Stadt Brühl

Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

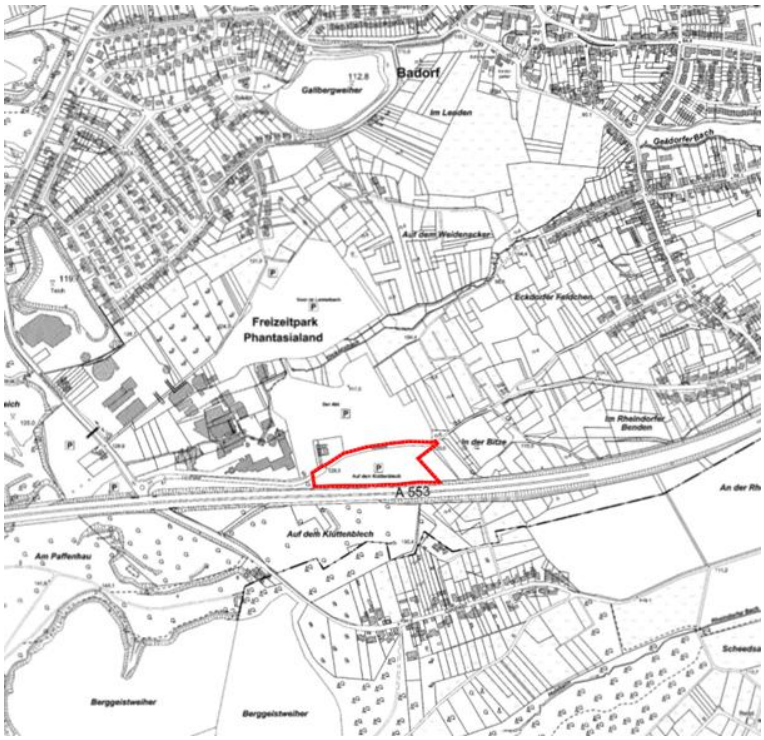
Bebauungsplan 06.01 / II

„Phantasialand-Busparkplatz-Kuhgasse“

1. Änderung

TEIL I: Allgemeiner Teil

Stand: 03.08.2021



Auftraggeber	PHANTASIALAND Schmidt-Löffelhardt GmbH & Co. KG Berggeiststraße 31-41 50321 Brühl
Auftragnehmer:	PE Becker GmbH Kölner Str. 23-25 D-53925 Kall PE BECKER GmbH PLANUNG + ENTWICKLUNG Zukunft ist planbar! info@pe-becker.de • www.pe-becker.de Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
Bearbeitung:	Jennifer Conzen M.A.
Projektnummer:	24-543

Inhaltsverzeichnis

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung 4

1. Verfahren 4
   1.1 Verfahrensart 4
   1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung 5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans 6
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs 6
   4.1 Stadträumliche Einbindung und Topographie 6
   4.2 Bebauungspläne / Historie 6
   4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung 7
   4.4 Erschließung 7
   4.5 Ver- und Entsorgung 8
   4.6 Natur, Landschaft, Umwelt, Immissionen 8
   4.7 Eigentumsverhältnisse 9
   4.8 Belange des Denkmalschutzes 9
5. Übergeordnete Planungen 9
   5.1 Landes- und Regionalplanung 9
   5.2 Flächennutzungsplan 10
   5.3 Landschaftsplan 10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 11
   6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 11
   6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 12
   6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 12
   6.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 12
   6.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 12
   6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 13
   6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 13
   6.8 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser 13
7. Auswirkungen der Planung 13
   7.1 Verkehrstechnische Erschließung 13
   7.2 Ver- und Entsorgung 14
   7.3 Trinkwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung 14
   7.4 Immissionsschutz 14
   7.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich 15
   7.6 Flächenbilanz 17
   7.7 Bodenordnung, Kosten 17
8. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke 18
9. Kennzeichnungen und Hinweise 18

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Änderungsentwurf schafft mit den Festsetzungen für eine bereits für Stellplätze genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modifikation der Zweckbestimmung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 16.300 m². Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit dem Planungsziel, den Parkplatz auch für andere Kraftfahrzeuge (außer Bussen) verfügbar zu machen, weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da der Änderungsbereich weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet liegt ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Die Stadt Brühl sieht aber eine „ausführliche Unterrichtung“ vor der öffentlichen Auslegung vor.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz

5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Stadt Brühl beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 02.09.2021 wurde von dem Rat der Stadt Brühl der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans 06.01./ II „Phantasialand-Busparkplatz-Kuhgasse“ gefasst.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Das Phantasialand Brühl gehört nach wie vor zu den bedeutendsten und besucherstärksten Freizeitparks Deutschlands. Um dem Freizeitpark, der starken räumlichen Restriktionen hinsichtlich möglicher weiterer Flächeninanspruchnahme unterliegt, Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, wurde mit Aufstellung des Bebauungsplans 06.01 / II die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von 75 Busparkplätzen geschaffen. Damit sollten Busse auf einem eigenen, den Bedürfnissen der größeren Fahrzeuge angepassten Parkplatz abgestellt werden können. Es zeigte sich in den Folgejahren, dass die Kapazität von 75 Stellplätzen für Busse nur in Ausnahmefällen vollständig ausgeschöpft wurde, so dass bisher an den meisten Öffnungstagen des Freizeitparks Teilflächen des Parkplatzes ungenutzt bleiben.

Daher soll nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 06.01 / II auf dem bisherigen Busparkplatz die Möglichkeit der Stellplatznutzung durch alle straßenzugelassenen Kraftfahrzeuge, insbesondere Busse und PKW, geschaffen werden, so dass die Parkplatzflächen grundsätzlich allen Kraftfahrzeugen zur Verfügung stehen und die Kapazitäten bedarfsorientiert optimal ausgenutzt werden können. Bevorzugt soll auf dem Parkplatz Kuhgasse zukünftig eine Nutzung bzw. Mischnutzung durch Busse und Fahrzeuge der Mitarbeiter/innen des Phantasialands erfolgen, wobei Bus-Parken Priorität vor PKW-Parken haben soll.

Die Anpassung des Bebauungsplans wird erforderlich, da der speziell für Busse angelegte Parkplatz durch Busse allein nicht ausgelastet wird und der bisher für die Mitarbeiter genutzte Parkplatz P3 „Berlin“ insbesondere als Parkplatz für die Gäste der abendlichen Dinnershows, die Gäste der Veranstaltungshalle STOCK’S und die Gäste des Hotel Charles Lindbergh reserviert sein soll, so dass das Mitarbeiterparken auf andere Parkplatzflächen zu verlagern ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1,63 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich des Freizeitparkgeländes, unmittelbar nördlich angrenzend an die Autobahn 553 und umfasst die Flurstücke 937 (tlw.), 935, 933, 931, 921, 928, Flur 17, Gemarkung Badorf. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Verkehrsfläche der Kuhgasse bzw. den daran angrenzenden Parkplatz P2 „China“, im Osten durch land- und forstwirtschaftliche Flächen in Richtung Eckdorf, südlich grenzt die Autobahn 553 (Brühl – Bliesheim) an den Geltungsbereich, westlich angrenzend befindet sich, hinter dem westlichen Teil des Parkplatzes P2 „China“, das Freizeitparkgelände des Phantasialands. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung - mit den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung - ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASVP; PE Becker GmbH, 2021)
- Bus / Pkw-Parkplatz im Geltungsbereich des BP Nr. 06.01.II, ergänzende schalltechnische Berechnungen (Accon Köln GmbH, 2015, 6 Seiten),
- Verkehrstechnische Stellungnahme zur Nutzungserweiterung des Busparkplatzes an der Kuhgasse in Brühl (Runge IVP, 2021, 12 Seiten)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung und Topographie

Das Plangebiet liegt südwestlich von Badorf, dem südlichsten Stadtteil der Stadt Brühl im Rhein-Erft-Kreis, im Übergang zur unbebauten Landschaft in Richtung Bliesheim. Der Änderungsbereich ist unmittelbar nördlich der Autobahn 553 gelegen und gehört zum Areal des Freizeitparks „Phantasialand“.

Das Gelände ist – der bestehenden Nutzung entsprechend - nahezu eben.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Der Bebauungsplan Nr. 70 Phantasialand (Rechtskraft 1982) bildete ursprünglich die planungsrechtliche Grundlage für das Areal des Phantasialands und damit auch für den hier gegenständlichen Änderungsbereich. In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan (Bekanntmachung vom 01.02.1996) war der Änderungsbereich im ursprünglichen Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung für das Areal in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ geändert. Mit der parallel erfolgten Aufstellung des Bebauungsplans 06.01/II (Rechtskraft Oktober 2005) wurde der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark – Fläche für Stellplätze (Busparkplatz)“ festgesetzt und somit wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den aktuell vorhandenen Busparkplatz geschaffen.

Mit Genehmigung der Bauordnungsbehörde der Stadt Brühl vom 22.08.2016 (Aktenzeichen 61/2-01177-2015-02) wurde der Ausbau der Sondergebietsfläche zum Busparkplatz auch bauordnungsrechtlich genehmigt.

Ein benachbarter privater Parkplatzbetreiber versuchte im Anschluss, gerichtlich gegen diese Baugenehmigung vorzugehen, indem er insbesondere die Verkehrssituation kritisierte und anführte, die Baugenehmigung sei in nachbarrechtsrelevanter Weise inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und damit rechtswidrig. Das Verwaltungsgericht Köln entschied durch Gerichtsbescheid 23 K 8444/16 mit Datum vom 06.06.2019 die Klage sei unbegründet, da keine nachbarrechtlich relevante Unbestimmtheit der Baugenehmigung erkennbar sei. Für den vorhabenbezogenen Kraftfahrzeugverkehr lege die Baugenehmigung – welche grundsätzlich ausschließlich grundstücks- und vorhabenbezogen erteilt würde – die für seine Bestimmung nach Art, Umfang und Führung auf dem Vorhabengrundstück maßgeblichen Parameter eindeutig fest.

Für das vorliegende Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 06.01 / II wurde eine Verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet, auch um vorgenannte Bedenken zu entkräften (siehe Kap. 7.1).

4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich wurde gem. Bebauungsplan ein Busparkplatz festgesetzt und genehmigt. Seit Fertigstellung des Busparkplatzes wird die Fläche auch, entsprechend diesen Vorgaben, als Stellplatzfläche für Busse genutzt.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Lucretiaweg und die Kuhgasse erschlossen. Der Parkplatz besitzt am östlichen Ende eine Notzufahrt, um eine Leerung des Parkplatzes zu ermöglichen, sollte die westliche Hauptzufahrt blockiert sein. Eine Verkehrslenkung durch Mitarbeiter des Verkehrsdienstes des Freizeitparks wird im Bedarfsfall eingerichtet. Eine Weiterfahrt in Richtung Eckdorf ist durch eine Sperre nicht möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans 06.01 / II wurde ein Verkehrsgutachten (Planerbüro Südstadt, Köln, 28.10.2003) erstellt, dass keine nennenswerten Störungen an den Zu- und Ausfahrten der seinerzeit bestehenden bzw. zukünftigen Stellplatzflächen feststellt. Für die durch den Besucherverkehr betroffenen Knotenpunkte (Lenterbachsweg / Berggeiststraße und Kreisverkehr Berggeiststraße / Kuhgasse) werden, gem. Gutachten, keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen bzw. Beeinträchtigungen

durch den Busparkplatz hervorgerufen, so dass lediglich grundsätzliche Optimierungsempfehlungen, ohne konkreten Vorhabensbezug, formuliert wurden.

Die Fußgänger haben einen ca. 520 m langen Weg zwischen Busparkplatz und Haupteingang „Berlin“, entlang von Kuhgasse, Lucretiaweg und Berggeiststraße, zurückzulegen. Sie werden vom Busparkplatz aus zu einem gesicherten Gehweg geleitet und können die Kuhgasse abseits (östlich) der Parkplatzzufahrt queren. Anschließend wird die Parkplatzerschließung zum Parkplatz P2 „China“ gequert, an der der Fahrzeugverkehr wartepflichtig ist. Im weiteren Verlauf, entlang des Lucretiawegs, ist ein ca. 2 m breiter Gehweg vorhanden, der den Fußgängergruppen, von einer weiteren Parkplatzzufahrt abgesehen (P1 „Mystery“), einen kreuzungsfreien Weg zum Haupteingang ermöglicht.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im ursprünglichen Bebauungsplan 06.01 / II wurde, auf Basis der Bodenuntersuchung von Mayat-Consulting vom 22.10.03, für Niederschlagswasser eine flächenhafte Versickerung auf den nichtversiegelten Flächen des Geltungsbereichs (Grünflächen und wasserdurchlässige Parkplatzflächen) vorgesehen, da aufgrund der Bodenverhältnisse (Ton) keine sinnvolle Alternative zur Verfügung steht.

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt, Immissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 06.01 / II wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem auch die seinerzeit zur Planung erstellten Fachgutachten, siehe Begründung zum Ursprungsplan 06.01 / II (Raumanalyse, LBP, Immissionsschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Bodengutachten), berücksichtigt wurden.

Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Erhebliche Umweltauswirkungen, die über den unmittelbaren Geltungsbereich hinaus gehen, werden – aufgrund der Lage an der Autobahn 553 und den überwiegend wenig störungsempfindlichen Nachbarnutzungen - ausgeschlossen. Die unvermeidbaren Auswirkungen und Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Hierzu wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (Ermittlung von Eingriff und Ausgleich durch das sog. „vereinfachte Verfahren“ (1996) der Landesregierung) erstellt. Im Detail wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation berücksichtigt:

Für den Busparkplatz wurden ca. 1,4 ha Waldfläche, unmittelbar an die Autobahn 553 angrenzend, in Anspruch genommen. Zum internen Ausgleich war die begrünte Böschung der Autobahn zu erhalten. Außerdem war als landschaftliche Einbindung bzw. als Übergang zu den östlich angrenzenden Flächen eine mindestens 10 m breite Hecke aus standortgerechten Sträuchern anzulegen. Entlang der Kuhgasse wurde eine Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen geplant. Die verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte als „private Grünfläche“ mit entsprechender erläuternder Textlicher Festsetzung. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen wurde im Rahmen des Bauantrags durch Beifügen eines Pflanzplans dokumentiert.

Als externer Ausgleich wurde für die beiden Teilbebauungspläne 06.01 / I und 06.01 / II eine ökologische Aufwertung (Ersatzaufforstung) mit standorttypischen Laubbäumen in einer Größenordnung von 13.810 m², verteilt auf zwei Teilflächen (Aufforstungsfläche an der B 265 (ca. 11.000 m²) und ökologische Aufwertung im Bereich des „Friesheimer Buschs“ (ca. 9.000 m²)), vorgesehen.

Zwecks Berücksichtigung der Immissionsbelange wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH, 10.12.2003), worin der Gutachter feststellt, dass die im Bebauungsplan 06.01 / II vorgesehene Festsetzung der Nutzungsart „Parkplatz“ aus schalltechnischer Sicht sowohl während der Tag- als auch während der Nachtzeit unkritisch ist.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Parkplatzfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass im Bauleitplanverfahren keine eigentumsrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

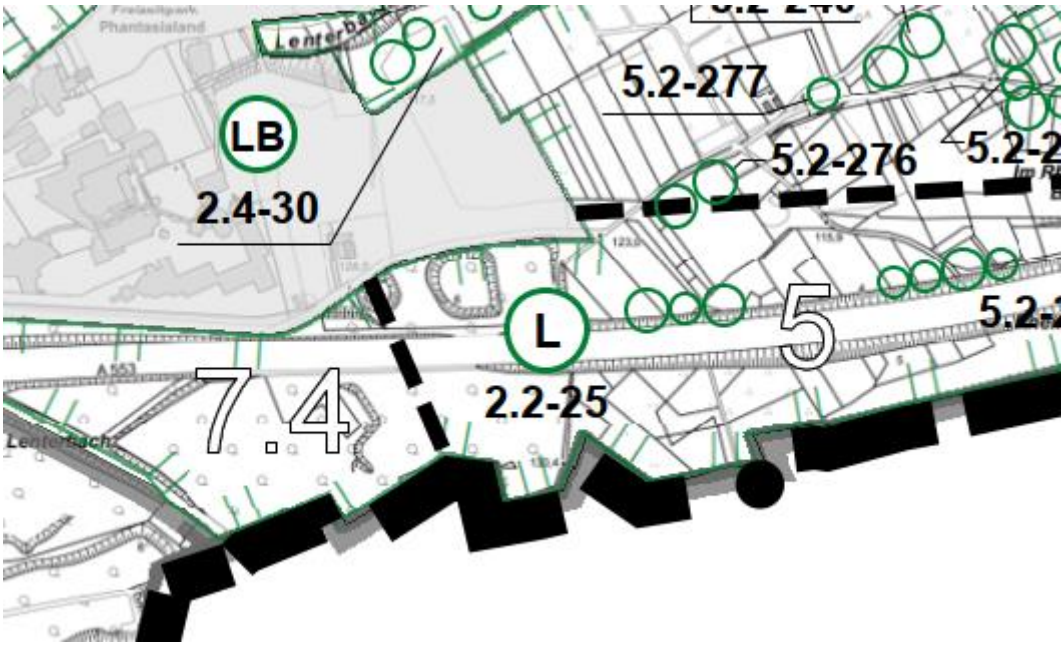
5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (Freizeitpark) dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brühl, seit dessen 17. Änderung (2005), als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ (Ziffer 9 der Legende zum FNP) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt, so dass hier kein Konflikt entsteht bzw. keine Anpassung des FNP erforderlich ist.

5.3 Landschaftsplan



Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ (Stand: 06/2019) innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.2-25, verbunden mit dem Entwicklungsziel 7.4 „Pflege und Entwicklung rekultivierter Landschaftsräume zur Schaffung nachhaltig stabiler Lebensräume, die dem Immissionsschutz dienen“.

Da mit der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) außer Kraft treten, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat und bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 06.01 / II in der Sitzung des Landschaftsbeirates vom 18.11.2003 auf Antrag der Stadt Brühl bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz beschlossen wurde, ist mit Inkrafttreten der 17. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. Rechtskraft des Bebauungsplans 06.01 / II die Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutz vollzogen worden, auch wenn im Landschaftsplan eine abweichende Darstellung zu finden ist. Ein Konflikt mit den Zielen des Landschaftsplans ist daher nicht gegeben.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark / Fläche für Stellplätze (Kraftfahrzeuge)“ festgesetzt, so dass die zukünftige Nutzung nicht auf Busse und PKW beschränkt wird.

Zulässig ist

- die Anlage von Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter des Freizeitparks „Phantasialand“ für alle auf öffentlichen Straßen zugelassenen Kraftfahrzeuge, insb. Busse und / oder PKW. Die Stellplatzflächen sollen dabei bedarfsorientiert genutzt werden, wobei die Nutzung durch (Reise-) Busse Vorrang vor PKW-Parken hat. Ein Übernachten im Fahrzeug ist auf der Stellplatzfläche grundsätzlich unzulässig, um eine Nutzung als Standplatz für Wohnmobile auszuschließen.
- die Errichtung eines Gebäudes, z.B. als Aufenthaltsmöglichkeit für Busfahrer, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche.

Die Zweckbestimmung „Kraftfahrzeuge“ ist bewusst weit gefasst, um die Nutzung durch alle straßenzugelassenen Kraftfahrzeuge zu ermöglichen, so dass neben PKWs auch Kleinbusse, Kastenwagen, Wohnmobile, Motorräder usw. die Stellplätze nutzen können. Ein Übernachten in z.B. Wohnmobilen wird hingegen grundsätzlich ausgeschlossen, da auch keine entsprechende Infrastruktur hierfür im Bereich des Parkplatzes vorgesehen wird und Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel) im Freizeitpark bestehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Bei diesem Bebauungsplan, der lediglich eine Parkplatzfläche festsetzt, ist keine Festsetzung eines Nutzungsmaßes erforderlich und somit auch nicht erfolgt.

Eine Ausnahme bildet die überbaubare Fläche an der Kuhgasse im Nordwesten des Stellplatzbereichs, wo an der Option zur Errichtung eines Gebäudes zum Aufenthalt für die Busfahrer festgehalten werden soll. Derzeit erhalten die Busfahrer freien Eintritt und können daher alle Einrichtungen im Phantasialand nutzen, so dass die Baufläche bislang nicht in Anspruch genommen wurde. Bei entsprechender Nachfrage seitens der Busfahrer würde die Errichtung eines „Busfahrerhauses“ allerdings in Erwägung gezogen, so dass an der überbaubaren Fläche – als Option - festgehalten werden soll.

An den bestehenden Festsetzungen hierzu erfolgen keine Änderungen: Das Nutzungsmaß wird lediglich durch die überbaubare Fläche von 12 m Breite entlang der Verkehrsfläche der Kuhgasse und 10 m Tiefe in Richtung Autobahn sowie die Geschossigkeit, mit max. zwei Geschossen, festgesetzt.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zeichnerisch wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, auch in der 1. Änderung die Sondergebietsfläche von einer Signatur zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze eingefasst, von der nur der Bereich der überbaubaren Fläche („Busfahrerhaus“) ausgenommen ist.

6.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Kuhgasse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Breite des Flurstücks ca. 6,80 m) festgehalten. Die Verkehrsfläche ist so ausgestaltet, dass eine Nutzung durch Busse bis zur Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes „Kuhgasse“ möglich ist und ein ausreichend dimensionierter Gehweg für die Besucher des Freizeitparks zur Verfügung steht.

6.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 06.01 / II bestehenden zeichnerischen Festsetzungen der privaten Grünflächen wurden übernommen und lediglich in einem Punkt modifiziert: Im Zufahrtsbereich wurde die Grünfläche geringfügig zurück genommen, um eine Optimierung der Ein- und Ausfahrtsituation planungsrechtlich zu ermöglichen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 06.01 / II bestehenden textlichen Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilversiegelung der Parkplatzfläche, Bodenschutz: Entsorgung belasteten Bodenmaterials) wurden unverändert übernommen.

6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 06.01 / II bestehenden textlichen Festsetzungen von Anpflanzungen (Anlage einer Baumreihe entlang der Kuhgasse, Anlage eines Gehölzbestandes entlang der Autobahn) wurden unverändert übernommen.

6.8 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Flächen für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind, entsprechend der gutachterlichen Empfehlung (Bodenuntersuchung Mayat-Consulting vom 22.10.2003), in Form einer flächenhaften Versickerung auf den nicht versiegelten Flächen des Plangebiets (Grünflächen und wasserdurchlässige Parkplatzflächen) geschaffen worden. Die Festsetzung hierzu wurde unverändert übernommen, da die Oberflächen des Parkplatzes gemäß diesen Festsetzungen hergestellt worden sind.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Kuhgasse“ erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über den „Lucretiaweg“ und dessen Einmündung in die Berggeiststraße gegeben.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen, dass die Anlage eines Busparkplatzes keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden, durch den zusätzlichen Verkehr betroffenen Knotenpunkte haben wird.

Da nun eine Nutzungserweiterung angestrebt wird, wurde eine Ergänzung der bisherigen Gutachten in Auftrag gegeben (Runge IVP, Düsseldorf, Juli 2021). Der in der Realität unwahrscheinliche sog. „worst case“, also die Nutzung ausschließlich durch (max. 420) PKW, wurde der gutachterlichen Einschätzung zugrunde gelegt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Parkplatz von Mitarbeitern des Freizeitparks genutzt wird, deren An- und Abfahrtszeiten überwiegend außerhalb der durch die Besucher verursachten Verkehrsspitzen liegen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine zusätzlichen Verkehrsbehinderungen oder -einschränkungen aufgrund der geplanten Nutzungserweiterung zu

erwarten sind und die Nutzungserweiterung somit aus verkehrstechnischer Sicht verträglich ist.

Die bestehende Notzufahrt, über die eine Leerung des Parkplatzes bei blockierter Hauptzufahrt möglich ist, wird – ebenso wie die Möglichkeit der Verkehrslenkung durch Personal des Verkehrsdienstes des Freizeitparks - unverändert beibehalten. Eine Durchfahrt in Richtung Eckdorf ist weiterhin nicht möglich.

Auf den Fußgängerverkehr hat die Änderung keine direkten Auswirkungen, da bei Nutzung des Parkplatzes durch PKW lediglich Anzahl und Frequenz der Fußgänger von der bisherigen Nutzung abweichen, die Wegführung zum Haupteingang aber unverändert nutzbar bleibt. Auf dem Parkplatz und entlang des Fußweges ist eine Beschilderung vorhanden, die den Fußgängern den Weg entlang der Hotels Ling Bao und Matamba zur Berggeiststraße und zum Eingang Berlin weist.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen wäre im Bedarfsfall (Errichtung eines Gebäudes) durch die örtlichen Versorgungsträger realisierbar, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, so dass die An- und Abfahrten der Busse reibungslos erfolgen können.

7.3 Trinkwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser könnte - im Bedarfsfall - durch den örtlichen Versorgungsträger unter Anpassung des Leitungsnetzes erfolgen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Das Niederschlagswasser soll - wie bisher festgesetzt und genehmigt - auf den nichtversiegelten Flächen des Geltungsbereichs (Grünflächen und wasserdurchlässige Parkplatzflächen) flächenhaft versickert werden, da aufgrund der Bodenverhältnisse (Tonschicht im Untergrund, gem. Bodengutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans, MAYAT, 2003) keine sinnvolle Alternative zur Verfügung steht.

7.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Daher wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 06.01/II eine gutachterliche Stellungnahme zur Sicherstellung des Immissionsschutzes (Schallgutachten, Bericht Nr. ACB 1003-4801-228 vom 10.12.2003, ACCON Köln GmbH, Köln) erstellt. Diese konnte nachweisen, dass die vorgesehene Nutzungsart (Busparkplatz) aus schalltechnischer Sicht unkritisch ist.

Da durch die Bebauungsplanänderung eine Nutzung auch für PKW und andere Kraftfahrzeuge ermöglicht werden soll, wurde von der ACCON Köln GmbH mit Datum vom 27.07.2015 eine ergänzende Berechnung vorgelegt, die eine PKW-Nutzung der Parkplatzfläche untersucht. Im Ergebnis können Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel durch das Geschehen auf der Parkplatzfläche (inkl. Zu- und Ausfahrtsbereich) sicher ausgeschlossen werden, so dass das Vorhaben auch bei einer Nutzung der Parkplatzfläche durch PKW aus schalltechnischer Sicht unkritisch bleibt.

7.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (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 der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

In Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung jedoch keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt.

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Die Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag) untersucht.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis: Da die einzige Veränderung vor Ort die Nutzung der Parkplatzfläche auch durch PKW statt wie bisher nur durch Busse ist, lassen sich keine Verstöße im Hinblick auf das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 (Nr. 1) erkennen. Störungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 (Nr. 2) für Populationen planungsrelevanter Arten sind ebenfalls nicht zu sehen und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist gleichfalls ausgeschlossen. Zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Ausweisungen werden unverändert beibehalten. Mit der Änderung (hier: der Zweckbestimmung des Sondergebiets zur Ermöglichung von PKW-Parken) sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht auszugleichen. Darüber hinaus wird lediglich die Zweckbestimmung des bestehenden Parkplatzes geändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff entsteht. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht und es sind auch keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen zu formulieren. An den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans formulierten Maßnahmen wird allerdings festgehalten.

7.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich wird zum überwiegenden Teil (rd. 68 %) von der Sondergebietsfläche des Parkplatzes eingenommen. Knapp 20 % der Fläche ist als Grünfläche festgesetzt und entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans gestaltet worden. Die restlichen ca. 2.000 m² Fläche werden durch die Verkehrsfläche der Kuhgasse eingenommen.

	Fläche m²	**Anteil %**
Fläche Sondergebiet	11.100	68,10
Grünfläche	3.140	19,26
Verkehrsflächen	2.060	12,64
Summe gesamt	**16.300 m²**	**100 %**

7.7 Bodenordnung, Kosten

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke, auf denen der Busparkplatz errichtet wurde, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und sind bereits erschlossen, so dass hier keine Kosten entstehen.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Gem. Vorgaben des Baugesetzbuchs sind Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) oder „Vermerke“ (im Verfahren befindliche Planfeststellungen o.ä.) in den Bebauungsplan zu übernehmen. In diesem Verfahren erfolgt dies in Form der Nachrichtlichen Übernahme der Anbau- und Werbeverbotszone entlang der Bundesautobahn 553 in die Planzeichnung.

9. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen sollen auf mögliche Besonderheiten im Plangebiet aufmerksam machen. Als Kennzeichnung wurde daher die Lage des Geltungsbereichs innerhalb einer Erdbebenzone aufgenommen (Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T).

Die beiden Hinweise auf sonstige planungsrelevante Gegebenheiten (Kampfmittelbeseitigung und Bodendenkmalpflege) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden in den Textteil der 1. Änderung übernommen.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.