheinungsbildes. Eine Pflanzliste mit geeigneten, standortgerechten Pflanzen ist dem Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. 2 zu entnehmen. Um Störwirkungen auf das westlich angrenzende Naturschutzgebiet-Ententeich zu minimieren, wird zusätzlich zum o.g. 3 m Pflanzstreifen eine ca. 3 m hohe Einfassungsmauer festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll der unmittelbare Sichtkontakt ins Naturschutzgebiet sowie Störwirkungen die von Menschenansammlungen ausgehen weitestgehend gemindert werden. Nähere Ausführungen sind auch hierzu dem Umweltbericht unter Pkt. 4.1 zu entnehmen.

5.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Neben diesen Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist entsprechend den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur Umweltverträglichkeitsprüfung eine externe Kompensation durch Ersatzaufforstung in einer Größenordnung von 6.190 m² erforderlich. Der externe Ausgleich für beide Teilbebauungspläne 06.01/I „Show-/Fahrattraktion – Haupteingang“ “ und 06.01/II „Busparkplatz – Kuhgasse“ erfolgt :

b.) innerhalb des Brühler Stadtgebietes, im Bereich der Aufforstungsflächen an der B 265 (Ökokonto der Stadt Brühl - Maßnahme NR.2.4) in einer Größenordnung von 11.000 m² und

b.) außerhalb des Brühler Stadtgebietes, im Bereich des Naturschutzprojektes „Friesheimer Busch“ (ökologische Aufwertung eines ehemaligen Munitionsdepots) im Umfang von 9.000 m².

Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises und dem Staatlichen Forstamt Bonn im Rahmen eines Abstimmungsgespräches bei der Stadt Brühl am 15.03.2005 abgestimmt und werden bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungspläne vertraglich mit den betreffenden Grundstückseigentümern und dem Phantasialand gesichert.

Die Durchführung der Maßnahmen wird entsprechend der oben genannten Regelung im BauGB über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Nach Umsetzung aller Maßnahmen ist von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs auszugehen.

5.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Auf der Grundlage des Bodengutachtens von Mayat und Consultin vom 22.10.03 lässt sich zusammenfassend folgendes feststellen:

Bodenverhältnisse im Plangebiet:

Im heutigen Parkplatzbereich liegt eine flächige, mehrere Dezimeter mächtige Auflage aus Sand und Schotter vor. Hierunter lagen zwischen 5 und 6 m mächtige bindige anstehende Materialien. Darunter folgen Sande oder Braunkohle. Hinsichtlich evtl. Bodenbelastungen ergeben sich keine Verdachtsmomente. In dem südlich gelegenen Waldstück zur Autobahn kann zusammenfassend festgestellt werden, dass in unterschiedlicher Mächtigkeit Anschüttungen antropogener Art vorliegen, bei denen die Materialzusammensetzung darauf hindeutet, dass erhöhte Schadstoffgehalte nicht auszuschließen sind. Bei der Entsorgung von Erdaushub ist zu beachten, dass es zu Überschreitungen des Z2-Wertes kommt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit nicht für eine Installation von Anlagen zur Versickerung (Mulden, Rigolen) geeignet. Im Bereich des Waldes (südlicher Teil des Plangebietes) ist dies in erster Linie durch das Vorliegen schadstoffhaltiger Auffüllungen bedingt, während dies im Bereich des Parkplatzes in der schlechten Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes begründet ist. Der Gutachter empfiehlt von diesem Hintergrund

- a) eine flächige Versickerung, auf den nichtversiegelten Flächen des Plangebietes (Grünflächen) und sonstigen nicht versiegelte Freiflächen),,
- b) kontrollierte Ableitung in den Lenterbach, so dass es zu keiner Erhöhung der Ablaufspitzen kommt. Der diesbezügliche Nachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erftkreises vorzulegen.

Nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein – Erft - Kreises wird die Systematik der Niederschlagswasserbeseitigung durch die textliche Festsetzung Nr. 4.0 im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf folgendem Wege durchzuführen: Auf den privaten Grünflächen und den nicht versiegelten Flächen des Plangebietes wird das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der heutigen Situation flächig versickert. Darüber hinaus ist eine Rückhaltung und kontrollierte Ableitung in den Lenterbach unter Vermeidung einer Erhöhung der Ablaufspitzen vorzusehen. Der diesbezügliche Nachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis – und Genehmigungsverfahrens bei der zuständigen Wasserbehörde zu erbringen.

5.5 Festsetzungen zum Bodenschutz

Auf der Grundlage eines Abstimmungsgesprächs zwischen Vorhabenträger und der Unteren Wasser-Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erftkreises am 18.03.04 erfolgten die Festsetzungen unter 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Festgelegt wurde, dass die gem. Bodengutachten der Fa. Mayat auf dem heutigen Parkplatz vorhandene und leicht belastete, oberflächennahe Schotteroberfläche in Abhängigkeit von der späteren, konkreten Nutzung der Fläche entweder gegen direkten Kontakt abzudecken (z.B. durch eine Bebauung) oder ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Darüber hinaus ist der Boden der Waldgrundstücke an der Autobahn nach einer Entfernung der Vegetation entweder gegen direkten Kontakt und gegen Verunreinigung des Grundwassers durch Einsickerung löslicher Bodenschadstoffe zu versiegeln (z.B. Asphalt, Beton) oder, falls der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass von den Ablagerungen keine Grundwassergefährdung ausgeht, in geeigneter Weise mit humosem Oberboden abzudecken. Im letzten Fall ist die Maßnahme der Unteren Wasser-Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vor Ausführung zur Genehmigung einzureichen.

5.6 Hinweise im Bebauungsplan:

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg , Abt. Bergbau und Energie weist auf den möglichen Verlauf eines Entwässerungsstollens innerhalb des Plangebietes hin. Der genaue Verlauf und die möglichen Auswirkungen sind im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zu berücksichtigen und im Rahmen des Standsicherheitsnachweises ggfls. gutachterlich zu untersuchen.

Kampfmittelräumdienst:

Entsprechend der Anregung der Bezirksregierung Köln enthält der Bebauungsplan einen Hinweis wie im Falle von Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten seitens des Vorhabenträgers vorzugehen ist.

Bodendenkmalpflege:

Da konkrete Verdachtsmomente für mögliche archäologische Bodenfunde nicht gegeben sind, dennoch ein Auffinden nie ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis über die Vorgehensweise beim Auffinden archäologischer Bodenfunde während der Erd- und Bauarbeiten.

Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis zur gestalterischen Einfügung neuer Baukörper in das Landschaftsbild:

Bauliche Anlagen sollen in Form, Material und Farbe so in die Landschaft eingefügt werden, dass eine negative Fernwirkung minimiert werden kann. Eine diesbezügliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein – Erft – Kreises soll im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

(Dieser Hinweis hat keine rechtliche Bindungswirkung.)

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Freizeitparks erfolgt über das Versorgungsnetz der Brühler Stadtwerke, (Strom, Gas, Wasser). Die Entsorgung des Freizeitparks erfolgt über Entsorgungsunternehmen gemäß den geltenden Gesetzen und Verordnungen. Dabei werden die meisten Abfälle einer Verwertung zugeführt. Dies betrifft z.B. Garten- und Parkabfälle, Verpackung und Altpapier, Altglas, Leuchtstoffröhren, Metalle, Abfallholz, Baustellenabfälle und Gastronomiefette. Die Lieferung regelmäßiger Produkte erfolgt mehrfach in Mehrwegverpackungen. Dem Vermeidungs- und Verwertungsgebot wird somit entsprochen. Gemäß Gewerbeabfallverordnung wird Restmüll der Stadt Brühl angedient. Das Phantasialand verfügt über ein eigenes, internes Kanalnetz, welches an den Grenzen des Betriebsgeländes an das städtische Kanalsystem angeschlossen ist. Regen-/Oberflächenwasser wird entsprechend den vorliegenden Genehmigungen in den Phantasialandteich oder den Lenterbach eingeleitet bzw. als Brauchwasser genutzt. Dieses Konzept soll auch für künftige Erweiterungsflächen Anwendung finden.

7.0 Erschließungskosten

Da das Plangebiet durch die Bergegeiststraße bereits erschlossen ist, entstehen keine weitergehenden Erschließungskosten im öffentlichen Straßennetz.

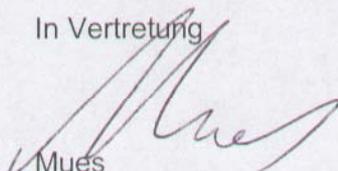
Anlagen zur Begründung

- Schalltechnisches Gutachten des Ing.-Büros ACCON Köln GmbH vom 10.12.03 mit Ergänzungsstellungen vom 17.03.2004 und 07.03.2005
- Bodengutachten der Firma Mayat Consulting vom 22.10.03
- Verkehrsgutachten des Planerbüro Südstadt/Köln vom 28.10.03

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.01/I „Phantasialand: Show,- Fahrattraktion – Haupteingang“ hat gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12. 2001 (BGBl. I S. 3762) mit Wirkung vom 01.01.2002, in der Zeit vom 04.06. – 05.07.2004 öffentlich ausgelegen und in der Zeit vom 10.01. – 24.01.2005 erneut öffentlich ausgelegen.

Brühl, 24.06.2005

In Vertretung


Mues
1. Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.01/I „Phantasialand: Show,- Fahrattraktion – Haupteingang“ ist am 13.06.2005 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 24.06.2005



Rat der Stadt Brühl


Bürgermeister