

Begründung

Zum Bebauungsplan 06.01/II „Phantasialand, Busparkplatz – Kuhgasse“

1.0 Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf und betrifft die Flurstücke 921 u. 914 in der Flur 17, Gemarkung Badorf. Dies ist der Bereich zwischen der Kuhgasse im Norden und A 553 im Süden, südöstlich von Haus Kuhgasse Nr. 100 gelegen, mit der Gewannenbezeichnung 'Auf dem Klüttenblech'.

Das Plangebiet wird heute als Waldfläche genutzt.

2.0 Planungsvorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln, weist die Fläche des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (hier: Freizeitpark) aus.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.02.1996 stellt das Plangebiet als Waldfläche dar. 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. 8 „Rheinterrassen“

Im Landschaftsplan Nr. 8 'Rheinterrassen' wird das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. In seiner Sitzung am 18.11.03 beschloss der Landschaftsbeirat nach Antragstellung der Stadt Brühl bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises die Rücknahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz.

2.4 Bundesfernstraßengesetz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn A 553 Brühl-Euskirchen an. Die Belange des Bundesfernstraßengesetzes wurden unter Beteiligung der hierfür zuständigen Behörde (Rheinisches Autobahnamt Köln) im Verfahren sichergestellt. Die Schutzabstände (Bauverbot- und Beschränkungszone) sind dementsprechend im Plan 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 das Plangebiet 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 Arbeitsplatzfaktor 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. Auf Grund der Stellung die Freizeitparks heute innerhalb der Freizeitstruktur einnehmen und im

Blick auf die ständig weiter wachsende 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 Flächenpotenziale 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 22.04.2003 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 des Wäldchens südlich der Kuhgasse. Vor dem Hintergrund der komplexen inhaltlichen Zusammenhänge der Gesamtplanung – Phantasialand und deren zeitlich längerfristiger Verfahrensdauer und Realisierungsperspektive beschloss der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 07.07.2003 die zeitliche Abkoppelung von zwei Teilbebauungsplanverfahren, um in diesen Bereichen eine kurz- bis mittelfristige Planungsperspektive zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.01/II 'Busparkplatz – Kuhgasse' soll auf der Grundlage der o.g. Beschlussfassung des Rates vom 22.04.2004 entsprechend überplant werden. Anstelle der heutigen Waldfläche nördlich der BAB 553 sollen hier für die Zukunft 75 Busparkplätze einschließlich einem Gebäude, sogenanntes Busfahrerhaus, entstehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fläche für Stellplätze' festgesetzt.

Das Planerfordernis zur Schaffung einer zusätzlichen Parkplatzeinrichtung für Busse begründet sich wie folgt:

1. Verfügbarkeit der Flächen:

Die bereits im Rahmen des Mediationsverfahrens von Seiten des Rhein - Erft – Kreises und des Städtebaudezernats der Bezirksregierung Köln angeregte bauliche Verdichtung der bestehenden Parkplatzflächen P2 und P3 im Osten des Freizeitparks durch den Bau von Parkpaletten o.ä. ist nicht realisierbar. Die privaten Grundstückseigentümer dieser Flächen und Parkplatzbetreiber haben in Gesprächen bzw. schriftlich der Stadt Brühl gegenüber verbindlich erklärt, dass keinerlei Bereitschaft zum Verkauf der Flächen an das Phantasialand oder zur eigenen Durchführung baulicher Maßnahmen zur Parkraumverdichtung in Form von Parkpaletten besteht. Die Parkplatzflächen sollen nach den Vorstellungen der Betreiber entsprechend ihrer heutigen landschaftsbezogenen Gestaltung (Baumbestand) erhalten werden.

2. Betriebliche Notwendigkeit:

Mit der planerischen Maßnahme soll eine bessere Steuerung und Erfassung des gesamten Busverkehrs des Freizeitparks von einem zentralen Punkt aus erfolgen. Die sich heute auf den Flächen P2 und P3 verteilenden Busse können so von einem zentralen Ort aus eingesetzt werden. Vorgesehen ist zudem ein zeitgemäßer Service und eine adäquate Betreuung für die Busfahrer. Geplant ist eine zweigeschossige Baufläche für ein Busfahrerhaus, welches den Busfahrern in den Ruhezeiten und Pausenzeiten zum Aufenthalt dient. Ursprünglich verfügte der Freizeitpark über Busstellplätze im Bereich der Hauptverwaltung an der Berggeiststraße, auf dem Parkplatz an der Ecke Berggeiststraße/Lenterbachsweg sowie an der Kuhgasse. Diese Parkplatzflächen stehen für Busse heute nicht mehr zur Verfügung. Der Parkplatz an der Hauptverwaltung ist infolge des Neubaus eines zusätzlichen Betriebsgebäudes bis auf 6 Plätze entfallen. Der Parkplatz an der Ecke Berggeiststraße/Lenterbachsweg wurde als Mitarbeiterparkplatz

benötigt, der Parkplatz Kuhgasse für Hotelgäste.

3. Funktionale Mängel der heutigen Situation:

Die gegenwärtig für die Busse genutzten Bereiche der Pkw-Parkplätze der privaten Parkplatzbetreiber ermöglichen aufgrund ihrer Beschaffenheit kein wettbewerbsfähiges Angebot für die Busunternehmen. Sie sind

- kompliziert anzufahren, da sie über enge, für Pkw konzipierte Zu-/Abfahrten führen. Die Busfahrer haben aufgrund der großen Wendekreise sowie der Bauhöhe und breite der Busse mühe diese Plätze ohne Beschädigung ihrer Fahrzeuge zu erreichen.
- inmitten der Pkw-Stellplätze gelegen und zwingen die Busfahrer dazu, sich in den Pkw-Verkehr einzugliedern. Dies führt zu längeren Fahr- und Wartezeiten sowie Störungen des Verkehrsflusses. Diesbezüglich liegen dem Vorhabenträger schon zahlreiche Beschwerden von Busunternehmen vor, wobei einzelne Unternehmen den Freizeitpark aufgrund der Mängel in der An – und Abfahrt heute schon nicht mehr anfahren.
- im Falle des Parkplatzes der Firma Moritz nur über den schmalen Lenterbachsweg zu erreichen, welche für 2 Busse nicht ausreichend breit ist. Somit führen Begegnungen von anreisenden und abreisenden Bussen zu erheblichen Verkehrsbehinderungen.
- aufgrund der unterschiedlichen Grundstückseigentümer und der Trennung der beiden Betriebsflächen durch den Lenterbach nicht zusammenzulegen. Somit müssen alle Serviceeinrichtungen (Buskasse, Toiletten, Waschraum, Ruheraum usw.) doppelt geschaffen werden. Dieses Servicegebäude würde schließlich auch der Nutzung als Pkw-Parkplatz entgegenstehen und die Stellplatzzahl dauerhaft mindern.
- an Spitzentagen nicht verfügbar, da sie für Pkw benötigt werden. Die letzten Jahre waren von den Auswirkungen des Großfeuers und der allgemeinen schlechten konjunkturellen Lage geprägt. Somit traten durch die Doppelnutzung der Stellplätze keine Konflikte auf. Die sich abzeichnende konjunkturelle Belebung und das aktive Marketing des Freizeitparks müssen für die Zukunft wieder erhöhte Besucherzahlen erwarten lassen. Der geplante Busparkplatz stellt eine Serviceeinrichtung dar, die zur Existenzhaltung des Unternehmens wesentlich beiträgt. Die Busse bringen Gruppenreisende in den Freizeitpark. Aus betrieblicher Sicht kann mit der Schaffung eines zentralen Busparkplatzes die Qualität für die busreisenden Gäste, der Service für die Busfahrer und ein reibungsloser Verkehrsablauf getrennt von den Pkw-Stellplätzen geschaffen werden.
- ohne jegliche Aufenthaltsqualität für Busfahrer (kein Ruheraum mit Liegemöglichkeiten, Aufenthaltsraum mit Cafebar, TV etc...), so dass die Busfahrer bei laufenden Motoren (zum Zweck der Heizung in der kälteren Jahreszeit) in ihren Bussen verweilen müssen.

4 **Auswirkungen der Planung**

4.1 **Umweltbericht**

Aufgabenstellung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem Teilbebauungsplan 06.01/II „Phantasialand – Busparkplatz - Kuhgasse“ 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 dargestellt. 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/II 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/II (MAYAT CONSULTING, 2003)

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

4.1.1 Beschreibung des Vorhabens (§ 2a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan 06.01/II soll Baurecht für die Errichtung eines Busparkplatzes an der Kuhgasse geschaffen werden. Es werden Waldflächen im Umfang von ca. 1,4 ha an der Autobahn A 553 in Anspruch genommen. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha.

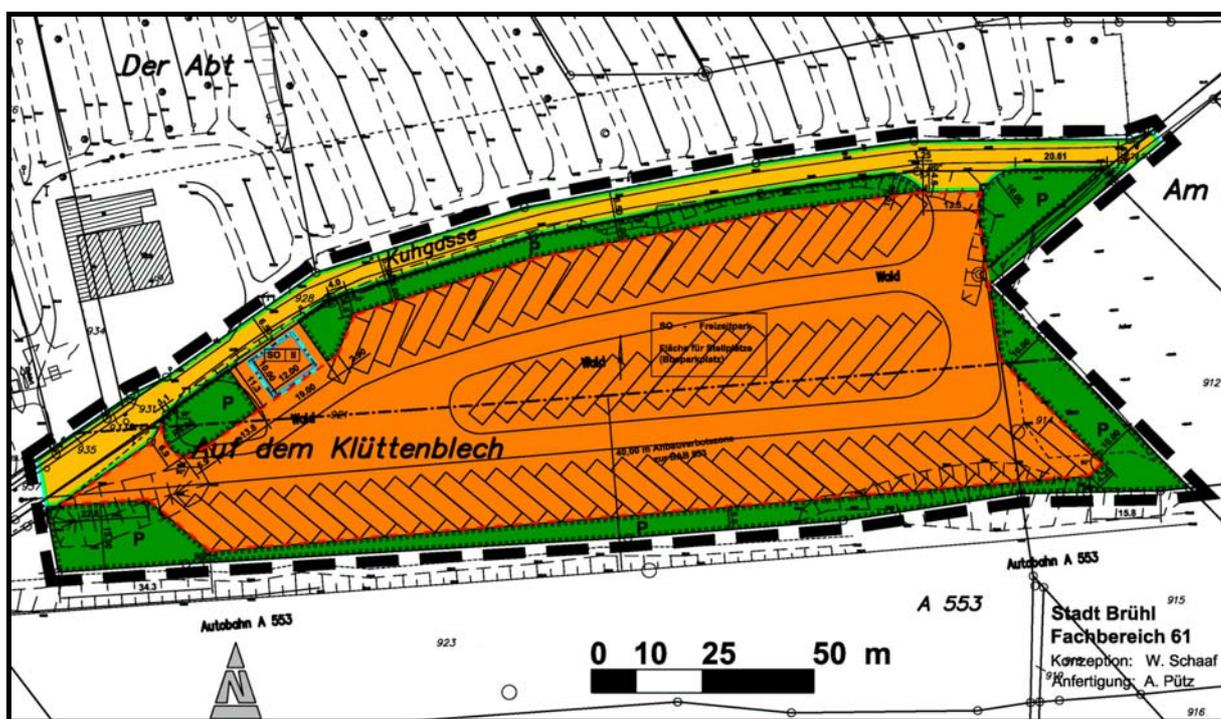
Bei dem Plangebiet handelt es sich heute um ein Waldstück. Im Teilbebauungsplan soll die Fläche größtenteils als Sondergebiet-Freizeitpark, Fläche für Stellplätze (Busparkplatz) festgesetzt werden. Zudem sind entlang der Autobahn und der Kuhgasse private Grünflächen vorgesehen. Bis zu einem Abstand von 40 m zu der Autobahn besteht eine Anbauverbots-

zone. Die Kuhgasse wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der geplante Parkplatz soll die Busse mit Besuchern des Freizeitparks aufnehmen. Geplant sind Stellplätze im Umfang von ca. 76 Standardbussen. Zudem ist ein Servicegebäude geplant.

Die Parkplatznutzung erfordert eine Rodung des Gehölzbestandes und eine Auffüllung der Mulde sowie die Einebnung des bewegten Geländes. Der Parkplatz wird im Bereich der Zufahrt und auf den Stellplätzen befestigt und mit Lampen ausgestattet. Die An- und Abfahrt der Busse erfolgt über die Berggeiststraße / Kuhgasse. Eine Weiterfahrt über die Ortslage Brühl-Eckdorf ist nicht erlaubt.

Die geplante Nutzung als Busparkplatz kann Schallimmissionen bewirken. Deren Höhe wird im Sinne eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSG) so festgelegt und unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen so begrenzt, dass unzulässige Beeinträchtigungen 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) ent-

halten. 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

Das Gelände zwischen Kuhgasse und Autobahn ist als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen. Es ist Bestandteil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Geildorfer Bach“. Der Gehölzbestand hat im Schnitt ein mittleres Alter. Vereinzelt sind ältere Bäume (ca. 40 Jahre) vorhanden. Er setzt sich im zentralen Bereich vorwiegend aus Robinien mittleren Alters zusammen. In der Peripherie nimmt der Anteil an Bergahorn, Kiefer und Roteiche zu. Die Kraut- und Strauchschicht besteht aus nährstoffliebenden Pflanzen, wie Holunder, Brombeere und Brennnessel. An der Grenze zu den offenen Ackerflächen im Osten stehen einige Pappeln. Insgesamt betrachtet ist der Gehölzbestand aufgrund der standortfremden Bepflanzung sowie der erheblichen Vorbelastung durch die Autobahn von geringem bis mittlerem naturschutzfachlichen Wert. Nähere Erläuterungen finden sich im LBP (SMEETS + DAMASCHEK, 2003)

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

Schutzgut Boden

Auf dem Gelände des Teilbebauungsgebietes kommen lediglich im östlichen Teil natürliche Bodenverhältnisse vor. Es handelt sich um sog. Pseudogleyböden aus erodierten Braunerden. Diese Böden neigen zu ausgeprägtem Wechsel zwischen Austrocknung und Vernässung mit stellenweiser Staunässebildung. Im zentralen Bereich der Antragsfläche ist eine Abgrabung zu erkennen. Diese Abgrabung erfolgte in den 30-er Jahren im Rahmen des Braunkohlenabbaus und wurde teilweise wieder mit sandig-kiesigem Substrat verfüllt. Nach dem Bodengutachten (MAYAT, 2003) wurden leicht erhöhte Gehalte an Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und Phenolen festgestellt. Die Erdmassen werden aber als unbedenklich eingestuft. Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches im Sinne der Umwelt und des Bodenschutzes als gering bedeutsam einzustufen.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven bergbaulichen Tätigkeit gestört. Nach dem Bodengutachten (MAYAT, 2003) gibt es keine Hinweise auf eine Ansammlung von Wasser oder Versumpfungen. Ein oberirdischer Abfluss ist nicht erkennbar. Eine hydraulische Verbindung zu den südlich der Autobahn liegenden Seen wird ausgeschlossen. Das Gelände befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut Luft / Klima

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der Größe des Gehölzbestandes sowie der Nähe zur Autobahn eine klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion auf. Siedlungsbezogene klimarelevante Kalt- und Frischluftbahnen sind nicht festzustellen.

Ebenso wie die Waldflächen haben auch die weiteren Gehölzbestände im Umfeld der A 553 eine Immissionsschutzfunktion.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich auf der Hangschulter des Vile Ostanges. Das Bebauungsgebiet weist eine bewegte Geländemorphologie mit einer Mulde im zentralen Bereich auf. Der östliche Teil liegt auf weitgehend natürlichem Geländeniveau. Die angrenzende Autobahn verläuft in Richtung Rheintal in leichter Dammlage und geht in eine Einschnittslage im Osten über. Der ästhetische Wert der unter Landschaftsschutz stehenden Fläche wird durch den Gehölzbestand aus Robinien und Bergahorn geprägt. Der Bestand hat Sichtschutzfunktion zur Autobahn. Die gesamte Fläche ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Autobahn erheblich vorbelastet. Eine Nutzung für landschaftsgebundene ruhige Erholung ist aufgrund der erheblichen Lärmbelastung nicht möglich. Im Maßnahmeplan des Naturpark-Kottenforst-Ville wird die gesamte Fläche der Anreise und Siedlungszone zugeordnet.

Schutzgut Menschen

Das Bebauungsgebiet befindet sich südlich der im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl ausgewiesenen Sonderbaufläche des Freizeitparks. Die gegenüberliegende Fläche wird als Besucherparkplatz genutzt. Hier befindet sich auch ein Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung. Weiter westlich liegt das neue Hotel des Phantasialandes. Der alte Ortskern von Eckdorf befindet sich in 500 m Entfernung. Die Kuhgasse ist nur für den Anliegerverkehr zugelassen. Das Gebiet ist aufgrund der Autobahn, z.T. auch durch die angrenzenden Parkplätze des Freizeitparks stark vorbelastet. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Menschen und die Bevölkerung nur geringe Bedeutung.

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 begrünte Böschung der Autobahn bleibt erhalten und wird vor bau- und anlagenbedingten Störungen geschützt.

Zudem wird sichergestellt, dass unzulässige Beeinträchtigungen betriebsbedingter Immissionen vermieden werden. Auch werden unzulässige baubedingte Beeinträchtigungen bei der Nutzung des Parkplatzes durch bestehende Beschränkungen für Baulärm vermieden.

Zur landschaftlichen Einbindung und Schaffung eines gestuften Übergangs zur Autobahn ist im Übergang zum Villedang im Osten eine mindestens 10 m breite Hecke aus standortgerechten Sträuchern anzulegen. An der Kuhgasse ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen geplant. Die Gehölzflächen werden als private Grünflächen verbindlich festgesetzt.

Maßnahmen zur Kompensation

Alle festgestellten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes sind ausgleichbar. Der Ausgleich kann teilweise durch die Anlage eines Gehölzstreifens (0,25 ha) sowie einer Baumreihe (0,1 ha) innerhalb der geplanten Parkplatzfläche entlang der Autobahn erreicht werden. Darüberhinaus ist als externe Ausgleichsmaßnahme eine ökologische Aufwertung in Form einer Ersatzaufforstung mit standorttypischen Laubbäumen gemäß § 1a Abs.3 BauGB außerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von 13.810 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 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.

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 geplante Anlage eines Busparkplatzes führt zu einem Verlust des gesamten unter Landschaftsschutz stehenden Gehölzbestandes (ca. 1,4 ha). Der Bestand stellt kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung dar, aufgrund der standortfremden Baum- und Straucharten, sowie der unmittelbaren Lage an der Autobahn. Der Bestand weist ebenfalls keine besonderen Lebensräume empfindlicher oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten auf. Eine weitergehende Beeinträchtigung empfindlicher Biotope im Umfeld ist nicht gegeben bzw. kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Die noch in Teilen vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen des Gebietes gehen im Bereich des Parkplatzes verloren. Hierzu trägt auch die Befestigung und Versiegelung/ Teilversiegelung bei. Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft allgemeine und somit keine naturschutzfachlich hochwertigen Funktionen. Die leicht erhöhten Gehalte an Kohlenwasserstoffe und Phenole im ehemals bergbaulich genutzten Bereich stellen nach Aussagen des Bodengutachters (MAYAT, 2003) unter der Berücksichtigung der geplanten Umnutzung zu einem Busparkplatz, kein Gefahrenpotential dar.

Schutzgut Wasser

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht festzustellen. Die Anlage von Verkehrsflächen und Stellplätzen führt zu einer Minderung der Grundwasserspende, die jedoch aufgrund der wasserdurchlässigen Bauweise zu nicht erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führt. Nach dem Bodengutachten (MAYAT, 2003) ist kein nennenswertes Gefährdungspotential hinsichtlich einer Verunreinigung von Sickerwässern erkennbar, so dass eine flächige Versickerung auf dem anzuschüttenden sandig/kiesigem Material sowie der Grünflächen angestrebt wird.

Schutzgut Luft / Klima

Durch das Entfernen der Vegetation und das Verändern des Reliefs können Veränderungen des Mikroklimas und der Luftqualität hervorgerufen werden. Im vorliegenden Fall sind mit der Nutzungsänderung kleinräumige Abweichungen des östl. Klimas verbunden. Zudem wird die mindernde Funktion der Fläche spürbar geändert. Die aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht relevanten Werte und Funktionen, sei es die Frage der Standortbedingungen im Umfeld oder der Klimasituation in angrenzenden Siedlungsteilen, werden nicht erheblich oder nachhaltig verändert.

Der Verlust der Immissionsschutzfunktion des Gehölzbestandes wird durch den Erhalt eines Teiles des Bewuchses an der Autobahn sowie der Ergänzung einer 5 m breiten Hecke verringert bzw. teilweise kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild

Die beabsichtigte Nutzung der Fläche führt zu einem Verlust des unter Landschaftsschutz stehenden Gehölzbestandes. Dieser aus überwiegend Robinien bestehende Gehölzriegel zählt nicht zu den herausragenden landschaftsbildprägenden Elementen.

Durch Gestaltung und randliche Eingrünung können die Wirkungen auf das Umfeld gemindert werden. Dennoch sind Beeinträchtigungen des Umfeldes unvermeidbar. Aufgrund der Lage südöstlich der vorhandenen Bebauung des Freizeitparks und der Art der Nutzung als Parkplatz ohne höhere Bebauung ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen sich

auf das Gelände des Geltungsbereiches beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Fernwirkung werden nicht angenommen, da diese die vorhandene Eigenart in weiter entfernt liegenden Bereichen wegen bestehender Vorbelastungen, Sichteinschränkungen sowie der weniger störungsempfindlichen Eigenart nicht wesentlich verändern können.

Schutzgut Menschen

Die künftig zulässige Nutzung des Parkplatzes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen. Bedeutsame Flächen für den ständigen Aufenthalt sowie für die landschaftsgebundene ruhige Erholung gehen nicht verloren. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die vorhandene Wohnlage durch die geplante Nutzung nicht nennenswert neu belastet wird.

Weiterhin führt die geplante Nutzung nicht zu erheblichen Auswirkungen für Menschen in benachbarten Flächen. Im Norden dienen angrenzende Flächen der Sondernutzung.

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen wird im Gutachten von ACCON GmbH (2003) eine Maximalsituation von 4 kompletten Parkplatzwechsel bei 76 Busstellplätzen zu Grunde gelegt. Bei der ergänzenden Betrachtung der Nachtzeit wird darüber hinaus eine Leerung des gesamten Parkplatzes innerhalb einer Stunde angenommen. Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzungsart aus schalltechnischer Sicht sowohl während der Tages- als auch Nachtzeit unkritisch ist und die zulässigen Spitzenwerte nach TA Lärm deutlich unterschritten werden. Eine erhebliche Auswirkung auf Menschen oder die Bevölkerung ist somit nicht erkennbar.

Weitere Erläuterungen zum Thema „Lärm“ sind Punkt 4.2 dieser Begründung sowie den schalltechnischen Gutachten des Fachgutachters ACCON Köln zu entnehmen.

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 zur räumlichen Expansion des Freizeitparkgeländes. Es handelt sich hierbei um die Waldflächen westlich der L 194 und das Naturschutzgebiet Ententeich.

Eine Expansion 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 angrenzenden Nutzung als Parkplatz, beschloss der Rat am 24.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes 06.01/II „Phantasialand“.

Auch ungeachtet der politischen Entscheidung stellt die geplante Parkplatzfläche, insbesondere aufgrund des Umfeldes einen Standort mit vergleichsweise geringem Konfliktpotential dar. Konfliktmindernde Standortalternativen für diese Nutzung zeigen sich im Umfeld des Phantasialandes nicht, so dass keine Möglichkeit zur weiteren Minderung von negativen Umweltauswirkungen besteht.

Zudem besteht eine betriebliche Notwendigkeit der Errichtung eines zentralen Busparkplatzes sowie eine fehlende Nutzungsalternative für die betreffende Fläche aufgrund ihrer Einschränkung durch die Lage in der Anbauverbotszone der A 553. In der Anbauverbotszone sind sondergebietstypische bauliche Anlagen nicht zulässig.

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 obwohl es sich um eine Waldfläche handelt, aufgrund der Lage ein relativ geringes Konfliktpotential in Bezug auf das Umfeld aufweist.

Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche Umweltauswirkungen können wegen der Lage unmittelbar an der Autobahn, sowie der in Teilen wenig störungsempfindlich angrenzenden Nutzungen, unter Beachtung der Erkenntnisse der Fachgutachten im Wesentlichen ausgeschlossen werden.

Für die unvermeidbare Auswirkung und die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, wird nach den Anforderungen zur Abhandlung der Eingriffsregelungen, Ausgleich in naturschutzfachlichem Sinne geschaffen.

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

4.2 Lärm

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Die im Bebauungsplan 06.01/II „Phantasialand, Busparkplatz – Kuhgasse“ vorgesehene Festsetzung der Nutzungsart „Fläche für Stellplätze“ (Busparkplatz) ist aus schalltechnischer Sicht sowohl während der Tageszeit, als auch während der Nachtzeit unkritisch.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt – Köln (StUA) wurde zunächst die benachbarte Kleingartenanlage an der Kuhgasse als Immissionspunkt festgelegt. Konkret wurde hier nicht die bestehende, sondern die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan genehmigte, dem Plangebiet näher liegende Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage betrachtet.

Wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags (ein Nachtwert ist für Kleingartenanlagen nicht vorgegeben) am Immissionspunkt IP 6 eingehalten, so ist sichergestellt, dass auch in weiter entfernt gelegenen Baugebieten (Brühl – Eckdorf) mit ggfls. höherem Schutzanspruch die Richtwerte ebenfalls eingehalten werden.

Als weiterer Immissionspunkt wurde das östlich des Plangebiets gelegene Wohnhaus Kuhgasse Nr.70 betrachtet, welches sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Eckdorf“ befindet.

Die auf der Basis der aktuellen LfU Studie durchgeführten Berechnungen der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplante Parkplatznutzung zeigen, dass der angestrebte Zielwert am IP 6 (Kleingartenanlage) um 4 dB(A) unterschritten wird.

Am IP 8 (Wohnhaus) sind anteilige Immissionspegel zu erwarten, die den Tagesrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes um mehr als 22 dB(A) unterschreiten.

Unter Berücksichtigung der Zeiten mit besonderer Empfindlichkeit nach TA Lärm ergibt sich bei einer Leerung des gesamten Parkplatzes in den Zeiten mit besonderer Empfindlichkeit am Abend ein jeweils ca. 2,5 dB(A) höherer Beurteilungspegel. Auch bei dieser Beurteilung unterschreiten die zu erwartenden Geräuschimmissionen des geplanten Parkplatzes die zulässigen Werte deutlich. Hierbei ist ferner zu berücksichtigen, dass der Emissionsansatz einer zentralen Bushaltestelle nach der LfU – Studie sowie 4 vollständigen Wechseln eine absolute Maximalbetrachtung darstellt.

In Abstimmung mit dem staatlichen Umweltamt Köln wurden ergänzend zu den o.g. Immissionspunkten die Auswirkungen der Planung auf das dem Plangebiet unmittelbar gegenüberliegende Betriebs – und Wohngebäude Kuhgasse 100 gutachterlich untersucht (ACCON Köln, 7.3.2005). Die bestehende gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung des privaten Parkplatzbetreibers ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 70 von 1982 dem Sondergebiet – Freizeitpark Zone II a zuzuordnen und steht in direktem wirtschaftlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Freizeitpark. Im Ergebnis werden die hier zu Grunde zu legenden Lärmrichtwerte für ein Gewerbegebiet, tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planung den Anforderungen an den vorbeugenden Immissionsschutz Rechnung trägt.

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 (Planfall) 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 zwar im Rahmen der bestehenden Parkplatzkapazitäten des Freizeitparks in einer Größenordnung von gesamt 5420 PKW Stellplätzen kompensiert werden, dennoch besteht für den Betreiber die Notwendigkeit im Rahmen einer zukunftsorientierten Standortsicherung des Freizeitparks Stellplätze in ausreichendem Maße über das bauordnungsrechtlich zwingend notwendige Maß hinausgehend planungsrechtlich zu sichern.

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.

Die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der neuen Parkplatzfläche für Busse an der Kuhgasse resultiert neben den funktionalen und betrieblichen Erfordernissen (siehe Ziff. 3.0 Planerfordernis und Planungsziele) aus der Notwendigkeit einer zukunftsorientierten Entwicklung des Freizeitparks und damit verbundenen Sicherung ausreichender Parkplatzmöglichkeiten. Mit der Planung wird zum Einen der Verlust des Hauptparkplatzes mit 500 Stellplätzen teilweise kompensiert, zum anderen der Tatsache Rechnung getragen, dass die östlichen Flächen der bestehenden Großparkplätze P2 und P3 nur temporär genutzt werden können und erst im Zuge der Gesamtplanung entsprechend der Beschlussfassung des Rates planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde die Nutzung der Flächen bisher durch Ausnahmegenehmigungen der Unteren Landschaftsbehörde ermöglicht. Die diesbezüglichen Baugenehmigungen wurden dementsprechend auf Widerruf erteilt.

Das Erfordernis der Schaffung eines zentralen Busparkplatzes und die dadurch bedingte Entlastung der Hauptparkplätze P2 und P3 resultiert auch aus der fehlenden Verdichtungsmöglichkeit der bestehenden Parkplatzkapazitäten. Die privaten Parkplatzbetreiber haben der Stadt Brühl gegenüber verbindlich erklärt, dass weder ein Verkauf der Flächen noch etwaige bauliche Maßnahmen (Parkpaletten o.ä.) ihrerseits gewünscht bzw. realisiert werden.

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.

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

5.0 Planungsinhalte und Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung einer großen Fläche für Stellplätze ist eine 2-geschossige Baufläche für ein Busfahrerhaus vorgesehen. Die geplante Parkplatzfläche soll nach Norden zur Kuhgasse hin durch eine Baumreihe eingefasst werden. Ferner ist zur freien Landschaft hin nach Osten und zur Bundesautobahn nach Süden hin eine Eingrünung mit einem durchgängigen Grünstreifen vorgesehen, der mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muss. Entsprechende Pflanzvorgaben sind den folgenden Punkten 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu entnehmen.

5.2 Verkehrsfläche

Die Querschnittsbreite der bestehenden Verkehrsfläche Kuhgasse beträgt heute ca. 4,0 m und reicht für die geplante An- und Abfahrt von Bussen sowie einer gesicherten Fuß- und Radwegführung nicht aus. Der Bebauungsplan sieht vor diesem Hintergrund eine Querschnittsbreite von 6,50 m vor. In diesem Verkehrsraum ist der Busverkehr in Einbahnrichtung sowie ein kombinierter Geh- und Radweg von mind. 2,50 m Breite zu

errichten. Die restliche Fahrbahnfläche von 4,00 m ist für Busverkehr in Einbahnrichtung ausreichend bemessen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den textlichen Festsetzungen unter 2.0 sind die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine Pflanzliste ist Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Zur landschaftlichen Einbindung und Schaffung eines gestuften Übergangs zur Autobahn ist im Übergang zum Villedang im Osten eine mind. 10 m breite Hecke aus standortgerechten Sträuchern anzulegen. An der Kuhgasse ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen zur Schaffung einer landschaftsgerechten Einfassung der Fläche vorgesehen.

Entlang der BAB 553 wird die vorhandene Böschung durch einen bis zu 5,00 m breiten Pflanzstreifen mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt und somit eine optische Abschirmung geschaffen. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt wichtiger Funktionen dieses Bereiches für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dies betrifft die landschaftliche Eingliederung des Parkplatzes und Bereicherung seines unmittelbaren Umfeldes.

Teilversiegelung der Parkplatzflächen

Die Stellplatzflächen des Busparkplatzes sind gem. Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen in wasserdurchlässiger Form (Schotterbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu befestigen. Lediglich die Zufahrtbereiche und Fahrgassen zwischen den Stellplätzen dürfen in versiegelter Form (Asphalt) ausgeführt werden. Mit diesen Festsetzungen soll zum einen eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswasser gewährleistet und zum anderen die kleinklimatische Funktion der Parkplatzfläche optimiert und eine 100 %-ige Versiegelung ausgeschlossen werden.

5.3.2 Maßnahmen zur Kompensation

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt kann teilweise durch die beschriebenen Anpflanzungen innerhalb der geplanten Parkplatzfläche entlang der Autobahn erreicht werden. Darüberhinaus ist als externe Ausgleichsmaßnahme eine ökologische Aufwertung in Form einer Ersatzaufforstung mit standorttypischen Laubbäumen gemäß § 1a Abs.3 BauGB außerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von 13.810 m² vorgesehen.

Für beide Teilbebauungspläne 06.01/I „Show-/Fahrattraktion – Haupteingang“ und 06.01/II „Busparkplatz – Kuhgasse“ zusammen werden die externen Ausgleichsmaßnahmen :

- 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 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.

Weitere Ausführungen zu diesem Thema sind dem Umweltbericht unter 4.1 der Begründung zu entnehmen.

5.4 Beseitigung des Niederschlagswasser

In der textlichen Festsetzung Nr. 3.0 wird die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der gutachterlichen Empfehlung (Bodenuntersuchung Mayat-Consulting vom 22.10.03) in Form einer flächenhaften Versickerung auf den nichtversiegelten Flächen des Plangebiets (Grünflächen und wasserdurchlässige Parkplatzflächen) vorgegeben. Entsprechend den gutachterlichen Aussagen ist eine Installation von Versickerungsanlagen aufgrund der als schlechtwasserdurchlässig anzusehenden Bodenbeschaffenheit (Ton) nicht möglich. Aus bodenkundlicher Sicht verbleibt im Falle der geplanten Umnutzung zum Parkplatz die Lösungsoption einer flächenhaften Versickerung. Zu den gutachterlichen Ergebnissen im Einzelnen:

Im vorliegenden Falle liegen Tonschichten vor, die eindeutig sehr schlecht wasserdurchlässig sind. Sie liegen weit außerhalb der in dem ATV-Arbeitsblatt genannten Spanne kf-Werten in der eine Installation von Versickerungsanlagen denkbar ist. Somit wurde auf eine Durchführung von Versickerungsversuchen verzichtet. Für die geplante Nutzungskategorie werden Versickerungsschächte als unzulässig und Rigolensysteme nur in Ausnahmefällen als zulässig angesehen. Vor diesem Hintergrund wurde seitens des Gutachters die flächige Versickerung empfohlen. Die Grüngestaltung rund um die geplante Parkplatzfläche und die unversiegelte Ausführung der Oberfläche des Parkplatzes (ggf. mit Ausnahme der Zufahrten) gewährleisten zum einen eine Reinigung der Sickerwässer, zum anderen eine Speicherung und Abgabe über den Bewuchs, wodurch die versickernde Wassermenge verringert werden kann.

Einzige Alternativmöglichkeit wird in der Einleitung in ein Oberflächengewässer gesehen. Da allerdings in unmittelbarer Nachbarschaft keine Oberflächengewässer zur Verfügung stehen, ist hier lediglich die Einleitung in den nördlich gelegenen Lenterbach denkbar, allerdings aus bautechnischer Sicht als äußerst aufwendig und anspruchsvoll zu bewerten.

Weitere Ausführungen sind dem Bodengutachten der Firma Mayat-Consulting vom 22.10.03 als Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

5.5 Altlasten/Altablagerungen

Zum Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten durch das Ing.-Büro erstellt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Es zeigt sich, dass im zentralen Bereich des von Wald bedeckten Gebietes in den 30-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts eine Abgrabung vorgenommen wurde, die in der Folge teilverfüllt wurde. Bodenanalysen zeigen, dass in den Verfüllungen leicht erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffe und Phenolen vorliegen. Bei der Entsorgung von Erdaushub ist zu beachten, dass es zu Überschreitungen des Z1.1.-Wertes kommt. Dies bedeutet, dass ein eingeschränkter, offener Einbau gegeben ist. Die Schadstoffgehalte lassen auch unter ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen keine nachteilige Veränderung des Grundwassers erwarten.

Gefährdungspotential:

Für die Beurteilung, ob im Boden enthaltene Schadstoffgehalte eine Gefährdung für Menschen darstellen, ist in erster Linie der Oberboden zu betrachten. Eine explizite Untersuchung des Oberbodens wurde nicht vorgenommen, da momentan keine Nutzung des Geländes stattfindet und im Falle der geplanten Umnutzung von einer intensiven Veränderung der Oberfläche auszugehen ist.

Die anstehenden Erdmassen sind aber als gänzlich unbedenklich einzustufen. Auch die angeschütteten Materialien weisen keine Gehalte auf, die als bedenklich anzusehen sind. So werden für alle Parameter, die in der Bundes-Bodenschutzverordnung genannt werden, die Werte für das Nutzungsszenario Wohnbebauung eingehalten. Die leicht erhöhten Gehalte an Kohlenwasserstoffe und Phenolen stellen, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Umnutzung zu einem Busparkplatz, kein Gefährdungspotential dar.

Hinsichtlich der Beurteilung des Gefährdungspfades Wasser ist in erster Linie an eine Durchsickerung der angeschütteten Materialien zu denken. Die Zusammensetzung der Materialien und auch die analytischen Werte lassen kein nennenswertes Gefährdungspotential hinsichtlich einer Verunreinigung von Sickerwässern erkennen.

Entsorgung:

Die im Bereich der Sondierungen angetroffenen Materialien sind für einen Wiedereinbau unter gewissen Rahmenbedingungen zulässig. Genannt sei die Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, ausreichender Abstand zum Grundwasser, unsensible Nutzungen und ähnliches. Falls ein Auskoffern der angeschütteten Erdmassen angedacht wird, sollte durch weitergehende Analysen geklärt werden, ob der Gehalt an Phenolen geogenen Ursprunges ist. In diesem Falle wäre er für die Einstufung in die Zuordnungsklassen irrelevant. Die anstehenden Bodenmassen können als unbelastet gelten.

Der Bebauungsplan enthält unter Pkt. 2.2 eine entsprechende Festsetzung zum Bodenschutz im Hinblick auf die Entsorgung der leicht belasteten Böden des Plangebiets. Eine diesbezügliche Abstimmung erfolgte im Rahmen eines Abstimmungsgespräches am 18.03.04 bei der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde.

5.6 Hinweise:

Kampfmittelräumdienst:

Obwohl der Bezirksregierung Köln (Kampfmittelräumdienst) keine konkreten Angaben über mögliche Kampfmittelfunde im Plangebiet vorliegen, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Sicherheitshinweis, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten unmittelbar die zuständige Behörde zu informieren ist.

Bodendenkmalpflege:

Obwohl dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege keine konkreten Hinweise über mögliche archäologische Bodenfunde im Plangebiet vorliegen, wird ein entsprechender Sicherheitshinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten die Fachbehörde entsprechend informiert wird.

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. Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Busfahrerhauses wird der bestehenden Kanalisation zugeführt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt wie unter Pkt. 5.4 beschrieben in Form einer flächigen Versickerung.

7.0 Erschließungskosten

Für den Ausbau der Kuhgasse nördlich des geplanten Parkplatzbereiches wurden in einer

groben Kostenkalkulation Straßenbaukosten in Höhe von ca. 170.000,00 € ermittelt.

Die Realisierung und Finanzierung der Ausbaumaßnahme erfolgt zu 100 % durch den Vorhabenträger.

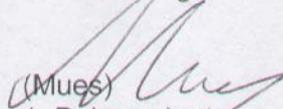
Anlagen zur Begründung

- Schalltechnisches Gutachten der Firma ACCON Köln GmbH vom 10.12.03
 - Ergänzende Stellungnahmen 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/II „Phantasialand: Busparkplatz - Kuhgasse“ 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 17.06. – 19.07.2004 öffentlich ausgelegen und in der Zeit vom 10.01. – 24.01.2005 erneut öffentlich ausgelegen.

Brühl, 24.06.2005

In Vertretung


(Mues)
1. Beigeordneter

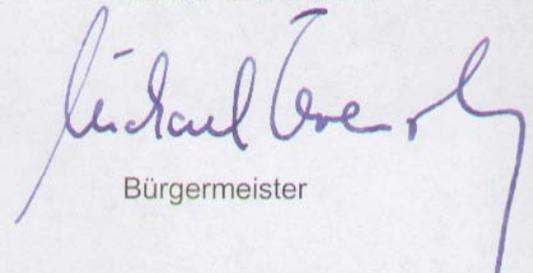


Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.01/II „Phantasialand: Busparkplatz – Kuhgasse“ ist am 13.06.2005 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 24.06.2005

Rat der Stadt Brühl




Bürgermeister