STADT WINTERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.: 21
2. ÄNDERUNG
„SKI-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSGEBIET HERRLOH/ BREMBERG"

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Vormerkung, Ziel und Zweck der Planung
2.0 Planungsinhalte und Festsetzungen der Änderungen
2.1 Natur und Landschaftsschutz
2.2 Ver- und Entsorgung
2.3 Denkmalpflege
2.4 Bodenordnung
3.0 Belange der Nachbargemeinden
4.0 Verfahren

Begründung

-zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg“-

1. Vormerkung, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Winterberg als ein landschaftsorientierter Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ist bemüht seine Attraktivität in Hinblick auf die Ganzjahreserholung zu steigern. Unter diesem Aspekt soll der Planbereich den wachsenden Bedürfnissen der erholungsuchenden Gästen gerechter werden. Eine Maßnahme soll neben dem Umbau der St. Georgschanze, die Errichtung eines Sessellifte und die ganzjährige Öffnung der gastronomischen Einrichtungen sein.

Das Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg unweit des nordwestlichen Ortsrandes von Winterberg gelegen, ist ein begehrtes Ausflugsziel vieler Einheimischer und Gäste in den Winter-, wie auch in den Sommermonaten. Um den Reiz des ursprünglich nur für den Wintersport geplanten Erholungsbereiches auch in den Sommermonaten zu steigern, soll gemäß des Beschlusses des Rates der Stadt Winterberg vom 11.12.1997 das Planwerk, die textlichen Festsetzungen und die Begründung hinsichtlich der ganzjährigen Nutzung der St. Georgschanze und der gastronomischen Einrichtungen geändert werden, da eine Vielzahl der Gäste gezielt zum Wandern und Verweilen, verbunden mit einem Hüttenbesuch, das Plangebiet aufsucht. Diese Beobachtungen werden durch das Gutachten des Instituts für Planungskybernetik „Fremdenverkehrs-Konzeption Sauerland“ unterstützt. Das Gutachten weist Defizite im Bereich des Freizeitsektors nach und empfiehlt hier Modellprojekte z.B.: bewirtschafteten Berggasthöfen bzw. Wanderzielen zu Attraktivitätssteigerung zu entwickeln. Die Stadt Winterberg greift mit dieser Bebauungsplanänderung die Empfehlungen auf.

Das städtebauliche Ziel ist es, durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, daß die St. Georgschanze und die o.g. Einrichtungen zur Bewirtung der Gäste auch in den Sommermonaten geöffnet werden können. Der Zweck der Überarbeitung des Planwerkes ist die Entwicklung des Erholungsbereiches qualitativ zu stärken und die umgebenden Landschaftsbereiche vor einer weiteren Inanspruchnahme zu schützen.

Mit der Planänderung wird den geänderten bzw. gewandelten Bedürfnissen der Sportler und der Gäste Rechnung getragen und die Ganzjahreserholung im staatlich anerkannten heilklimatischen Kurort Winterberg forciert.

2. Planungsinhalt und Festsetzungen der Änderung

Der Bebauungplan Nr.: 21 „Skigebiet Herrloh/Bremberg" soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umbenannt werden in „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg", um mit dem Namen schon zu verdeutlichen, daß es sich hier um einen Bereich der Ganzjahreserholung handelt.

Im Rahmen der Neufassung wird die Baufläche a8 geteilt in a8a und a8b, da durch den neubau der St. Georgschanze die Fläche in der Form nicht bebaut werden kann.

Die Darstellungen im Bebauungsplan im Bereich der St. Georgschanze müssen der Baugenehmigung des Hochsauerlandkreises vom 14. Nov. 1997 –Auslauf, überbaubare Fläche und Wegeführung- angepaßt werden. Weiterhin besteht der Wunsch des Skiclubs Winterberg nördlich der St. Georgschanze ein ca. 20 m breiter Streifen für eine Liftanlage -Sessellift- mit einer Berg- und Talstation zu errichten, der im Änderungsverfahren berücksichtigt wird.

Die ganzjährige Nutzung der gastronomischen Einrichtungen im Planbereich bedingt, daß in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.: 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/ Bremberg" die Bewirtschaftung, der im Sondergebiet I Nr.: 1 unter Punkt 4: genannten Betriebe auch außerhalb der Wintermonate festgesetzt werden muß.

Die textlichen Festsetzungen sollen zukünftig wie folgt lauten:

Im Bereich der überbaubaren Flächen des Sondergebietes Nr.. 1 zu Punkt 4 sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet dienen oder unmittelbar hiermit im Zusammenhang stehen wie:

a) Restaurationseinrichtungen wie Imbißstände, Kioske mit Aufenthaltsräumen für Gäste und

b) Schank- und Speisewirtschaften (nicht zulässig sind Beherberungsbetriebe und Wohnungen - auch für Inhaber-);

zulässig und können ganzjährig bewirtschaftet werden.

2.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Umbau der St. Georgschanze liegt eine Baugenehmigung des Hochsauerlandkreises, daher sind für die genehmigten Um-

baumaßnahmen keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden im Bereich der St. Georgschanze der Baugenehmigung angepaßt und in den Plan integriert.

Für die geplante Sesselliftanlage wird insgesamt ein ca. 35 m breiter Streifen des Fichtenbestandes gerodet. Dieser Eingriff wird durch die Anlage eines 15 m breiten Waldrandes mit heimischen Gehölzen kompensiert. Eine weitere grünordnerische Maßnahme wird entlang des Herrlohweges erfolgen, wo ebenfalls ein 15 m breiter Streifen des Fichtenbestandes gefällt wird und anschließend mit heimischen Gehölzen aufgeforstet wird.

Die Errichtung des Sesselliftes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des §1a des Bundesbaugesetzes (BauGB) dar. Der Mischwaldbestände, welche in diesem Zusammenhang gefällt werden müssen sind von mittlerer ökologischer Bedeutung und eine Kompensation kann im vollen Umfang im Planbereich durchgeführt werden.

In diesem Bebauungsplan werden mehrere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen z. B.: Waldrandgestaltungen durch Pflanzungen von Heister oder Buchenvorbau vorgenommen, als für den im Plan dargestellten Eingriff notwendig wären. Die ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen sollen ein Öko-Konto bilden, das im Grunde genommen der ökologischen Aufwertungen des Ski-, Freizeit- und Erholungsgebietes Herrloh/bremberg dient. Das Öko-Konto soll bei Eingriffen in anderen Bereichen des Stadtgebietes genutzt werden. Ein Bewertung des Eingriffes und des hierfür notwendigen Ausgleiches erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplänen –landespflegerischer Erläuterungsbericht-.

Weitere Einzelheiten zum Umfang des Eingriffes und des Ausgleiches für dieses Änderungsverfahren sind dem beigefügten landespflegerischen Erläuterungsbericht zu entnehmen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Verkehr

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend des Verkehrsaufkommens ausgebaut und sind für die Erschließung der Flächen des Sondergebietes „Zentrales Ski-, Freizeit- und Erholungsgebietes" erforderlich. Die Wirtschaftswege, die für die Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes benötigt werden, sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zulieferung der Imbißhütten soll insoweit eingeschränkt werden, daß keine Beeinträchtigung des Freizeit- und Erholungswertes des Plangebietes bezüglich des Wintersportes und der Sommeraktivitäten besteht.

Ansonsten ist der Kfz-Verkehr im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen. Die Pkws können auf den vorhandenen Parkplätzen im Bebauungsplan am Astensanatorium, am Landschulheim Bochum und am Bremberg abgestellt werden. Außerhalb des Plangebietes liegt der Großraumparkplatz an der B 236/480 -BPL Nr.: 15- und die öffentliche Stellplatzanlage am Bürger- und Stadthaus, wie der Parkplatz südlich der Sprungschanze „Am Waltenberg".

Wasser
Die Versorgung des Plangebietes im Brauch und Trinkwasser erfolgt über das Wasserwerk Winterberg und im speziellen für den Bereich „Büre, Schanze" über den Hochbehälter Bremberg I und für den Bereich „Nordhang" über den Hochbehälter Astenturm.

Strom
Die Stromversorgung wird von der VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen, Dortmund) sichergestellt oder mittels Dieselgenerator Vorort erzeugt.

Abwasser
Die anfallenden Siedlungsabwässer werden bzw. können bei den Bauflächen a^1, a^2, a^9 und b^2 dem Kanal zu geführt werden. Die Bauflächen a^3, a^4 a^5, a^6 und b^1 sind bzw. können über eine Pumpstation oder mittels Druckleitung an das Kanalsystem angeschlossen werden.

Die Abwässer werden durch die städtische Kanalisation der Kläranlage Winterberg im Orketal zugeführt.

Die Bauflächen a^7 und a^{8a+b} verfügen über Sickergruben, welche regelmäßig abgepumpt werden.

Abfall
Die Abfallbeseitigung (Trennung und Sammeln von Hausmüll und organischen Abfällen) erfolgt je nach Bedarf durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Winterberg und wird an der Müllumschlagestation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endablagerung übergeben.

2.3 Denkmalpflege

Im Plangebiet liegt kein Gebäude, das als Baudenkmal eingestuft ist. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unter der Berücksichtigung der Vorschriften -§§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW- der Stadt Winterberg als untere Denkmalbehörde und/oder

dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckung ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.4 Bodenordnung

Die Stadt Winterberg ist Eigentümerin der von der Änderung betroffenen Flächen und hat diese z. Zt. Verpachtet oder ist Pächterin derselbigen.

3. Belange der Nachbargemeinden

Aus städtebaulicher Sicht kann davon ausgegangen werden, daß die Belange der Nachbargemeinden von der Planänderung nicht betroffen sind, somit kann auf eine frühzeitige Unterrichtung gem. § 2 (2) BauGB verzichtet werden.

4. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 20. September 1997, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 21 „Skigebiet Herrloh / Bremberg“ im Stadtteil Winterberg beschlossen. Der seit dem 4. November 1992 rechtskräftige Bebauungsplan soll hinsichtlich einer ganzjährigen Nutzung der Imbißhütten überarbeitet werden.

In der Ratssitzung vom 11.12.1997 hat der Rat die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Errichtung eines Sesselliftes, der ganzjährigen Nutzung der St. Georgschanze und der gastronomischen Einrichtungen und die Offenlage des Planwerkes gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planungsabsichten gem. § 3 (1) BauGB -vorgezogene Bürgerbeteiligung- und § 4 (1) BauGB -frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange- kann bei dem Bebauungsplanänderungsverfahren verzichtet werden, da die Auswirkung der Planänderung sich nur unwesentlich auf die angrenzenden Bereiche auswirkt.

November 1997 und April 1998

Landespflegerischer Erläuterungsbericht

zur Bauleitplanung

2. Änderung und Neufassung
Bebauungsplan Nr. 21
Bezeichnung: „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg“

der Stadt **Winterberg** Stadtteil: **Winterberg**
Hochsauerlandkreis

1. Allgemeines

Der Änderungsbereich des Plangebiet ist im seit 1983 rechtskräftigen Flächennutzungsplan als teilweise landwirtschaftliche Fläche und als Waldfläche dargestellt. Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 beschlossen das Planwerk, die textlichen Festsetzungen und die Begründung hinsichtlich der ganzjährigen Nutzung der St. Georgschanze und der gastronomischen Einrichtungen zu ändern.

Die Darstellungen im Änderungsbereich „St. Georgschanze“ sollen der Baugenehmigung des Hochsauerlandkreises vom 14. Nov. 1997 angepaßt werden. Weiterhin besteht die Absicht eine Liftanlage -Sessellift- mit einer Tal- und einer Bergstation zu errichten.

Die Änderungplan kann als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt verstanden werden, obwohl geringfügige Abweichungen existieren. Es ist beabsichtigt als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet -Erholung- gemäß § 10 BauNVO festzusetzen. Ansonsten werden Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden kei[illegible] Schutzgebiete oder geschützten Landschaftsbestandteile tangiert oder beeinträchtigt.

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes (PLG) am Eingriffsort

Wegen des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hinsichtlich der Umnutzung der Flächen im Planbereich -Veränderung von Waldflächen in Sondergebietsflächen- wird für die Rat der Stadt Winterberg am 10.12.1997 beschlossene Änderung auf einer ca. 16.150 m² großen Fläche, wird unter Berücksichtigung des § 1a des Bundesbaugesetzes vom 27.08.1997 eine Bewertung des Eingriffes gemäß der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises Stand 15.02.1996 wie folgt vorgenommen:

2.1 Ist-Zustand

Listen Nr.:	Vorhandene Flächennutzung	Fläche -ha-	Wertfaktor	Wert
13.	Grünland -intensive Nutzung-	0,0150	4	0,0600
20. Maßnahme -6-	Grünland -extensiver Nutzung-	1,0000	6	6,0000
14.	Ruderalflora/Brach-fläche	0,0200	4	0,0800
28.	Mischwald,	0,5800	7	4,8000
	Plangebietsfläche	**1,6150**	**gesamt:**	**10,9400**

Der Ist-Zustand, der von der Änderung betroffenen Flächen des Plangebietes ist, zu 62,8 % Grünland, welches in intensiver Form genutzt wird. Hierbei handelt es sich zu 98,5 %, um Flächen, die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Der Mischwaldbestand macht ca. 35,9 % des Plangebietes aus. Der überwiegende Teil des Mischwaldes ist besteht aus einem Nadelholzbestand mit einem durchschnittlichen Alter von 40 Jahren. Der Mischwaldbestand befindet sich vornehmlich im unterem Hangbereich im Tal der Büre. Die restlichen 1,3% sind Ruderalflora bzw. Brachflächen. Die ökologische Wertigkeit des Planbereiches kann als durchschnittlich und stellenweise im Bereich der Büre als eingestuft werden. Wobei angemerkt werden muß, daß unter ökologischen Gesichtspunkten nicht heimische Waldbestände eine geringere Wertigkeit besitzen, als heimische Laubholzbestände.

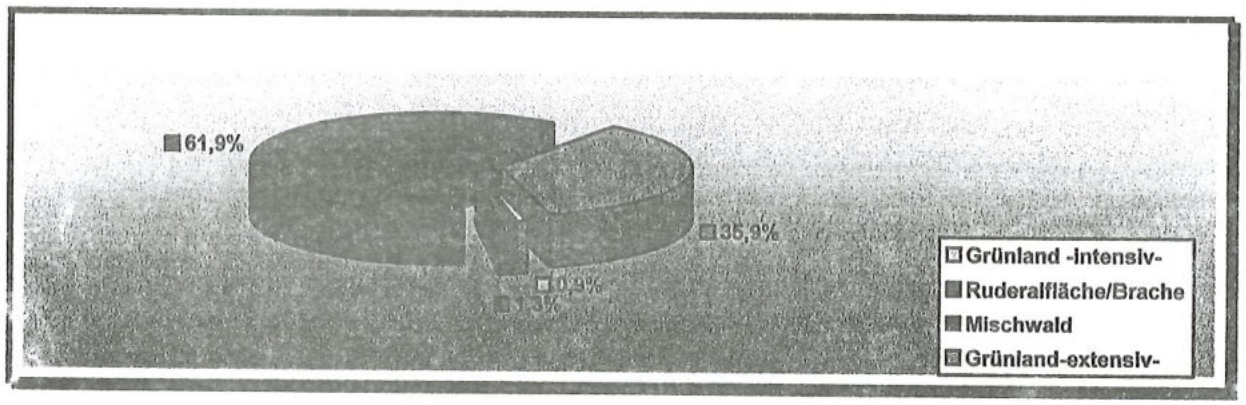

Abbildung 1

Abb.1: Analyse des Ist-Zustandes

2.2 Planungszustand (bei Vollausnutzung der Festsetzungen)

Listen Nr.:	Geplante Flächennutzung	Fläche -ha-	Wertfaktor	Wert
1.	**Überbaubare Flächen**	0,0250	0	0
16.	**nicht überbaubare Flächen** -Grünland unterhalb des Sesselliftes-	0,4000	4	1,6000
37.	**Gut strukturierte Waldsäume**	1,1900	8	9,5200
	Plangebietsfläche	**1,6150**	**Gesamt**	**11,1200**

Das Änderungsgebiet beinhaltet nach dem Bebauungsplanentwurf der 2. Änderung ca. 1,5% überbaubare Flächen, dies sind die Talstation und die Bergstation des geplanten Sesselliftes, die Flächen des Sesselliftes ca. 24,8 % können mit einer nicht überbaubare Flächen, Hausgärten gleichgesetzt werden.

Die Flächen, die in der Bewertung des Ist-Zustandes mit Mischwaldbestand und die 98,5 % extensives Grünland bestückt ist, sollen gemäß des Entwurfes mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden, so daß ein gut strukturierter Waldrand sich ausbilden kann. Dies macht ca. 73,7 % der Flächen aus.

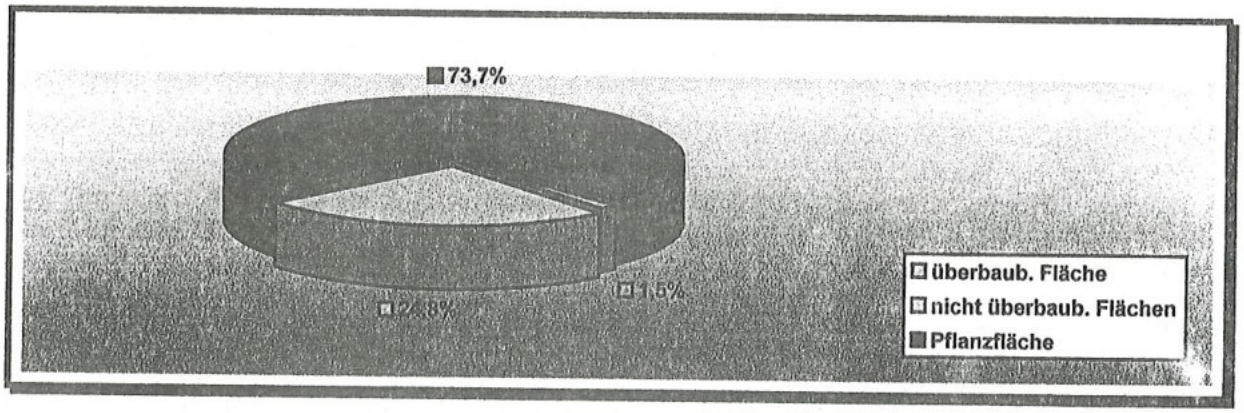

Abbildung 2

Abb. 2: Analyse des Planungszustandes

Da die Kompensation des Eingriffes in unmittelbarer Nähe des Eingriffes erfolgt wird die Kompensation in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Die Differenz der Plangebiets-Bewertung aus Istzustand/Planungszustand beträgt:
10,9400 ./.11,1200 = 0,1800 Biotoppunkte

⇒ **Eingriffskompensationsgrad =101,6 %**

Winterberg, im April 1998

i.A.
C. Peter