



Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW - 40190 Düsseldorf

Präsidenten des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**VORLAGE
17/6282**

A17

Ursula Heinen-Esser

14.01.2022

Seite 1 von 1

Aktenzeichen
III-1 – 01.11.04.05.001
bei Antwort bitte angeben

Bearbeitung: Herr Hueck
Daniel.Hueck@mulnv.nrw.de
Telefon 0211 4566-624
Telefax 0211 4566-388
poststelle@mulnv.nrw.de

Veräußerung einer landeseigenen Waldfläche an den Freizeitpark Phantasialand in Brühl

Sitzung des AULNV am 19.01.2022

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

hiermit übersende ich Ihnen den erbetenen Bericht zum aktuellen Sachstand bezüglich der möglichen Veräußerung eines Grundstücks des Landes an den Freizeitpark Phantasialand in Brühl mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz.

Mit Beschluss des Haushaltsgesetzes 2022 hat der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen die grundsätzliche Möglichkeit für ein Grundstücksgeschäft zwischen dem Freizeitpark Phantasialand und dem Land Nordrhein-Westfalen geschaffen. Die Vertragsverhandlungen wurden zwischenzeitlich auf Fachebene abgeschlossen. Der Bericht fasst die wesentlichen im Vertragsentwurf vorgesehenen Regelungen zusammen und geht dabei im Zusammenhang auf die übermittelten Fragestellungen ein.

Die für die notarielle Unterzeichnung erforderliche Ressortabstimmung des Vertragsentwurfs erfolgt derzeit innerhalb der Landesregierung.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Heinen-Esser

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Emilie-Preyer-Platz 1
40479 Düsseldorf
Telefon 0211 4566-0
Telefax 0211 4566-388
poststelle@mulnv.nrw.de
www.umwelt.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien U78 und U79
oder Buslinie 722 (Messe)
Haltestelle Nordstraße



**Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,
Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und
Verbraucherschutz des Landtags Nordrhein-Westfalen
am 19.01.2022

Schriftlicher Bericht

**Veräußerung einer landeseigenen Waldfläche
an den Freizeitpark Phantasialand in Brühl**

Seit 1967 besteht am Standort Brühl einer der führenden Freizeitparks in Deutschland, und zwar auf Flächen, auf denen zuvor Braunkohle abgebaut worden war. Zur Erweiterung des Freizeitparks ist gemäß Standortsicherungskonzept mit der 8. Änderung des Regionalplans Köln eine westliche Erweiterungsfläche ausgewiesen worden, und zwar mit der Zielsetzung „Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (Phantasialand)" (Bekanntmachung im GVBl. NRW 2013, S. 153).

Die bauleitplanerische Umsetzung fällt in die Planungshoheit der Stadt Brühl. Zwar hat sich die derzeitige Koalition im Rat der Stadt Brühl der Fraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen darauf verständigt, in der Zeit ihrer Zusammenarbeit keine planungsrechtlichen Schritte hinsichtlich einer Erweiterung des Phantasialandes zu unternehmen. Gleichwohl hat die Betreibergesellschaft des Phantasialandes ein hohes Interesse, das seit langem bestehende Erweiterungsvorhaben für den Freizeitpark durch den Erwerb dieser potentiellen Erweiterungsfläche mit einer Größe von insgesamt 14,17 Hektar, davon rund 12 Hektar Wald und 2 Hektar Wasserfläche, voranzutreiben. Diese ehemalige Rekultivierungsfläche steht gänzlich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesforstverwaltung) und ist als Teilfläche eines Naturschutzgebietes gesichert.

Konstruktive Gespräche zwischen der Freizeitpark-Betreibergesellschaft und der Landesforstverwaltung zu dem Verkauf der Fläche wurden bereits in der 16. Legislaturperiode unter Minister Johannes Remmel aufgenommen, in denen die möglichen Bedingungen eines Verkaufs skizziert wurden. Auf Grund der Landtagswahl 2017 konnten die Verhandlungen nicht zu Ende geführt werden und wurden in der 17. Legislaturperiode anknüpfend an die bereits geführten Gespräche wieder aufgenommen. Darüber hat die Landesregierung den Landtag u.a. mit Bericht vom 08.04.2021 (Vorlage 17/4943) und der Antwort auf die Kleine Anfrage 5456 (Drucksache 17/14092) vom 09.06.2021 informiert. Nach umfangreichen Abstimmungen zwischen dem Ministerium und der Betreibergesellschaft wurde der Vertragsentwurf zwischenzeitlich auf Fachebene finalisiert. Die für den Verkauf erforderliche Ressortabstimmung innerhalb der Landesregierung über den Vertragsentwurf erfolgt derzeit.

Gemäß §§ 63 f. Landeshaushaltsordnung dürfen Vermögensgegenstände, so auch Grundstücke, nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Dies erfolgt grundsätzlich im Wege eines Bieterverfahrens. Um aufgrund der gegebenen Umstände in diesem Fall von einem Bieterverfahren abzusehen und die Flächen an die Betreibergesellschaft des Freizeitparks auf Gutachtenbasis veräußern zu können, ist eine haushaltsgesetzliche Ermächtigung erforderlich. Auf Antrag der regierungstragenden Fraktionen (Drucksache

17/16027) hat mit Beschluss des Haushaltsgesetzes 2022 der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen die grundsätzliche Möglichkeit für ein Grundstücksgeschäft zwischen Phantasialand und dem Land Nordrhein-Westfalen geschaffen. Damit wird auch der besonderen Bedeutung des Vorhabens Rechnung getragen.

Der ausverhandelte Landtauschvertragsentwurf sieht vor, dass das Land im Tauschwege für die abzugebende Erweiterungsfläche mit einer Größe von 14,17 ha direkt den Besitz an einer Waldfläche mit einer Größe von 38,82 ha erhält, die unmittelbar an vorhandenen Staatswald angrenzt.

Zur Wertermittlung wurden insgesamt drei Gutachten durch unabhängige Sachverständige erstellt:

1. Waldwertgutachten für die potentielle Erweiterungsfläche,
2. Waldwertgutachten für die Tauschfläche,
3. Verkehrswertgutachten für baureifes, voll erschlossenes, erschließungsbeitragsfreies Land mit der Nutzung als Sondergebiet Freizeitpark für die potentielle Erweiterungsfläche.

Die zur Wertermittlung erstellten Gutachten werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans fortgeschrieben. Eine Veröffentlichung ist nicht vorgesehen. Die üblichen Einsichtsnachrechte bleiben unberührt.

Der beidseitige Eigentumsübergang erfolgt erst mit Inkrafttreten des noch durch die Stadt Brühl aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 06.01 sowie der Erfüllung der zu diesem Zeitpunkt fälligen weiteren Zahlungsforderungen. So ist bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen, dass das Land eine Wertabschöpfung in Höhe von mindestens 30 % des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes erhält. Das sind nach überschlägiger heutiger Rechnung rund zwei Mio. Euro. Nach der Baureifmachung des Grundstücks durch Phantasialand selbst ergibt sich ggf. ein weiterer Nachzahlungsanspruch zu Gunsten des Landes in Höhe des gutachterlich ermittelten Wertes abzüglich der tatsächlichen Kosten der Baureifmachung, auf den der Wert der Tauschfläche und die bereits geleistete Wertabschöpfung angerechnet werden. Dieser kann auf Grund der gutachterlich nicht zu bestimmenden Kosten der Baureifmachung noch nicht beziffert werden.

Die durch Phantasialand zu erfüllende Geldzahlung wird zweckgebunden zur weiteren Arrondierung des Staatswaldes des Landes eingesetzt. Bei der Herleitung des Nachzahlungsanspruchs werden die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht den Erschließungskosten hinzugerechnet, ebenso nicht die Planungskosten der Stadt Brühl.

Ein Ausgleich für den Flächenverbrauch der geplanten Erweiterung ist aus landesplanerischer- oder auch regionalplanerischer Sicht nicht erforderlich. Es obliegt der Stadt Brühl im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit, ob sie einen solchen Ausgleich durchführen möchte.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, abzuklären und die erforderlichen Maßnahmen festzusetzen. Den im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführenden Prüfungen und zu treffenden Regelungen greift der Vertrag nicht vor. Die sich daraus ergebenden Maßgaben hat Phantasialand unabhängig von vertraglichen Regelungen zu übernehmen und umzusetzen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird u.a. auch über die Rücknahme der Schutzgebietsfestsetzung zu befinden sein.

Allerdings verpflichtet sich Phantasialand bereits per Vertrag sämtliche nach EU-, Bundes- und Landesrecht erforderlichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im zeitlichen Zusammenhang zum Eingriff zu leisten. Das dazu entwickelte Konzept wird nach Vertragsschluss unverzüglich mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz abgestimmt. Dabei wird angestrebt, dass die zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst in der Region geplant werden.

Unabhängig von der im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzenden Ersatzaufforstungsverpflichtung wird die dazu erforderliche Bereitstellung geeigneter Grundstücke in der Region durch Phantasialand vertraglich abgesichert.

Phantasialand verpflichtet sich zudem, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes Umweltbildungsmaßnahmen in der Region jährlich mit 20.000 Euro auf 20 Jahre zu unterstützen und erklärt einen Erweiterungsverzicht westlich über die L 194 hinaus.

Für den Fall, dass das Phantasialand seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen sollte, ist ein Rücktrittsrecht des Landes vorgesehen und abgesichert.

Insgesamt sieht das Land die hier gefundenen Vereinbarungen als fairen Kompromiss an. Die wirtschaftlichen Perspektiven eines für die Stadt Brühl wie für die Region und das Land bedeutsamen Unternehmens können damit für die Zukunft gesichert werden. Das Land wird strikt darauf achten, dass alle Bedingungen in vollem Umfang und zeitnah erfüllt werden. Die Landesregierung ist angesichts des Gesamtumfangs der Vereinbarun-

gen der Überzeugung, dass mit der Umsetzung des Vertrages über die im Bebauungsplan noch festzusetzenden Bestimmungen hinaus ein Mehrwert für den Naturschutz erreicht werden kann.

Die gestellten Fragen:

1. Warum wurde der Gegenstand ohne Aussprache in den Ausschüssen als Änderungsantrag in den Haushalt eingebracht?
2. Welche Wertermittlung liegt dem Beschluss der Landesregierung zugrunde? Warum wurden in dem Änderungsantrag nicht die seitens des Landes erwarteten Einnahmen dargestellt?
3. Werden die erstellten Gutachten zur Wertermittlung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt?
4. Wie viele Gutachten sind mit welchem Gegenstand erstellt worden?
5. Inwiefern ist die rechtliche Frage, ob ein Naturschutzgebiet überhaupt „entwidmet“ werden kann, durch die Landesregierung abschließend geklärt?
6. Worin sieht die Landesregierung den Mehrwert für den Naturschutz, wenn durch die Parkerweiterung insgesamt Waldfläche verloren gehen wird? Inwiefern ist gesichert, dass neben dem wertmäßigen Ausgleich an anderer Stelle in einem entsprechenden Umfang Aufforstung als Ausgleich stattfinden wird?
7. Welche naturschutzfachlichen Auswirkungen wird der Flächentausch für die Region haben? Welche naturschutzfachlichen Ausgleiche sind angedacht oder bereits verabredet?
8. Ist gesichert, dass die Stadt Brühl oder benachbarte Kommunen bereits überplante Flächen wieder dem Freiraum als Ausgleich für den Flächenverbrauch zuführen werden?

sind mit diesem Bericht beantwortet.