



# TOLLI-PARK

Tolli-Park GmbH & Co. KG | Nikolaus Otto Str. 11 | 56727 Mayen

Tolli-Park GmbH & Co. KG | Nikolaus Otto Str. 11 | 56727 Mayen

**Ortsgemeinde Kottenheim**

**z.H. Herrn Bürgermeister Brauenstein**

**Schulstraße 15**

**56736 Kottenheim**

**Mayen, den 15.09.2017**

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Im Mayener Teil – Oben auf'm Biersberg“ der Ortsgemeinde Kottenheim, im Bereich der Flurstücke Gemarkung Kottenheim, Flur 5, Nrn. 331/8, 331/9, 331/10 und 331/11**

Sehr geehrter Herr Ortsbürgermeister Braunstein,

hiermit stellen wir den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Im Mayener Tal – Oben auf'm Biersberg“ der Ortsgemeinde Kottenheim, Flurstücke Gemarkung Kottenheim, Flur 5, Nrn. 331/8, 331/9, 331/10 und 331/11.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des „Tolli-Freizeitparks“ geschaffen werden.

Derzeit sind die zur Überplanung angedachten Grundstücksteile dem o.a. Bebauungsplan zuzuordnen. Die hierin getroffenen Festsetzungen stehen unserer Planungsabsicht entgegen wie etwa die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche auf der Parzelle Nr. 331/9, die zwischenzeitlich ausgebaut wurde (Otto-Hahn-Straße). Dies wurde zwischenzeitlich auch durch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz in einem Abstimmungsgespräch bestätigt und eine positive Bescheidung einer Bauvoranfrage nicht in Aussicht gestellt. Lt. Kreisverwaltung ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für unser Vorhaben der Bebauungsplan zu ändern.

Nach unseren Vorstellungen soll der „Tolli-Park“ um gewisse Attraktionen wie etwa ein Tiergehege, Wasserspielplatz, Wasserflächen mit Booten, Klettergerüsten und -türme, Rutschen, Seilbahnen u.ä. erweitert werden. Dabei ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht konkret absehbar, welche Attraktion zu welchem Zeitpunkt zur Umsetzung kommen soll. Für eine attraktive Betriebsführung ist zudem eine möglichst hohe Flexibilität notwendig, um den Kunden ein wechselndes und auf dessen Bedarf ausgerichtetes Angebot unterbreiten zu können. Neben der vorgenannten baulichen Anlagen und Einrichtungen ist weiterhin die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung ein wesentliches Anliegen, da dies zur Attraktivitätssteigerung des Freizeitparks beiträgt.

Tolli-Park GmbH & Co. KG  
Nikolaus Otto Str. 11  
56727 Mayen

Sitz Mayen  
Amtsgericht  
HR 21565  
USt-IdNr. DE302004648

Persönlich haftender Gesellschafter (PhG):  
Tolli-Park Verwaltungs GmbH  
Amtsgericht Koblenz HRB 24689  
Geschäftsführer: Roland Mertes



# TOLLI-PARK

Tolli-Park GmbH & Co. KG | Nikolaus Otto Str. 11 | 56727 Mayen

Tolli-Park GmbH & Co. KG | Nikolaus Otto Str. 11 | 56727 Mayen

Der Freizeitpark in seiner bisherigen und auch künftigen Form dient der organisierten Freizeitgestaltung überwiegend für Familien mit Kindern, die in Form des Tagestourismus Einrichtungen und Anlagen zur Unterhaltung, Spielen und dem sonstigen Vergnügen am Standort sowie der geplanten Erweiterungsfläche vorfinden. Zubehöranlagen wie etwa Schuppen zur Unterbringung von Geräten u.ä. sollen ebenfalls zulässig sein.

Gemäß den betrieblichen Überlegungen soll künftig auch die öffentliche Verkehrsfläche (Otto-Hahn-Straße) in das Betriebsgelände einbezogen werden. In welchem Umfang dies möglich ist, wäre im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der gesamtgebietlichen Situation mit der Orts- und Verbandsgemeinde sowie der Stadt Mayen abzuklären.

Im Hinblick auf das anzuwendende formelle Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans, welches abschließend noch mit der Orts- und Verbandsgemeinde festzulegen ist, kann bei der Anwendung des „klassischen“ Verfahrens nach §§ 2 ff. BauGB auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vordereifel notwendig werden. Aufgrund der Erkenntnisse aus den geführten Abstimmungsgesprächen mit der Kreis- und Verbandsgemeindeverwaltung wird zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig. Diese Darstellung ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht enthalten, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB in bei der Anwendung des „klassischen“ Verfahrens nicht entsprochen werden könnte. Sofern die noch abschließende Prüfung ergibt, dass das Änderungsverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, wäre der Flächennutzungsplan ohne formelles Verfahren durch die Verbandsgemeinde lediglich redaktionell anzupassen.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Sie aus den dargelegten Gründen bitten, in den Gremien der Ortsgemeinde Kottenheim die für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für unser Vorhaben notwendigen Beschlüsse zur Bauleitplanung zu fassen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt erklären wir uns zur Übernahme der anfallenden Kosten für die Planung und deren Umsetzung sowie sonstiger anfallender Kosten (z.B. für Kompensationsflächen, Erschließungskosten, Grunderwerb), die mit der Umsetzung der Baumaßnahme zu erwarten sind, bereit, so dass durch die geplante Maßnahme für die Orts- und Verbandsgemeinde sowie unbeteiligte Dritte keine Kosten entstehen.

Auch besteht unsererseits Bereitschaft zum Abschluss etwaiger Verträge, die der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme dienen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

Die Planung und Umsetzung soll in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Gemeinde- und Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen.

Tolli-Park GmbH & Co. KG  
Nikolaus Otto Str. 11  
56727 Mayen

Sitz Mayen  
Amtsgericht  
HR A 21:565  
USt-IdNr. DE302004648

Persönlich haftender Gesellschafter (PhG):  
Tolli-Park Verwaltungs GmbH  
Amtsgericht Koblenz HRB 24689  
Geschäftsführer: Roland Mertes



# TOLLI-PARK

Tolli-Park GmbH & Co. KG | Nikolaus Otto Str. 11 | 56727 Mayen

Tolli-Park GmbH & Co. KG | Nikolaus Otto Str. 11 | 56727 Mayen

Für Rückfragen stehen wir, ebenso wie für ein Abstimmungsgespräch, zur Verfügung.

Gerne sind wir zur Vorstellung des Projektes in den Gremien der Ortsgemeinde Kottenheim bereit.

Um Eingangsbestätigung des Schreibens wird gebeten. Für Ihre Mühe bedanken wir uns im Voraus herzlich. Bei Rückfragen stehen wir zu Ihrer Verfügung. In Erwartung einer positiven Nachricht verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen