



STADT WINTERBERG

**8. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 21
„SKI-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSGEBIET
HERRLOH / BREMBERG“
IN WINTERBERG**

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg ist ein beliebtes und überregional bedeutsames Wintersportgebiet. Es grenzt nördlich an die bebaute Ortslage der Kernstadt Winterberg. Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/ Bremberg“ überplant.

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes umfasst räumlich nicht das gesamte Plangebiet, sondern eine kleine Teilfläche (ca. 0,84 ha) im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21. Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Das Skigebiet Winterberg umfasst die Bereiche um den Bremberg, Poppenberg und Herrloh. Die einzelnen Skigebiete sind innerhalb des Skiliftkarussells Winterberg miteinander verbunden. Um die Attraktivität von Winterberg als Wintersportort maßgeblich zu steigern, sollen bzw. werden bereits Schneeerzeuger zur Verbesserung der Schneeverhältnisse eingesetzt. Hiervon profitieren die gesamte Infrastruktur Winterbergs und insbesondere der Fremdenverkehr. Denn gerade die Mittelgebirgsregionen in Deutschland sind nicht schneesicher und es entstehen immer wieder Ausfälle des Skibetriebes. Durch den Einsatz von Beschneiungsanlagen kann bei entsprechenden Schneitemperaturen der Skibetrieb gesichert werden.

Zur Beschneigung der Skihänge ist die Vorhaltung bzw. Zwischenspeicherung von Wasser in einer dafür ausgelegten Teichanlage erforderlich. Hierfür wurde eine Fläche im südlichen Bereich des Skigebietes in Anspruch genommen, die durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes planerisch gesichert werden soll. Die Teichanlage ist als sog. Erdbecken ellipsenförmig mit einer Folienauskleidung angelegt worden. Die Rand-, Ufer- und Böschungsbereiche sind begrünt.

Das Wasser wird aus dem Teich in eine angrenzende Pumpenstation geleitet. In diesem Pumpenhaus sind die gesamte Steuerung, die Pumpenanlage mit der erforderlichen Rohrleitungsinstallation sowie eine Lagerhalle zur Unterbringung der Schneeerzeuger im Sommer untergebracht. Während des Skibetriebes (November bis März) befinden sich die Schneeerzeuger auf den zu beschneidenden Pisten. In diesem Zeitraum soll die Lagerhalle als Skiverleih genutzt werden. Das bereits genehmigte Pumpenhaus mit integrierter Lagerhalle soll ebenfalls durch die vorliegende Bebauungsplanänderung planerisch gesichert werden.

Insgesamt wird mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimiertere, attraktivere Gestaltung des Skigebietes und damit für die positive Entwicklung des gesamten Erholungsbereiches zu schaffen. Zielsetzung ist es, den Gästen durch eine verbesserte Infrastruktur ein optimiertes Wintersportgebiet anbieten zu können.

3. Inhalt der Planänderung

Der vorhandene Teich wird als „Wasserfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Das Pumpenhaus mit Lagerhalle wird –in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 - als SO 1 –Gebiet ausgewiesen. Das SO 1 dient als zentrales Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet vorrangig dem Wintersport im ganzjährigen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt.

Zulässig sind im SO 1-Gebiet:

1. Liftanlagen mit Bedienungseinrichtungen,
2. Sprung- und Mattenschanzen
3. Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, für Wartung und Abstellen von Lift- und Pistenzubehör und sonstigen Versorgungsgebäuden
4. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die dem Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet dienen oder im Zusammenhang stehen, wie
 - Restaurationseinrichtungen wie Imbissstände, Kioske etc. mit Aufenthaltsräumen für Gäste
 - Schank- und Speisewirtschaftendürfen ganzjährig bewirtschaftet werden;
nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe und Wohnungen –auch für Inhaber-
5. Skiverleih

Die überbaubaren Flächen des Sondergebietes 1 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan so unterteilt, dass in einigen Flächen die in Ziffern 1 bis 3 genannten Nutzungen/ Anlagen und in anderen Flächen die in Ziffern 3 und 4 genannten Nutzungen/ Anlagen zulässig sind. Die Unterteilung ist durch unterschiedliche Schraffuren zu erkennen.

Durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes kommt eine weitere Ziffer (Ziffer 5) im Zulässigkeitskatalog hinzu, da mit der Änderung u.a. die Zulassung eines Skiverleihs im Änderungsbereich bezweckt wird. Darüber hinaus soll das Pumpenhaus mit Lagerhalle planerisch gesichert werden. Demzufolge wird mit der 8. Änderung eine überbaubare Fläche geschaffen, in der die in Ziffern 3 und 5 genannten Nutzungen/ Anlagen zulässig sind:

3. Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, für Wartung und Abstellen von Lift- und Pistenzubehör und sonstigen Versorgungsgebäuden und
5. Skiverleih

Restaurationseinrichtungen sind im Änderungsbereich nicht zulässig.

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze begrenzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze auf 1 beschränkt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches derzeit als „Fläche für Wald“ und ein kleiner Teil als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkflächen“ festgesetzt. Der durch die Änderung entfallene Parkbereich wird durch die vorhandenen Parkplätze auf dem Großraumparkplatz kompensiert.

Der in der Planzeichnung im südwestlichen Bereich der Teichanlage dargestellte und durch die Änderung vermeintlich überplante Weg ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

4. Ver- und Entsorgung

Verkehr

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend des Verkehrsaufkommens ausgebaut. Die Wirtschaftswege, die für die Ver- und Entsorgung oder als Zufahrt zu den Parkplätzen benötigt werden, sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Pkws können auf den vorhandenen Parkplätzen (z.B. Großraumparkplatz) abgestellt werden.

Wasser

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser kann über das Wasserwerk Winterberg, speziell für den Bereich „Büre/ Schanze“ über den Hochbehälter „Bremberg II“ erfolgen.

Abwasser

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung kann das Gebäude an das bestehende Abwasserkanalsystem angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Nahbereich zur vorhandenen Entwässerungsleitung mit Anschluss an den Sammler in der Bundesstraße (B236). Eine abwassertechnische Erschließung ist zurzeit jedoch nicht erforderlich, da keine sanitären Einrichtungen im Pumpenhaus vorhanden sind. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird vor Ort auf dem Grundstück versickert.

Strom

Die Stromversorgung wird von der RWE sichergestellt.

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 Müllumschlagstation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endablagerung übergeben.

5. Berücksichtigung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden vielmehr bereits genehmigte und errichtete Anlagen (Teichanlage, Pumpenhaus) planerisch gesichert bzw. die Nutzung innerhalb des Gebäudes erweitert (zusätzliche saisonale Nutzung als Skiverleih). Somit ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Pumpen- und Lagerhalle (AZ: 01646-2004-94) und für die Teichanlage durchgeführt.

6. Denkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7. Verfahren

Durch die Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Winterberg, den 19.10.2007

gez. Andreas Veldhuis, Dipl.-Ing.

Stadt Winterberg
Im Auftrag
gez. Andrea Büring