

# Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Brühl

## Begründung

### 1. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfaßt den Bereich zwischen Berggeiststraße (einschließlich Parkflächen) im Westen,  
 Uferböschung (Teich) und rückwärtige Parzellengrenze der Bebauung Metzenmacherweg bis Lenterbachsweg im Norden,  
 Lenterbachsweg in südlicher Richtung bis Kuhgasse bzw. A 553 im Osten,  
 A 553 im Süden im Süden.

### 2. Planungsgrundlagen

#### 2.1 Rechtsverhältnisse (LEP/GEP/FNP/BP)

2.1.1 Im Landesentwicklungsplan III liegt der Standort des Phantasialandes im Freizeit- und Erholungsgebiet Kottenforst Ville.  
 Gemäß dem Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes (Erftkreis) soll das Phantasialand als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt mit entsprechenden Freiraumfunktionen der Vergnügungs- und unterhaltungsorientierten Freizeit und Erholung (Tageserholung) (über)regional ausgewiesen werden und ist somit "durch gezielte Planungen, Maßnahmen und Investitionen zu sichern und weiter zu entwickeln".

2.1.2 Der Flächennutzungsplan muß in Teilbereichen geändert werden, um die bestehende und teilweise erweiterte Sondernutzung Phantasialand abzusichern.

Die Flächen westlich der Berggeiststraße sind am 11.7.1973 von der Genehmigung des Regierungspräsidenten ausgenommen worden, wodurch in diesem Bereich eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Gemäß § 8 (3) BBauG läuft die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 70.

2.1.3 Der Bebauungsplan Nr. 70 beplant in seinen Abgrenzungen Flächen, die gem. Bebauungsplan - Bauzonen - als Außenbereich, in Bereichen der Berggeiststraße als Wohngebiet ausgewiesen sind.

2.1.4 Diese Begründung bezieht sich auf das Offenlegungsverfahren vom 19. Juni bis 24. Juli 1981

### 3. Planungserfordernis und Zielplanung

#### 3.1 Allgemeines

Seit Ansiedlung des Phantasialandes hat sich der Freizeit-Betrieb in den 70er Jahren kontinuierlich erweitert und nunmehr

eine Größenordnung erreicht, die aufgrund der regionalen und über-regionalen Bedeutung und Frequentierung - im Jahre 1979 ca. 1,75 Mio Besucher - durch die Rahmenbedingungen (Aufnahmekapazität Besucher/ fließender und ruhender Verkehr) einen Sättigungspunkt erreicht hat, der planungsrechtlich nunmehr festgeschrieben werden soll, um darüber hinaus eine auf Brühl bezogene planerische Toleranzgrenze nicht zu überschreiten.

3.2 Sondergebiet (bauliche - und Aktivitäten-Nutzung)

3.2.1 Zone I

Die natürliche Teichanlage im Bereich des Phantasialandes wird als nichtüberbaubare Wasserfläche festgelegt.

3.2.2 Zone II

Die zum heutigen Zeitpunkt bestehende Bebauung, westlich und östlich der Berggeiststraße mit Ausnahme des Gebäudes zwischen Lucretiaweg und Kuhgasse, wird durch das Maß der Nutzung, d.h. durch Bauflächen fest-geschrieben.

Die Art der Nutzung beinhaltet die Aufhebung der reinen Wohnnutzung und wird planerisch definiert als Sondergebiet - Freizeitanlage (Phantasialand) Betriebswohnungen und Einzelhandelsgeschäfte (Laden-nutzung erdgeschossig). Eine Aufrechterhaltung eines "reinen" Wohngebietes ist planerisch und immissionsrechtlich nicht zu vertreten, da zumindest im Bereich der Berggeiststraße und des Lucretiaweges in Verbindung mit der unmittelbaren Nachbarschaft des Phantasialandes ein dem Gesetz entsprechendes "ungestörtes" Wohnen nicht mehr möglich ist.

Da gleichzeitig auf regionaler und überregionaler Ebene (LEP/GEP) dieser Freizeitschwerpunkt im Erholungspark Ville gefordert und fest-geschrieben ist und somit ein erhebliches Interesse der Öffentlichkeit an der Institution des Freizeitbetriebes besteht, muß v.g. Wohnbe-bauung einer Nutzungsänderung unterworfen werden, die u.a. die Be-seitigung der bestehenden Splittersiedlungen nach sich zieht.

3.2.3 Zone II a

Diese Fläche läßt lediglich Betriebswohnungen zu und bezieht sich auf ein einzelnes Gebäude an der Kuhgasse (Außenbereich).

3.2.4 Zone III

Eine Erweiterung der bestehenden überbaubaren Flächen für die Sonder-nutzung "Freizeitgebiet Phantasialand" kann sich ausschließlich süd-lich zur A 553 hin entwickeln, da die Nutzungsrestriktionen im Westen, Norden und Osten keine Zusatzflächen ermöglichen. Unter Ausschließung der Flächen des im Bau befindlichen "Chinatowns" einschließlich des Wäldchens an der Kuhgasse bewegen sich die nutzungsmäßig zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen in der Größenordnung von ca. 2.500 qm, wobei die Bebauung am Lucretiaweg in die Sondergebietsnutzung einbezogen wird.

Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an die Bauwerke als Attraktion in einem Freizeit- und Vergnügungspark wird generell eine Höhenentwicklung bis zu 20 m in Verbindung mit einer Grundflächenzahl für das Maß der Sondernutzung festgesetzt.

Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind in Teilbereichen Parkplätze möglich. Im Bereich östlich der Berggeiststr. angrenzend an die Verkehrsflächen, werden TGA-Flächen ausgewiesen.

Für die Wohnbebauung am Lucretiaweg wird, wie unter Pkt. 3.2.2 schon erwähnt, die reine Wohnnutzung im Außenbereich aufgehoben.

### 3.2.5 Zone IV

Im Bereich der Zone IV wird ein japanischer Garten angelegt (östliches Landschaftsschutzgebiet Bobbahn).

### 3.2.6 Zone IV a

Die Uferflächen der unter Pkt. 3.2.1 angegebenen Teichanlage dienen der Abschirmungs- und Grünfunktion (Landschaftsschutz) ebenso wie die geplante Schutzzone im Südosten.

### 3.2.7 Zone V

Die Zone V belegt bestehende Parkplätze des Phantasialandes mit einem Pflanzgebot. Im Rahmen der Parkplatzorganisation dürfen generell Kassenhäuschen bis 2,0 x 2,0 m errichtet werden.

### 3.2.8 Zone V a

Die Zone V a beinhaltet bestehende Parkplätze, die sich mit vorhandenen Obstplantagen decken. In diesem Bereich ist bei Abgang bestehender Bäume gleichwertige Ersatzanpflanzung durchzuführen.

### 3.2.9 Zone V b

Die Zone V b besteht zum Teil aus vorhandenen Parkplätzen, z.T. aus geplanten Parkplätzen, die jedoch einer intensiveren Begrünung unterliegen als die Zone V.

## 3.3 Verkehrsflächen

Zwischen B 51 und Lucretiaweg wird die Berggeiststraße 3-spurig (Kreuzungsbereich B 51 - 4 Spuren) ausgebaut, damit ein reibungsloser Zu- und Abfluß der Besucherverkehre zu den Stoßzeiten erfolgen kann und somit das regionale/überregionale Verkehrsnetz (B 51/L 183/ A 553) entlastet wird und die verkehrslenkenden Maßnahmen ihre volle Wirkung erreichen.

Die planungsrechtliche Absicherung (2-spuriger Ausbau) der Kuhgasse von der Einfahrt der Parkplätze in Richtung Osten ergibt sich in erster Linie aus der Konzeption des GVP als städtische Erschließungsstraße. Der nicht ausgebaute Teil des Lenterbachsweges (5 m) in

Richtung Osten wird entsprechend ausgewiesen.

### 3.4 Tennisplätze (Grünflächen)

Im räumlichen Zusammenhang mit der Sondernutzung eines Freizeitbetriebes wird im Außenbereich eine Tennisanlage ausgewiesen, die aufgrund der Wallaufschüttung und der Entfernung zur Wohnbebauung (ca. 60m) Metzenerweg weniger eine Lärmbelästigung der Anwohner, sondern vielmehr eine Garantie für eine Abschirmung (lärmmäßig und optisch) zum Phantasialand darstellt.

### 3.5 Waldflächen

Während der Öffnungszeiten des Phantasialandes dient die Waldfläche im Süden als passive Erholungszone des Freizeitbetriebes. Nach Toreschluß steht die Restauration in der "Chinatown-Anlage" einschließlich der Waldanlage (Wegesystem) uneingeschränkt der Öffentlichkeit zur Verfügung (ohne Eintritt). Im Zusammenhang mit den südöstlich und westlich gelegenen Waldflächen unterliegt der Gesamtbaumbestand der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Aufsicht.

### 3.6 Private Grünflächen

Im Norden und Osten zieht sich eine "Abschirmungszone" um die Parkflächen des Phantasialandes, so daß mit Hilfe dieser als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke sowohl optisch als auch nutzungsmäßig die Sondernutzung parzellenscharf abgegrenzt wird.

Mit Hilfe von Pflanzgeboten in Form von landschaftsgebundenen Hochstämmen und Unterholz (östlicher Bereich) soll gleichzeitig eine Funktionsstärkung, auch unter dem Aspekt des Landschaftsschutzes gewährleistet werden.

Die Nutzungsart der nördlichen Flächen ist als private Grünfläche in Form von Kleingärten und gärtnerische Nutzung definiert.

### 3.7 Landwirtschaftliche Flächen

Die Flächen im südöstlichen Zipfel des Planbereiches bleiben der Landwirtschaft vorbehalten.

### 3.8 Landschaftsschutzgebiet

Gemäß § 57 (1) Satz 2 des Landschaftsschutzgesetzes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung für dieses Gebiet vom 6.7.1972 angestrebt (Antrag beim RP Köln), da große Teile der in der Verordnung dargestellten Landschaftsschutzflächen durch die Inanspruchnahme der Sondergebietsnutzung keinerlei erforderliche Funktionen besitzen.

Ersatzweise werden im Bereich der "Abschirmungszone" neue Landschaftsschutzflächen angeboten, die das Sondergebiet im Norden und Osten eingrenzen.

Die unter Pkt. 3.6 angeführten Anpflanzungsgebote werden die Qualität dieser Flächen auf.

Gesehen!  
Köln, den 17. März 1982

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag *[Signature]*

3.9 Pflanzgebote

Sowohl für die Parkflächen als auch für die Abschirmungs- bzw. Grünzone werden Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BBauG getroffen, um in Verbindung mit entsprechenden Pflanzgeboten gem. § 39 b die Realisierung sicherzustellen.

4. Erschließungskosten / Ver- und Entsorgung / Straßenbau

4.1 Straßenbau / Entsorgung

4.1.1 Die Erschließungskosten Berggeiststraße für Kanal- (Regenwasser) und Straßenbau belaufen sich auf ca. 1.662.000,- DM, die im Investitionsplan bzw. Haushaltsplan für die Jahre 1979 bis 1982 eingestellt (worden) sind.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über den Sammler Phantasia-land sichergestellt.

4.1.2 Die Verlängerung des ausgebauten Teiles der Kuhgasse in Richtung Brühl-Eckdorf als Haupterschließungsstraße beläuft sich auf ca. 600000,- DM Kosten, die von der Stadt, mit Ausnahme der anliegenden gewerblichen Parkplätze, zu tragen sind und bei Ausbau in den Haushalt einzusetzen sind.

4.1.3 Die gleiche Situation ergibt sich bei einem entsprechenden Ausbau des Lenterbachweges in Richtung Osten, wobei hier mit Erschließungskosten von ca. 200000,- DM gerechnet wird.

4.2 Versorgung

In der Berggeiststraße, dem Lenterbachweg und der Kuhgasse sind DN 150 Gas - Mitteldruckleitungen und DN 150/200 Wasserleitungen durch die Stadtwerke vorgesehen.

4.3 Beitragsdeckung - Erschließung

Die unter Punkt 4.1 aufgeführten Erschließungskosten werden, soweit sie satzungsmäßig abgedeckt sind, z.T. von den Anliegern zurückgefordert.

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256, zuletzt geänd. BGB1. I S. 949) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 17.12.1979 aufgestellt worden.

Brühl, 17.12.1979



Der Bürgermeister *[Signature]*

Ratsmitglied *[Signature]*

Diese Begründung hat gem. § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256, zuletzt geänd. BGB1. I S. 949) in der Zeit vom 19.6. bis 24.7.1981 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, den 27. 7. 1981



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl  
Der Stadtdirektor

IN VERTRETUNG:  
*[Signature]*  
(DR.-ING. KLEWITZ)  
TECHN. BEIGEORD. ETB