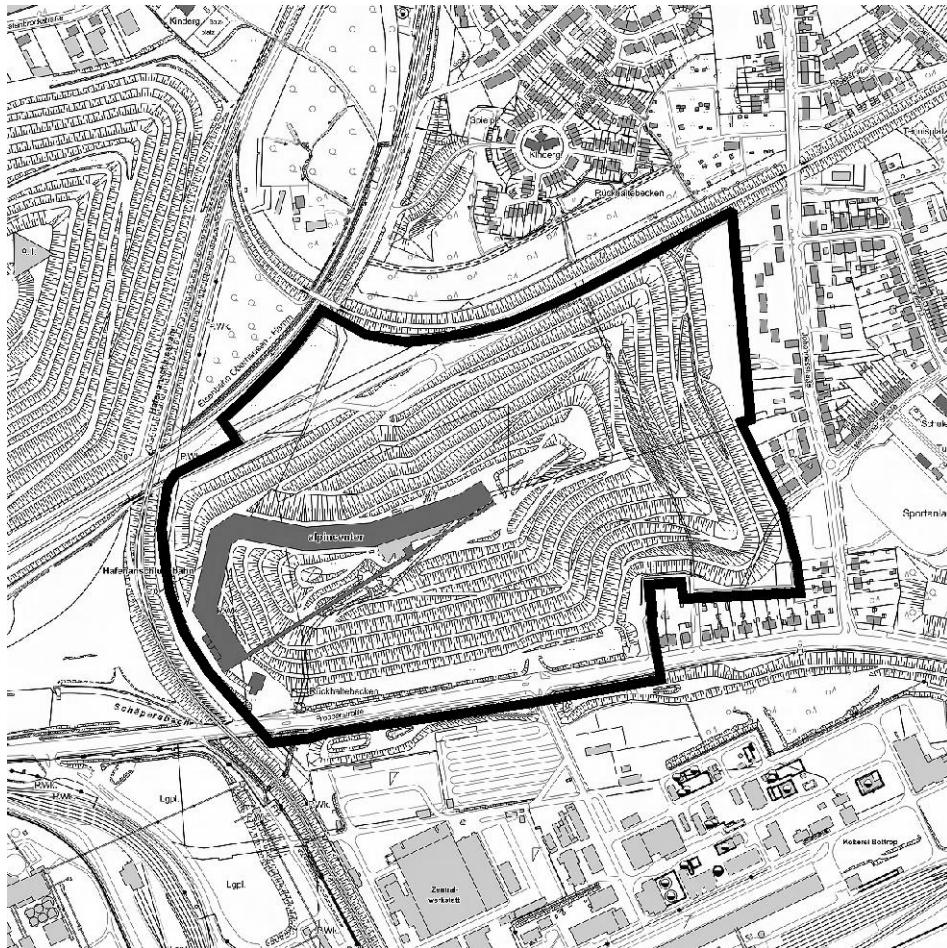


Bebauungsplan Nr. 7.10/6 „Alpincenter am Tetraeder“ 1. Änderung



Erläuterungen

Stand Dezember 2022

Stand: Dezember 2022

Seite: 2

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Bebauungspläne
4. Landschaftsplan
5. Umweltschutzplan
6. Klimaanalyse

D. Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation
2. Durchgeführte und geplante Anschüttungen
3. Verkehr

E. Städtebauliche Konzeption

F. Umweltbelange

G. Bodenordnung

H. Planungsstatistik

I. Weitere Verfahrensschritte

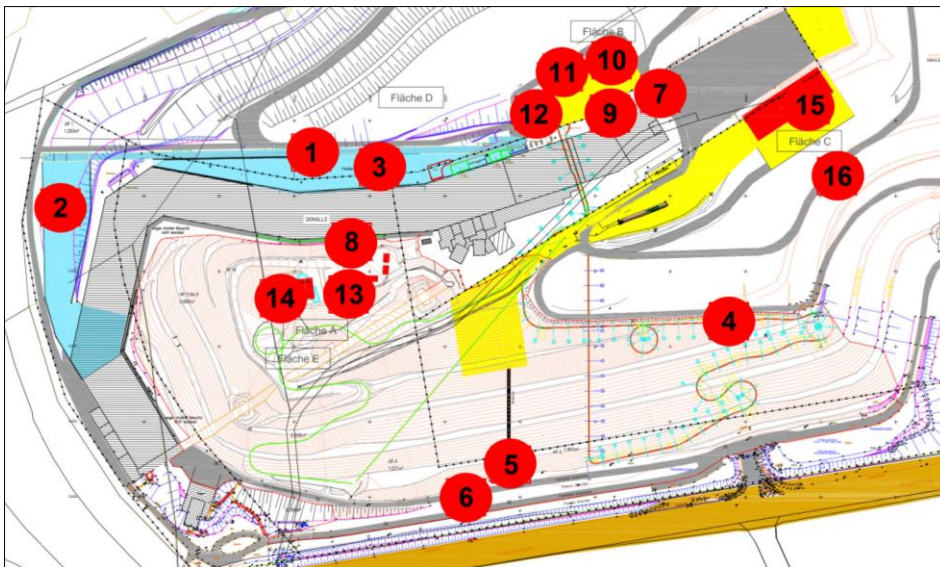
Stand: Dezember 2022
Seite: 3

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7.10/6 „Alpincenter am Tetraeder“ ist seit dem 22.09.2000 wirksam. In seiner Sitzung am 23.06.2015 hat der Rat der Stadt auf Antrag der alpincenter.com GmbH & Co.KG ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet, um auf der Halde an der Prosperstraße den Bau einer Windenergieanlage zu schaffen (Drucksache Nr. 2015/8175). Dieses Änderungsverfahren wurde bislang nicht zum Abschluss gebracht.

Mit Schreiben vom 26.11.2019 hat die alpincenter.com GmbH & Co. KG die Stadt Bottrop über verschiedene am Alpincenter geplanten Bauvorhaben und baulichen Änderungen informiert. Dem Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz wurde das Schreiben in seiner Sitzung am 17.12.2019 zur Beratung vorgelegt (Drucksache Nr. 2019/0958).

Das Konzept besteht aus Bausteinen, die kurzfristig realisiert werden sollen und Bestandteilen, die erst später zur Verwirklichung anstehen. Die folgende Übersicht zeigt die geplanten Maßnahmen:



Das Alpincenter liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.10/6 „Alpin Center am Tetraeder“. Der Bebauungsplan setzt den Bereich der Skihalle und angrenzende Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alpinsport-Zentrum“ fest. Laut der textlichen Festsetzung Nr. 1 dient das Sondergebiet „vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke (Bergsportarten) sowie ergänzender Einrichtungen. Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke, vorwiegend Bergsportarten: Skihalle, Rodelbahn, Kletterwand etc., ausnahmsweise auch sonstige Sportarten, z.B. Finesseinrichtungen,
- Gaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume,

Stand: Dezember 2022
Seite: 4

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 (3) BauNVO fallen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Diskothek.“

Der übrige Teil der Halde ist als Waldfläche festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund können die einzelnen Bestandteile in planungsrechtlicher Hinsicht wie folgt beurteilt werden (die Nummerierung im Text bezieht sich auf die Nummern im Übersichtsplan auf Seite 3):

- **Geländeanschüttung an der Südseite:** Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zu Geländehöhen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind die geplanten Anschüttungen, die der Vorbereitung des Bau- grounds für die laut Bebauungsplan vorgesehene Sondergebietsnutzung dienen, zulässig.
- **Förderbandkanal (1), Verlängerung (2) und Verbreiterung (3) der Skihalle:** Die zur Verlängerung der Skihalle vorgesehene Fläche ist im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt. Allerdings wurde dort mittlerweile eine Baulast eingetragen, die regelt, dass diese Fläche als Waldfläche zu erhalten ist, weil andere Waldflächen baulich genutzt wurden. Sofern für die eingetragene Baulast eine Ausgleichsfläche festgelegt wird, ist die Verlängerung der Halle planungsrechtlich zulässig. Die geplante Verbreiterung der Halle sowie der neue Förderbandkanal liegen teilweise außerhalb des festgesetzten Sondergebietes in einer Waldfläche. Die Abweichungen vom festgesetzten Sondergebiet sind allerdings insgesamt betrachtet so gering, dass beide Maßnahmen planungsrechtlich über eine Befreiung zugelassen werden können. Als Ausgleich ist die Eintragung von Baulasten erforderlich, die regeln, dass auf bislang ungenutzten Sondergebietsflächen der Wald erhalten bleibt.
- **Streckenverlauf Sommerrodelbahn (4):** Die Sommerrodelbahn liegt in einer Fläche, die der Bebauungsplan als Waldfläche ausweist. Nach den textlichen Festsetzungen sind in der Waldfläche Wege allgemein zulässig. In Bezug auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist die aufgeständerte Sommerrodelbahn durchaus mit einem Weg vergleichbar. Die Verlagerung kann daher auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplans über eine Befreiung ermöglicht werden.
- **Turmbauwerk (5):** Der Turm liegt im Bereich des unteren Parkplatzes, der im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt ist. Allerdings überschreitet er die für diesen Bereich geltenden Höhenbeschränkungen (8 Meter über Gelände). Die Fußgängerbrücke liegt im Bereich einer festgesetzten Waldfläche, wäre dort allerdings planungsrechtlich zulässig, weil sie den Wald überspannt. Der Zugangsbereich zum Haldenplateau liegt ebenfalls in einer Waldfläche. Da diese Maßnahme allerdings erst mittelfristig realisiert werden soll, ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen über eine Änderung des Bebauungsplans zu schaffen, indem die Fläche als Sondergebiet ausgewiesen wird.

Stand: Dezember 2022
Seite: 5

- Neugestaltung des unteren **Parkplatzes (6)**: Der Parkplatz ist im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. Die geplante Neugestaltung ist also planungsrechtlich zulässig.
- Verlagerung **Diskothek (7)** und **Après-Ski-Bar (8)**: Diese Nutzungen sollen in Bereiche verlagert werden, die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt sind. Die Verlagerung ist daher planungsrechtlich zulässig.
- Öffentlich zugängliches **à-la-carte-Restaurant (7)** in Kombination mit dem bestehenden **Biergarten (9)**: Der Bebauungsplan weist die vorgesehenen Flächen als Sondergebiet aus. Das Restaurant ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Biergarten ist bereits vorhanden und genehmigt.
- **Rutschenturm mit Kinderspielplatz (10)**, **Adventure-Minigolfanlage (11)** und **Alpine Erlebnis-Anlage (12)**: Der geplante Standort liegt innerhalb einer Fläche, die der Bebauungsplan als Fläche für Wald festsetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die entsprechenden Flächen müssen als Sondergebiet ausgewiesen werden.
- **Berghütten (13)** und **Alpine Wasserwelt (14)**: Der Bebauungsplan weist die vorgesehenen Flächen als Sondergebiet aus. Die Nutzungen sind dort planungsrechtlich zulässig.
- **Hotel (15)**: Der geplante Standort liegt innerhalb einer Fläche, die der Bebauungsplan als Fläche für Wald festsetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die entsprechenden Flächen müssen als Sondergebiet ausgewiesen werden.
- Neue **Feuerwehrstraße (16)**: Diesen Bereich setzt der Bebauungsplan als Waldfläche fest. Wege sind innerhalb dieser Waldfläche zulässig. Die Planung kann daher ohne Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Zusammenfassend betrachtet lassen sich folgende Bauvorhaben kurzfristig auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplans genehmigen bzw. umsetzen – zum Teil sind allerdings Befreiungen bzw. Baulasten zum Ausgleich der Eingriffe in Waldflächen erforderlich:

- Geländeanschüttung an der Südseite,
- Förderbandkanal (1), Verlängerung (2) und Verbreiterung (3) der Skihalle,
- Streckenverlauf Sommerrodelbahn (4),
- Neugestaltung des unteren Parkplatzes (6),
- Verlagerung Diskothek (7) und Après-Ski-Bar (8),
- öffentlich zugängliches à-la-carte-Restaurant (7) in Kombination mit dem bestehenden Biergarten (9),
- Berghütten (13) und Alpine Wasserwelt (14) sowie
- neue Feuerwehrstraße (16).

Stand: Dezember 2022
Seite: 6

Für folgende Bauvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen:

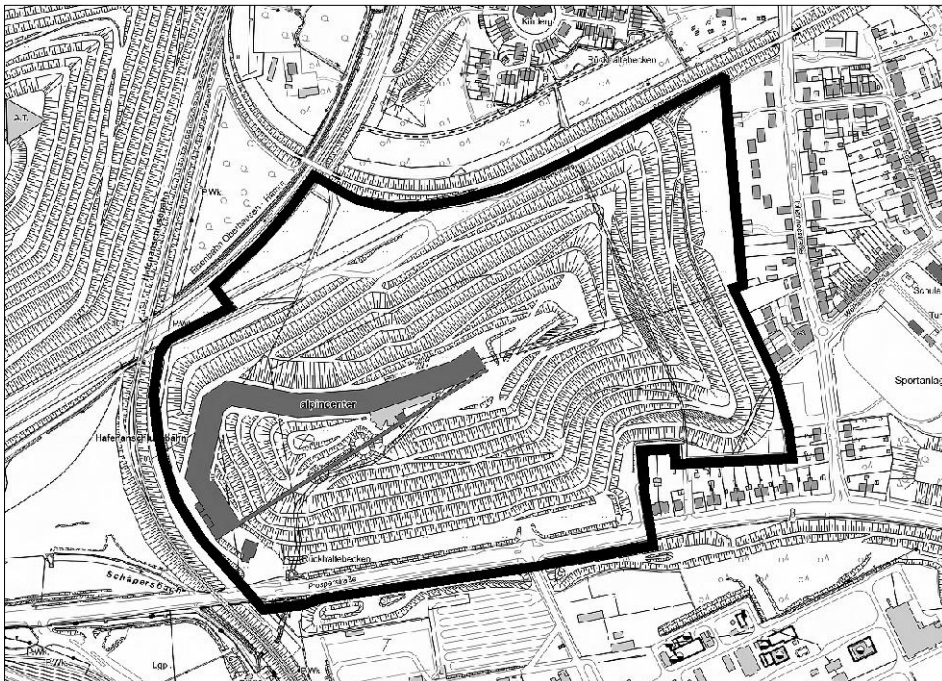
- Turmbauwerk (5),
- Rutschenturm mit Kinderspielplatz (10), Adventure-Minigolfanlage (11) und Alpine Erlebnis-Anlage (12) sowie
- Hotel (15).

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat sich in seiner Sitzung am 17.12.2019 dafür ausgesprochen, das erforderliche Änderungsverfahren einzuleiten.

Die Überlegungen aus dem Jahr 2015 zum Bau einer Windenergieanlage werden nicht mehr weiterverfolgt. Sie sind nicht Bestandteil des neuen Planverfahrens.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 7.10/6 „Alpincenter am Tetraeder“ und liegt im Süd-Osten Bottrops im Dreieck der Ortsteile Welheim, Boy und Batenbrock. Es ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Stand: Dezember 2022
Seite: 7

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Regionalplan Münster – Teilabschnitt Emscher Lippe

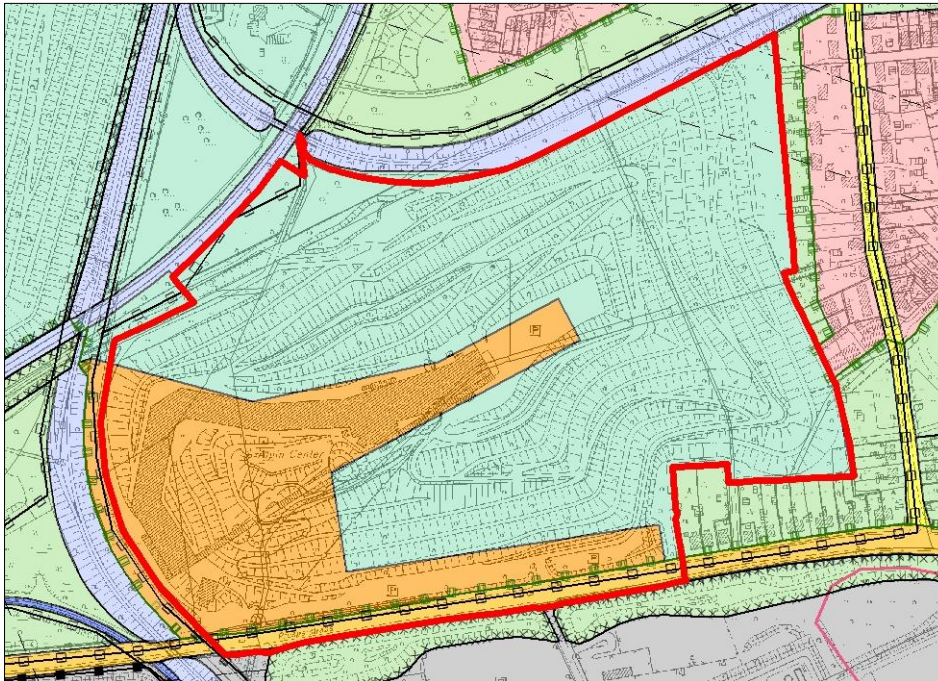
Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe legt den Bereich der Skihalle und der zugehörigen Parkplätze als *Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzung (Freizeitanlage)* fest. Der übrige Teil der Halde ist als *Waldbereich* mit der Freiraumfunktion *Regionaler Grünzug* ausgewiesen.

Entwurf des Regionalplans Ruhr

Im Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet ebenfalls als *Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzung (Freizeitanlage)* festgelegt.

3. Flächennutzungsplan

Wie die folgende Abbildung zeigt, stellt der Flächennutzungsplan (FNP) den Bereich der Skihalle und der zugehörigen Parkplätze an der Prosperstraße als *Sonderbaufläche* mit der näheren Zweckbestimmung *Alpinsport* dar. Das übrige Plangebiet ist als *Fläche für Wald* dargestellt.



Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans soll die Verteilung der Sondergebiets- und Waldflächen auf der Halde geringfügig verändert werden. Die Größenordnung der beiden Flächenkategorien soll aber dabei im We-

Stand: Dezember 2022
Seite: 8

sentlichen unverändert bleiben. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

4. Bebauungspläne

Das Alpincenter liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.10/6 „Alpin Center am Tetraeder“. Der Bebauungsplan setzt den Bereich der Skihalle und angrenzende Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alpinski-Zentrum“ fest. Laut der textlichen Festsetzung Nr. 1 dient das Sondergebiet „vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke (Bergsportarten) sowie ergänzender Einrichtungen. Zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke, vorwiegend Bergsportarten: Skihalle, Rodelbahn, Kletterwand etc., ausnahmsweise auch sonstige Sportarten, z.B. Fitnessseinrichtungen,
- Gaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 (3) BauNVO fallen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Diskothek.“

Der übrige Teil der Halde ist als Waldfläche festgesetzt.

Im Jahr 2015 wurde auf Antrag der alpincenter.com GmbH & Co. KG ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Windenergieanlage zu schaffen (Drucksache Nr. 2015/8175). Diese Planungsüberlegungen wurden bislang nicht zum Abschluss gebracht und sollen auch nicht mehr weitergeführt werden. Die Windenergieanlage ist daher nicht Bestandteil des neuen Planverfahrens.

5. Landschaftsplan

Die Skihalle sowie die zugehörigen Parkplätze liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Die übrigen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Für diese Flächen trifft der Landschaftsplan folgende Regelungen:

- In der Karte 1 „*Entwicklungsziele für die Landschaft*“ ist das Entwicklungsziel 1.1.4 „*Erhaltung einer für Sport, Freizeit und Erholung gut ausgestatteten Landschaft*“ formuliert.
- Gemäß Karte 2 „*Besonders geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft*“ ist der innerhalb des Landschaftsplanes liegende Teil der Halde Bestandteil des *Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.2.13*.
- Die Karte 3 „*Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen*“ enthält für den Bereich des Bebauungsplanes keine Maßnahmen.

Stand: Dezember 2022
Seite: 9

6. Umweltleitplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans enthält für die Halde die Ziele „Natur- und Landschaftsentwicklung“ und „Entwicklung von Freizeitfunktion“.

7. Klimaanalyse

Wie die folgende Abbildung zeigt, kennzeichnet die Klimaanalyse den bebauten Teil der Halde als *Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen*. Diese Gebiete sind durch starke Emissionen, Lärm und Staubbelastrungen charakterisiert. Hier sollten Belüftungsbahnen freigehalten und Freiflächen entsiegelt und begrünt werden.



Die unbebauten Bereiche der Halde sind zum Teil als *Bioklimatischer Ausgleichsraum Wald* und zum Teil als *Lokal bedeutsamer Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen* gekennzeichnet. Vorhandene Waldflächen sollten erhalten und ausgebaut werden. Westlich der Halde deuten blaue Pfeile ausgehend von der Halde Beckstraße einen *Nächtlichen Kaltluftabfluss* an.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die klimatischen Auswirkungen der Planung einschließlich eventuell erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines speziellen Klimagutachtens ermittelt.

Stand: Dezember 2022
Seite: 10

D Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation

Im Januar 2001 wurde das Alpincenter auf der Halde Prosperstraße eröffnet. Es bestand seinerzeit aus der Skihalle sowie den zugehörigen gastronomischen Einrichtungen und Parkplätzen. In den folgenden Jahren wurde der Betrieb nach und nach um weitere Bausteine ergänzt. So befinden sich heute neben der Skihalle noch eine Skydiving-Anlage sowie ein Hochseilklettergarten und eine Sommerrodelbahn auf dem Gelände. Das folgende Luftbild aus dem Jahr 2019 vermittelt einen Eindruck der vorhandenen Situation.



2. Durchgeführte und geplante Anschüttungen

Am Nordhang der Halde sind bereits umfangreiche Anschüttungen erfolgt, um den Haldenkörper zu stabilisieren. Diese sind auf dem obigen Luftbild zu erkennen. Regelungen im Änderungsverfahren sind hierfür nicht erforderlich. Eine Baugenehmigung für Anschüttungen am Südhang liegt vor.

3. Verkehr

Das Plangebiet ist durch eine ampelgeregelte Zufahrt an die Prosperstraße angeschlossen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich das Besucheraufkommen durch die geplanten Nutzungsergänzungen signifikant verändern wird.

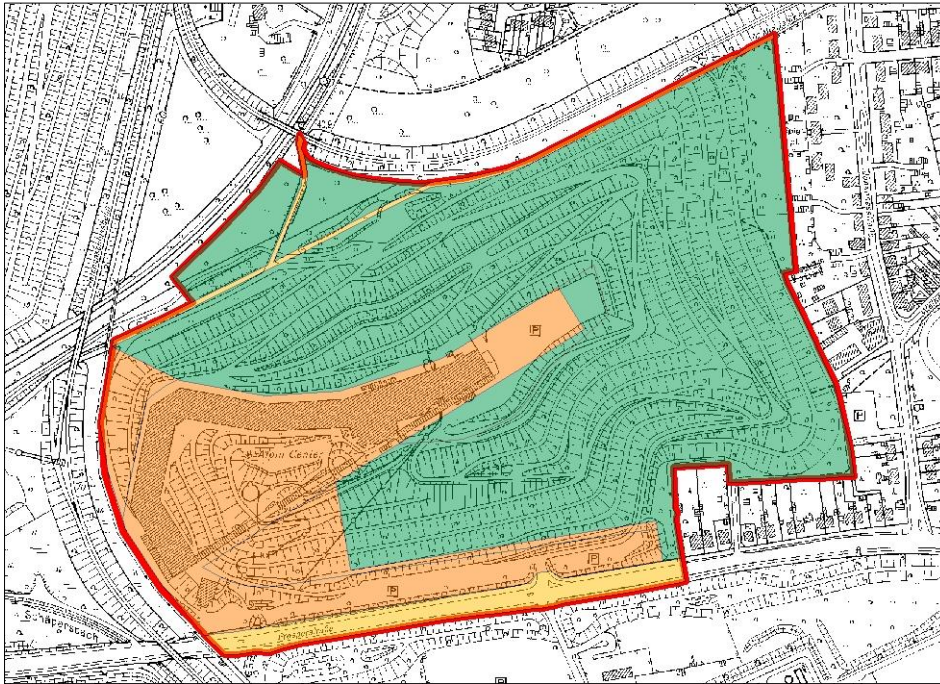
Stand: Dezember 2022

Seite: 11

E. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzung zur Art der Nutzung (Sondergebiet Alpinsport und Fläche für Wald) werden aus dem wirksamen Plan übernommen und lediglich in Bezug auf die genaue Abgrenzung angepasst (siehe hierzu auch Abschnitt „A – Anlass und Ziele der Planung“). Ebenso übernommen werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Höhe der Gebäude).

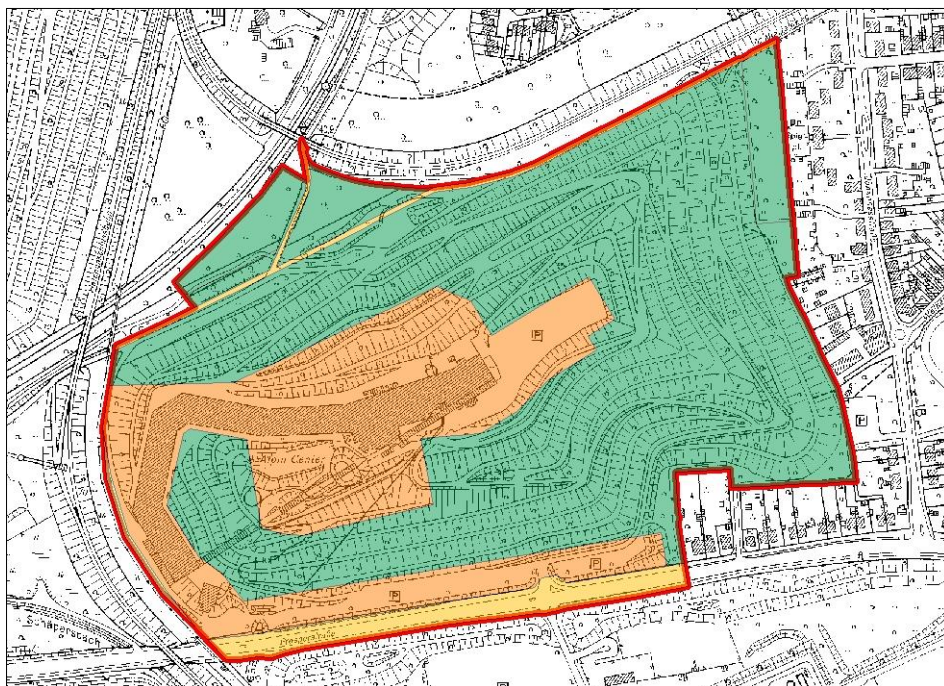
Die folgenden schematischen Abbildungen zeigen die heutige Abgrenzung zwischen Sondergebiet und Fläche für Wald sowie die künftig geplante.



Flächenfestsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans

Stand: Dezember 2022

Seite: 12



Künftig geplante Flächenfestsetzungen

F. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im weiteren Planverfahren geprüft und gemäß § 1 Abs.6 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt. Die nachteiligen Folgen der Planung für die Umwelt werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dies gilt insbesondere für die Themen Immissionsschutz (Lärm) und Artenschutz.

G. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

H. Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	35,86 ha
davon: Sondergebiet	ca.	10,24 ha
Fläche für Wald	ca.	23,70 ha
Private Grünfläche	ca.	0,10 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,82 ha

Stand: Dezember 2022
Seite: 14

I. Weitere Verfahrensschritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit wird über eine 14-tägige Auslegung der Planunterlagen informiert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Anschließend wird der *Vorentwurf* für den Bebauungsplan erarbeitet. Hierfür werden die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und alle erforderlichen Fachgutachten angefertigt. Nach einer weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wird der *Entwurf* für den Bebauungsplan erstellt und den politischen Gremien zur Billigung vorgelegt. Die politischen Gremien beschließen die öffentliche Auslegung des Entwurfs.

Während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich den Bebauungsplanentwurf anzusehen und dazu Stellung zu nehmen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden dem Rat der Stadt schließlich – versehen mit einem Vorschlag der Verwaltung – zur Abwägung vorgelegt. Der Rat entscheidet im Rahmen einer Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange jeweils über eine Berücksichtigung bzw. Zurückweisung der Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auf der Internetseite der Stadt Bottrop wird der Bebauungsplan wirksam.