

Stadt Winterberg



Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“
einschl.
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Am Platz“

Ortsteil Altastenberg



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:
Satzungsfassung
gem. § 10 (3) BauGB

04/17



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1.	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	4
3	Übergeordnete Vorgaben	6
3.1	Landesplanung / Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Fachplanungen / Landschaftsplanung / touristische Rahmenbedingungen	9
4	Änderungsinhalte	10
4.1	Änderungsbereich 1	11
4.2	Änderungsbereich 2	12
4.3	Änderungsbereich 3	14
5	Erschließung	15
6	Stellplätze	15
7	Immissionsschutz	16
8	Sonstige Belange	17
8.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
8.2	Altlasten und Kampfmittel	18
8.3	Ver- und Entsorgung	18
8.4	Schutz des Mutterbodens	18
9	Umweltbelange und Artenschutz	18
10	Monitoring	19

II. Umweltbericht

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan und artenschutzrechtlicher Beurteilung zur Änderung der Bebauungspläne 6 und 7 der Stadt Winterberg bezüglich der „Errichtung einer Riesenseilrutsche (Mega-Zipline) im Skigebiet Altastenberg, Stadt Winterberg“; Büro Ökolyse, Dr. Wieland Vigano, Hagen, Januar 2017

Anlagen

Anlage 1: Geräusch-Immissionsprognose: Ermittlung der durch den Betrieb einer geplanten „Mega-Zipline“ an der Astenstraße in Winterberg-Altastenberg im Bereich benachbarter Wohnhäuser zu erwartenden Geräuschimmissionen; Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Hagen 14.06.2016

Anlage 2: FFH-Vorprüfung zur Änderung der Bebauungspläne 6 und 7 der Stadt Winterberg bezüglich der Errichtung einer Riesenseilrutsche (Mega-Zipline) im Skigebiet Altastenberg und des dort ausgewiesenen Teilbereichs Altastenberg des FFH-Gebiets DE-4717-305 Bergwiesen bei Winterberg; Büro Ökolyse, Dr. Wieland Vigano, Hagen, Januar 2017



1. Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Die Stadt Winterberg ist aufgrund ihrer Lage im Zentrum des Hochsauerlandes die bedeutendste Ferienregion in Nordrhein-Westfalen und geprägt vom sportorientiertem Tourismus, insbesondere in den Wintermonaten.

Der Ort genießt über die Landesgrenzen hinaus eine hohe Anziehungskraft für Wintersportler und Aktivurlauber, die auf ein reichhaltiges Angebot an Freizeitaktivitäten zugreifen können. Die Ferienregion besitzt das größte zusammenhängende Skigebiet nördlich der Alpen. Künstliche Beschneiungsanlagen bieten Schneesicherheit in der Region, maschinell gespurte Langlaufloipen, einige Rodelhänge und zahlreiche geräumte Winterwanderwege stehen zur Verfügung.

Neben der herausragenden Bedeutung für den Wintersport haben sich insbesondere in den letzten Jahren weitere Freizeiteinrichtungen und Betätigungsfelder für Einheimische und Gäste etabliert, die den Ort auch außerhalb der Wintersaison für Besucher attraktiv machen. Die jährlich über 1,2 Mio. Übernachtungen zeigen die hohe Attraktivität der Stadt und seiner Ortsteile. Jährlich rund 2 Mio. Tagesgäste nutzen dabei nicht nur die touristischen Angebote in der Wintersaison sondern auch die inzwischen vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung in den Sommermonaten.

Gerade auf diesem Gebiet hat sich die Stadt Winterberg inzwischen auch einen Ruf von überregionaler Bedeutung insbesondere für Wanderer und Mountainbikefahrer erworben.

Um die vorhandenen Einrichtungen und Angebote zu unterstützen und so ein weiteres „Highlight“ für die gesamte Region und die Stadt hinzuzufügen, möchte ein privater Investor westlich der Ortschaft Altastenberg eine sog. „zipline“ errichten.

Es handelt sich hier um eine Freizeitanlage in Form einer weiterentwickelten Seilrutsche, die aus zwei Stahlseilen, die eine Startplattform am Berg und eine Ankunftsplattform im Tal miteinander verbindet, besteht. Der Nutzer kann an den zwischen diesen beiden Plattformen gespannten Stahlseilen der Anlage bergab fahren.

Da sich das geplante Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“, in dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Anlagen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr und dem Betrieb des Ferien- und Freizeitzentrums dienen, zulässig sind, befindet, wurde dieses Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage dem Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg in der Sitzung am 01.03.2016 vorgestellt. Die Ausschussmitglieder haben dieses Projekt zustimmend zur Kenntnis genommen und befürwortet.

Vor dem Hintergrund der gewünschten Stärkung des Tourismus durch Erhöhung der Attraktivität, insbesondere auch der Ortsteile außerhalb der Skisaison, stellt dieses Vorhaben eine Chance dar, die tourismusorientierte Wirtschaftsstruktur Winterbergs zu stärken und so die Attraktivität des gesamten Ortes zu erhöhen und das Ganzjahresangebot an touristischen Möglichkeiten zu optimieren.

Nach der grundsätzlich positiven Einschätzung der Stadt Winterberg, die im Vorfeld auch mit der Bauaufsichtsbehörde des Hochsauerlandkreises erörtert worden war, wurde geprüft, ob die geplante Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ entsprach und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Die beteiligten Stellen kamen in ihrer abschließenden Prüfung des Antrages zu dem Ergebnis, dass die geplante Anlage nach den derzeitigen Festsetzungen nicht zulassungsfähig ist, da der Bebauungsplan keine entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen ausweist. Aus diesem Grund kann die Anlage nur über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden.

Der Investor hat darauf einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bei der Stadt Winterberg eingereicht.



Um eine abschließende Beurteilung des Vorhabens vorzunehmen und letztendlich eine rechtssichere Genehmigung zu erteilen, sind daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ zu schaffen.

Dieser Bedingung folgend hat der Rat der Stadt Winterberg daraufhin in seiner Sitzung am 24.08.2016 auf Antrag des Investors beschlossen, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der „zipline“ geschaffen werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der seit Mitte der 70er Jahre rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ liegt westlich der Ortschaft Altastenberg und umfasst insgesamt ein 100 ha großes Areal.

Die vorgesehene 4. Änderung beschränkt sich auf den mittleren Bereich dieses B-Planes und zwar im Osten von der Astenstraße/K 18 beginnend bis nach Westen an die K 18. Der Änderungsbereich hat eine Nord-Westausdehnung von ca. 200m und eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 970m.



Abbildung 1: rechtskräftiger B-Plan Nr. 6 mit Änderungsbereich



In diesem Bereich ist die Seilrutsche/zipline vorgesehen.
Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Am östlichen Rand des B-Planes Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ liegt direkt angrenzend eine Fläche, die mit dem Gebäude der Bergstation des Skihanges Westfalenhang II“ bebaut ist. Teile dieses Gebäudes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des o.g. B-Planes.

Die in der folgenden Abbildung rot markierte Fläche ist Bestandteil des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ der Stadt Winterberg.

Dieser aus dem Jahr 1984 stammende B-Plan setzt für diese (rot markierte Fläche) eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und einen Parkplatz fest.

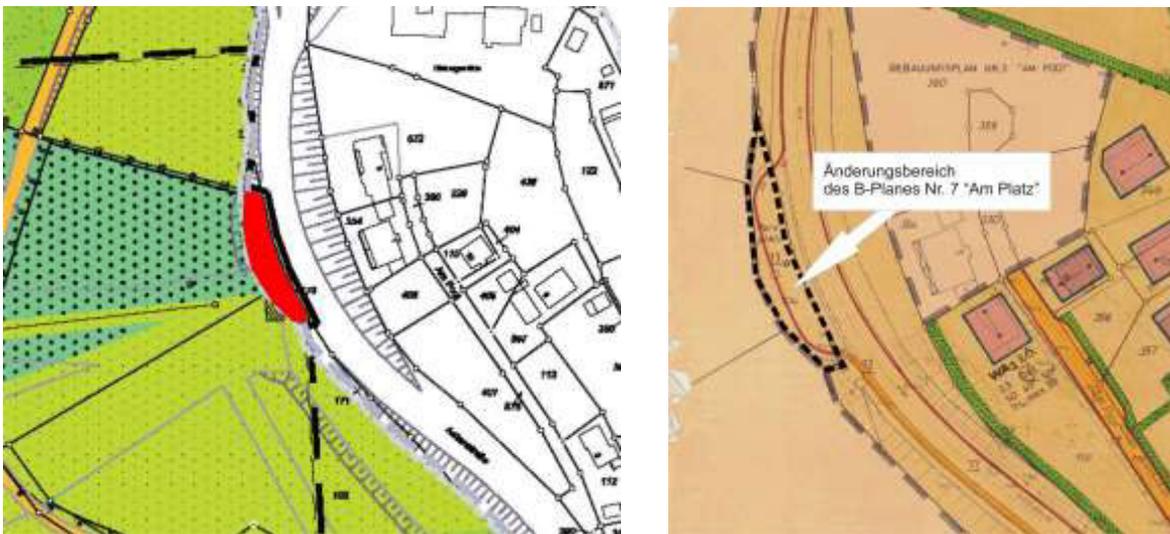


Abbildung 2: Änderungsbereich des B-Planes Nr. 7 „Am Platz“

Da dieses nur zum Teil der vorgefundenen Situation entspricht, wird dieser Teil des B-Planes Nr. 7 „Am Platz“ ebenfalls geändert und in den Änderungsbereich mit einbezogen.

Somit setzt sich der Änderungsbereich aus einer Teilfläche des B-Planes Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ und einem kleinen Teilbereich des B-Planes Nr. 7 „Am Platz“ zusammen.

Es handelt sich daher um die 4. Änderung des B-Planes Nr. 6 und die 7. Änderung des B-Planes Nr. 7.



Abbildung 3: Luftbild mit Änderungsbereich

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesplanung / Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand 2012) sieht für den Änderungsbereich einen Agrarbereich und Waldbereiche vor. Des Weiteren ist das Plangebiet als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung und für den Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Auf Seite 60 des Regionalplanes wird der Grundsatz 14 formuliert. Darin heißt es: *„Die überregionale Freizeit- und Erholungsfunktion, die von weiten Teilen des Plangebietes erfüllt wird, soll gesichert und weiterentwickelt werden. Konkurrierende Nutzungsansprüche sind mit dem Anspruch der erholungsuchenden Bevölkerung an die Landschaft als Regenerations- und Ausgleichsraum in Einklang zu bringen. Dabei dürfen die ökologischen Ausgleichsfunktionen des Raumes und der Charakter der Kulturlandschaft durch die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt werden.“*

Weiter wird als Ziel 15 (3) im Regionalplan formuliert, dass *„Freizeitanlagen, die nicht überwiegend durch bauliche Anlagen geprägt werden, sind auch in Freiraumbereichen zulässig, sofern sie mit den überlagernd dargestellten Freiraumfunktionen vereinbar sind“*. (vgl. Regionalplan S. 61)

Der Regionalplan trifft dazu folgende Erläuterungen:

Nicht überwiegend baulich geprägte Freizeitanlagen mit hohen Freiraumanteilen (...) können in Freiraumbereichen dort entwickelt werden, wo andere Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Insbesondere ist eine Prüfung und Abwägung im Einzelfall erforderlich, ob die Freizeitnutzung mit den überlagernden Freiraumfunktionen vereinbar ist.



Zu einer solchen Einrichtung ist zweifelsohne auch die hier geplante Seilrutsche / Zipline zu zählen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden als Bestandteil dieser B-Plan-Änderung die Schutzgüter bewertet.

Es ist darüber hinaus festzuhalten, dass die geplante Seilrutsche / Zipline die im Regionalplan genannten Kriterien erfüllt:

- wertvolle Biotop- und Landschaftsflächen dauerhaft erhalten,
- das herkömmliche Landschaftsbild wird nicht wesentlich umgestaltet und beeinträchtigt,
- die ruhige landschaftsorientierte Erholung ist weiterhin nutzbar und für die Allgemeinheit ohne Gefahr zugänglich,
- der Standort ist so gewählt, dass er im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung und die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung besonders geeignet ist und die Anschlüsse an das überörtliche Straßennetz sind auf möglichst kurzem Weg erreichbar,
- die angemessene Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gewährleistet und
- für die notwendige Erschließung, die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und die Baulichkeiten werden vorhandene Einrichtungen genutzt

Damit entspricht die Zielsetzung des Regionalplanes auch den Zielsetzungen des im Dezember 2016 durch den Landtag NRW zugestimmten Landesentwicklungsplanes NRW vom 05.07.2016. Darin wird der Grundsatz 7.2-4 formuliert:

*„Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen in Gebieten für den Schutz der Natur
Gebiete für den Schutz der Natur sollen auch dem Naturerleben und der naturverträglichen Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung dienen, sofern dies den jeweiligen Erhaltungszielen und dem Schutzzweck nicht widerspricht.“ (vgl. LEP NRW, S. 65).*

Als Erläuterung wird dazu folgendes ausgeführt:

„In Gebieten für den Schutz der Natur soll eine naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung ermöglicht werden, soweit der Zweck des Biotop- und Artenschutzes dies zulässt. Insofern können in den Gebieten für den Schutz der Natur auch bestimmte sportliche Aktivitäten ermöglicht werden, wenn diese nach Art und Umfang auf ein naturverträgliches Maß beschränkt bleiben.“

Somit entspricht die vorgesehene Änderung sowohl den Zielen und Grundsätzen des LEP als auch denen des Regionalplanes.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Blatt 18); Arnsberg 2012

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches für dem im gültigen FNP der Stadt Winterberg besonders die westlichen Bereiche als Waldflächen (dunkelgrün) dargestellt sind; die östlichen Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft (weiß) und als Grünflächen (hellgrün) dargestellt.

Am westlichen Rand sind darüber hinaus ein Parkplatz (P) innerhalb einer Grünfläche sowie der hier vorhandene Teich als Wasserfläche (blau) dargestellt.

Darüber hinaus liegt der gesamte Bereich in einer Konzentrationszone für landschaftsbezogene Sport- und Freizeiteinrichtungen (orange gestrichelter Bereich).

Die überörtlichen Zielvorstellungen wurden in der Flächennutzungsplanung der Gemeinde konkretisiert. Da das Gebiet sich neben seiner landschaftlichen Vielfalt auch zu einem mindestens regional bedeutsamen Freizeitschwerpunkt entwickelt hat und auch weiter entwickeln soll wurden entsprechende Darstellungen in den FNP aufgenommen.

Sowohl die bisherige freizeitorientierte Nutzung als naturnahes Erholungsgebiet als auch die insbesondere wintersportliche Nutzung entsprechen den Zielsetzungen der Gemeinde und sorgen u.a. für die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und bilden so einen wesentlichen Bestandteil der Wirtschaftskraft Winterbergs.

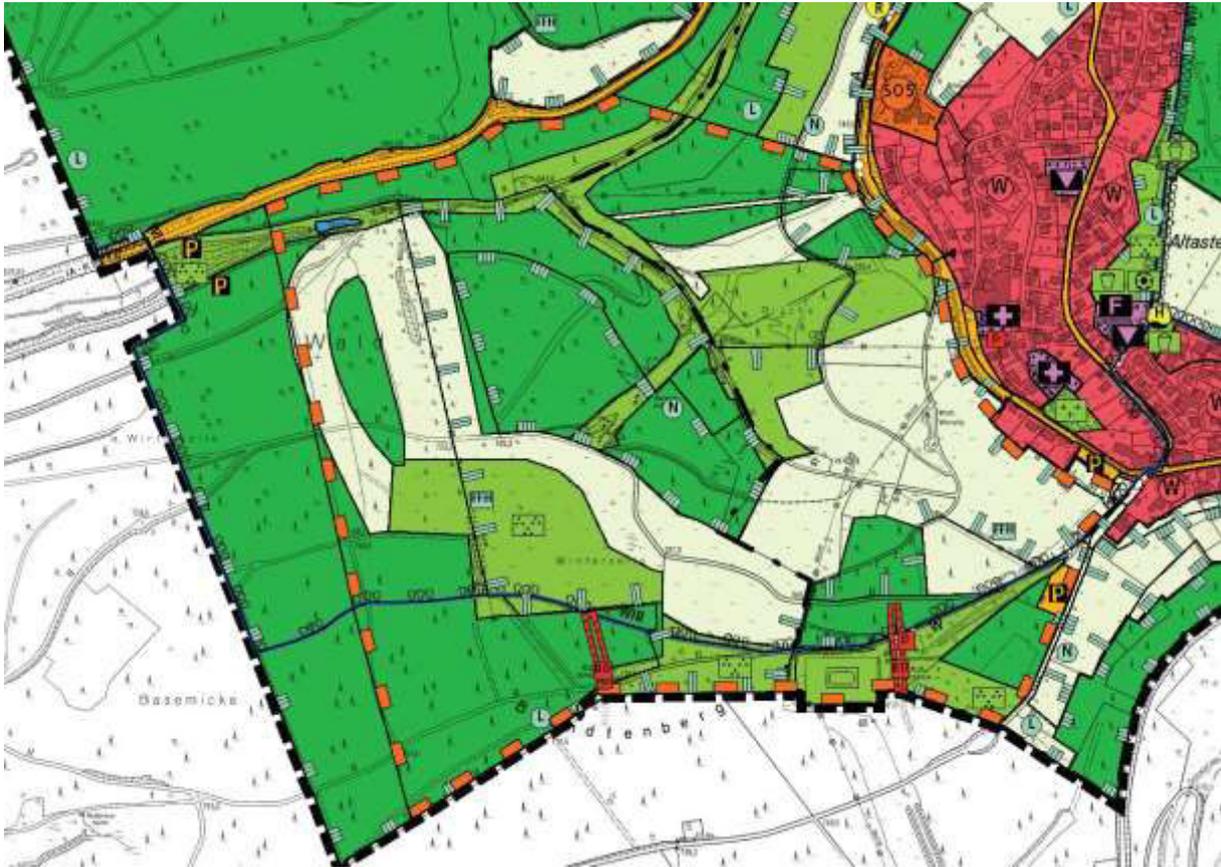


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Winterberg, Bereich westlich Altlastenberg

Die geplante Änderung des B-Planes entspricht den Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, so dass eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist. Die geplanten Festsetzungen werden aus dem FNP entwickelt.

3.3 Fachplanungen / Landschaftsplanung / touristische Rahmenbedingungen

Die beanspruchten Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Winterberg. Größere Teile des Plangebietes sind daher unter der Kategorie Allgemeiner Landschaftsschutz L 2.3.1 ausgewiesen.

Im Anschluss an die Ortslage Altlastenberg sind im östlichen Bereich des Plangebietes Flächen als L 2.3.3.7 mit der Auflage belegt magere Grünlandbestände und Borstgrasrasen zu erhalten und zu entwickeln. Gleiches gilt für den im Plangebiet liegenden Teil der Grünlandbestände auf der Skiabfahrt des „Westfalahangs“. Als Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW ausgewiesene Flächen sind im Mittelteil des Plangebietes und vor allem im weiteren Umfeld vorhanden. Gleiches gilt auch für die Naturschutzgebiete HSK-434 NSG Brandtenberg, HSK-443-Bergwiesen bei Altlastenberg sowie für das FFH-Gebiet DE-4717-305 Bergwiesen bei Winterberg. (vgl. Punkt II Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung).

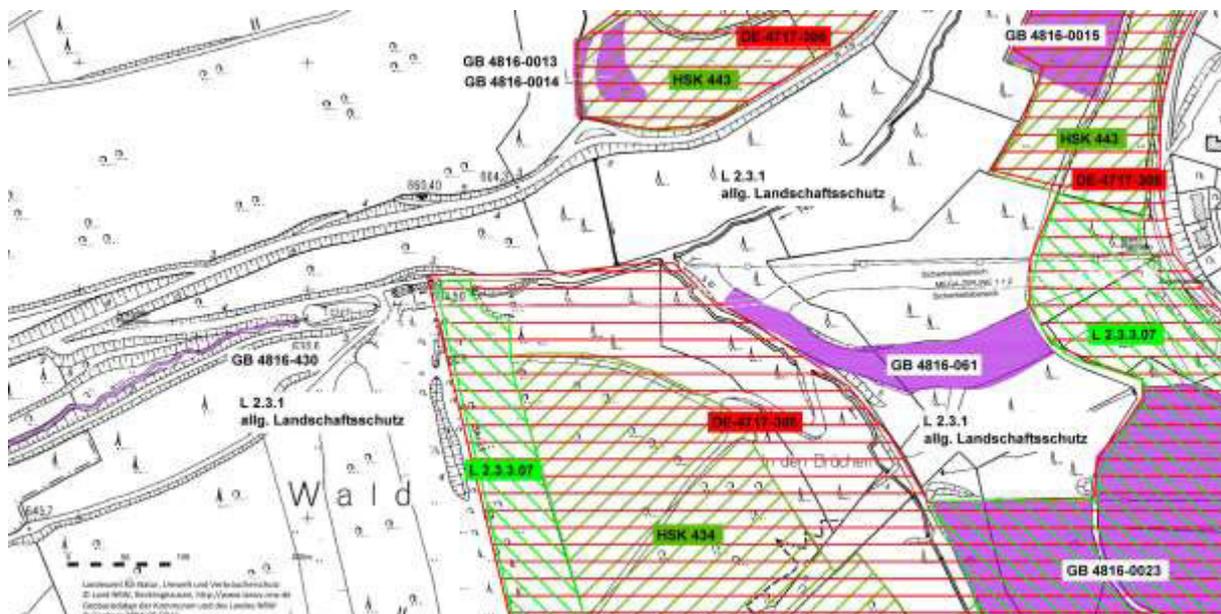


Abbildung 6: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan und artenschutzrechtlicher Beurteilung zur Änderung der Bebauungspläne 6 und 7 der Stadt Winterberg bezüglich der „Errichtung einer Riesenseilrutsche (Mega-Zipline) im Skigebiet Altastenberg, Stadt Winterberg“; Büro Ökolyse, Dr. Wieland Vigano, Hagen, Januar 2017

Der in der Abbildung 6 skizzierte Verlauf der geplanten Zipline zeigt, dass der Eingriff in die empfindlichen naturräumlichen Bereiche sehr begrenzt ist, da überwiegend auf bestehende Trassen und Einrichtungen wie Lifte, bestehende Skihänge und Wegestrukturen Rücksicht genommen wurde.

Für die unvermeidbaren Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen (vgl. Punkt II „Umweltbericht“ dieser Begründung).

4 Änderungsinhalte

Die Änderung der beiden B-Pläne Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ und des B-Planes Nr. 7 „Am Platz“ dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seilrutsche / Zipline zur Verbesserung des touristischen Angebotes der Stadt Winterberg.

Darüber hinaus werden die bereits vorhandenen Einrichtungen und Gebäude, die der Ausübung des Wintersportes dienen und mit deren Nutzung in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang stehen so überplant, dass auch hier die planungsrechtliche Basis für die Nutzung geschaffen wird.

Dieses dient einerseits der Rechtssicherheit, andererseits sollen zukünftig weitgehend Befreiungen bzw. Sonderregelungen unnötig werden.

Die „Erweiterung“ der Wintersportinfrastruktur umfasst die vorhandenen Einrichtungen für den Wintersport, namentlich die vorhandene Bergstation des Westfalenhangs II und die vorhandene Talstation des Westfalenhangs I einschl. der hier vorhandenen Nebennutzung wie Restauration/Gastronomie.

Durch die Festsetzungen werden für die Nutzungen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Erhalt dieser Einrichtungen geschaffen. Es wird also der Bestand planungsrechtlich erfasst.



Diese Einrichtungen entsprechen nicht nur vollumfänglich sowohl den raumordnerischen Zielen und Vorgaben sondern auch den gemeindlichen Zielvorstellungen, die sich allein aus dem Titel des Bebauungsplanes „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ ableiten lassen.

Auf die touristische und damit wirtschaftliche Bedeutung solcher Einrichtungen für die Stadt Winterberg und für die Region braucht an dieser Stelle nicht explizit eingegangen werden. Eine solche Nutzung ist seit Jahrzehnten akzeptiert und auch weiterhin Voraussetzung für das (wirtschaftliche) Überleben der Region.

Zur Sicherung dieser Infrastruktur gehört aber auch, dass unter Berücksichtigung der überörtlichen Vorgaben und raumordnerischen Ziele die Stadt Winterberg als Träger der Planungshoheit für eine zeitgemäße Entwicklung dieser Einrichtungen Sorge trägt, indem sie eine Bauleitplanung betreibt, die es ermöglicht, in naturverträglichem Maße die vorhandenen Nutzungen geringfügig zu erweitern und so an die sich ändernden Bedürfnisse der Nutzer anzupassen. Nicht anderes tut hier die Gemeinde, indem sie die planungsrechtlichen Grundlagen für eine behutsame Erweiterung dieser Nutzungen schafft. Von daher kann hier nicht von einer unzumutbaren Inanspruchnahme von Boden ausgegangen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen ist gerade vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden erfolgt, indem die über den Bestand hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten so eng gefasst sind, dass zwar eine Erweiterung möglich ist, diese aber nur in einem im Verhältnis zum Bestand geringen Ausmaß möglich ist.

Somit trägt diese Entwicklungsmöglichkeit dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausreichend Rechnung.

Die damit verbundene mögliche zusätzliche Versiegelung des Freiraums ist unter Abwägung der übrigen Belange (u.a. Sicherung der Infrastruktureinrichtungen und der Attraktivität der Einrichtungen als Wirtschaftsfaktor) hinnehmbar, da geringfügig.

Da die Trasse der Seilrutsche / zipline lediglich von 2 parallel gespannten Drahtseilen besteht und auf der ca. 970m langen Strecke keine baulichen Anlagen vorgesehen sind, werden hier die vorhandenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 nicht geändert.

Zur Verdeutlichung enthält die Planzeichnung dieser Änderung aber den gesamten Bereich der geplanten Seilrutsche / zipline.

Die eigentlichen Änderungsbereiche umfassen die Ankunftsstation der Seilrutsche im Westen des Plangebietes (Änderungsbereich 1) sowie den Startbereich an der Astenstraße / K 18 im Osten des Planbereiches (Änderungsbereich 2).

Da im Streckenverlauf der Bereich der vorhandenen Talstation „Westfaltenhang I“ mit der vorhandenen Restauration (Skihütte) tangiert wird und hier ebenfalls baulichen Anlagen vorhanden sind, wird dieser Teilbereich ebenfalls in die Änderung mit einbezogen (Änderungsbereich 3).

4.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 liegt im westlichen Teil des B-Planes östlich der Kreisstraße am Einmündungsbereich der Zuwegung zur Westfaltenhütte.

Hier soll die Zielankunft der Seilrutsche / Zipline errichtet werden.

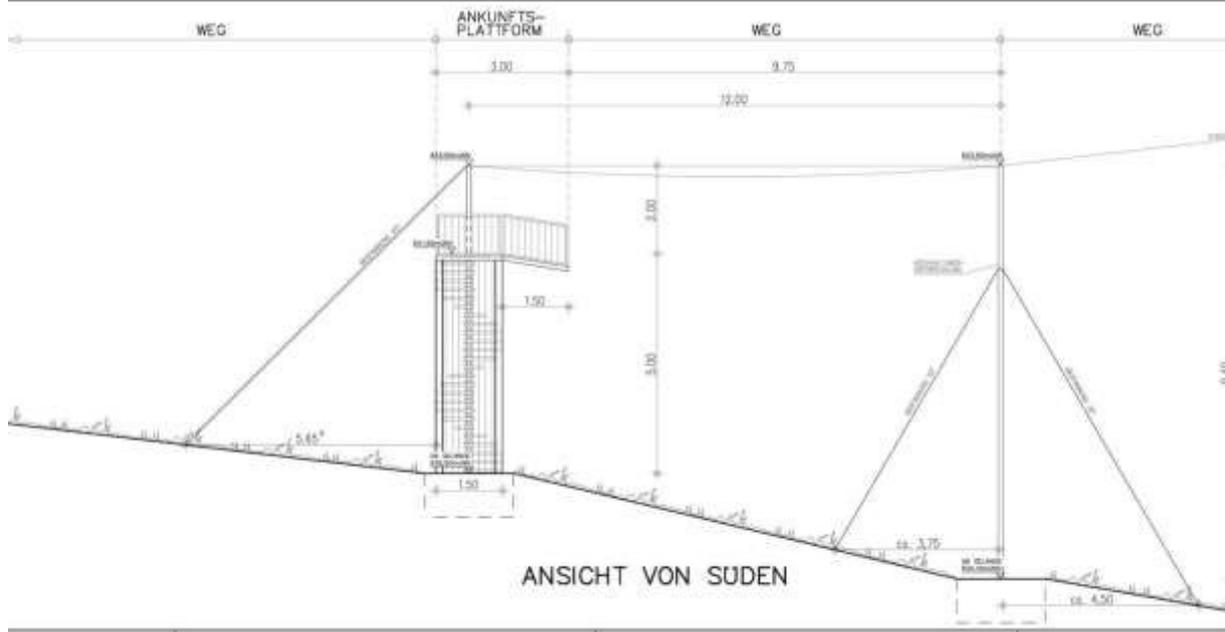


Abbildung 7: Ansicht der geplanten Ankunftsplattform (Entwurf)

Die max. Höhe der Ankunftsplattform wird mit 644m üNNH so festgelegt, dass die Anlage keine visuelle Beeinträchtigung darstellt und nur teilweise von der benachbarten Kreisstraße einsehbar ist.

Um eine andere Nutzung auszuschließen erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11(2) BauNVO (SO 1) mit der Zweckbestimmung: Seilrutsche mit Nebenanlagen.

Innerhalb einer festgesetzten und durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche, die die notwendigen Fundamente für die Abspannungen umfasst und einen gewissen Spielraum für etwaig notwendige geringfügige Änderungen lässt kann so eine Baufläche entstehen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Ankunftsplattform der Seilrutsche / zipline einbezieht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich dabei an den bereits festgesetzten GRZ in den anderen Bereichen des B-Planes.

Es gilt die offene Bauweise.

Um weiterhin die Befahrbarkeit des Weges –auch für Langholzfahrzeuge– zu gewährleisten, wird die lichte Durchfahrthöhe auf mind. 5,00 m festgesetzt. So kann die als „Brücke“ konzipierte Anlage problemlos durchfahren werden.

4.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 umfasst den Bereich der vorhandenen Bergstation des Skihangs „Westfaltenhang II“, die sich direkt westlich an der Astenstraße / K 18 westlich der Ortslage Altastenberg befindet.

Vorgesehen ist hier, südwestlich des vorhandenen Gebäudes die Startrampe mit Zugangsteg zu errichten.

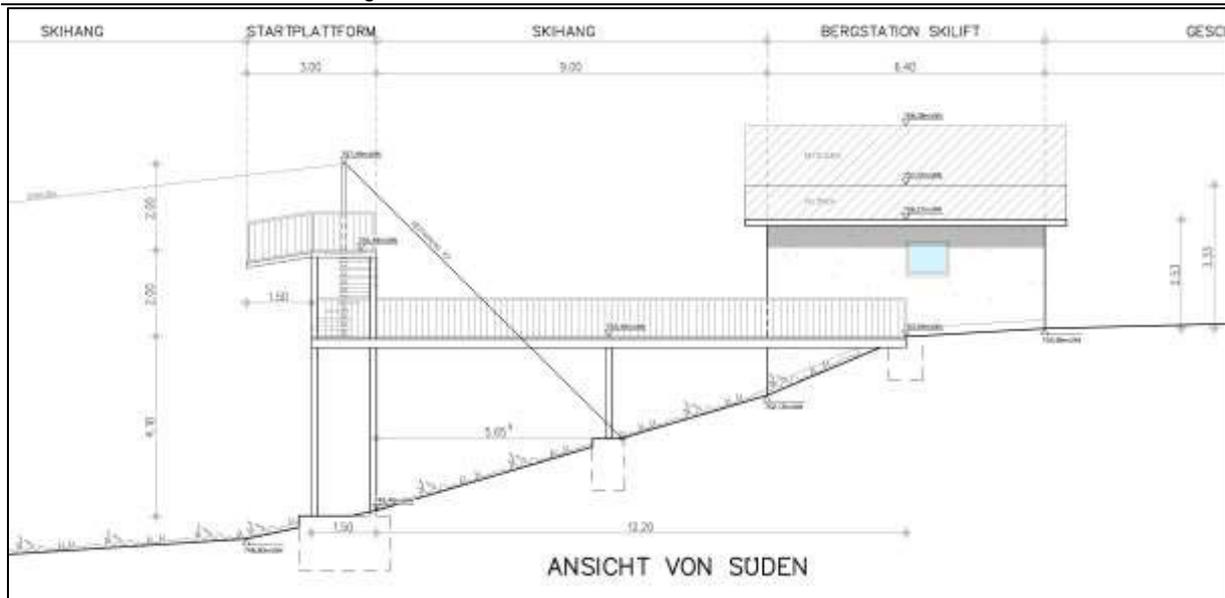


Abbildung 8: Ansicht der geplanten Startplattform mit Zugang und vorhandener Bergstation (Entwurf)

Die max. Höhe der Startplattform wird mit 758m üNNH so festgelegt, dass die Anlage nicht über das vorhandene Gebäude der Bergstation „Westfaltenhang II“ hinausragt und so keine visuelle Beeinträchtigung entsteht.

Um eine andere Nutzung auszuschließen erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11(2) BauNVO (SO 1) mit der Zweckbestimmung: Seilrutsche mit Nebenanlagen.

Innerhalb einer festgesetzten und durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche, die die notwendigen Fundamente für die Abspannungen umfasst und einen gewissen Spielraum für etwaig notwendige geringfügige Änderungen lässt kann so eine Baufläche entstehen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Startplattform der Seilrutsche / zipli-ne einbezieht.

Durch eine Nutzungsgrenze getrennt umfasst die überbaubare Fläche auch die vorhandene Bergstation des Skiliftes „Westfaltenhang II“. Das vorhandene Gebäude erhält durch die Baugrenze einen geringen Erweiterungsspielraum, um hier für ggf. notwendige bauliche Änderungen die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich dabei an den bereits festgesetzten GRZ in den anderen Bereichen des B-Planes.

Es gilt die offene Bauweise.

Sich am Bestand orientierend wird hier die max. Gebäudehöhe mit 759m üNNH festgesetzt.

Der als Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO (SO 2) festgesetzte Bereich erhält die Zweckbestimmung: Skilift einschl. Skiverleih mit Nebenanlagen (z.B. Kartenverkauf).

Dadurch ist eine andere Nutzung als bisher –auch ein Gastronomiebetrieb– an dieser Stelle ausgeschlossen.

Bedingt durch die vorhandene Situation, dass das Gebäude der Bergstation z.T. auf dem Flurstücken 169 und 170 der Flur 1, Gemarkung Altastenberg steht und sich diese Flurstücke nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 „Ferien- und Freizeitzentrum Brüchetal“ befinden, ist es notwendig, auch diesen Teilbereich des östlich angrenzenden B-Planes Nr. 7 „Am Platz“ in das Änderungsverfahren mit einzubeziehen.

Dazu wird parallel zu der 4. Änderung des B-Planes Nr. 6 der B-Plan Nr. 7 entsprechend geändert.



Die bisher hier geltende Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird zugunsten der oben beschriebenen Festsetzung einer überbaubaren Fläche für das Sondergebiet aufgegeben.

Somit ist die 7. Änderung des B-Planes Nr. 7 Bestandteil dieses Änderungsverfahrens.

4.3 Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 umfasst den Bereich der vorhandenen Talstation des Skihangs „Westfalehang I“ unweit des Nesselbaches im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6. Neben der Talstation des Skiliftes ist hier eine Geräteschuppen / Skihütte mit angeschlossener Gastronomie vorhanden („Westfalehütte“).

Um hier eine behutsame und kleinräumige Entwicklung zu ermöglichen wird der bebaute Bereich als Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: Skilift einschl. Ski-verleih mit Nebenanlagen (z.B. Kartenverkauf) und Restauration/Gastronomie (SO 3) festgesetzt.

Dadurch werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die bauliche Erweiterung bzw. Erneuerung der Gebäude geschaffen, gleichzeitig wird die Nutzung festgesetzt.

Da sich die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Seilrutsche / zipline befindet, die südlich am Gebäude vorbeiführt, ist es wichtig, hier auch die max. mögliche bauliche Höhe der Anlagen festzusetzen, um Konflikte mit der Seilrutsche und der Flughöhe zu vermeiden. So wird die Gebäudehöhe für den südlichen Bereich auf max. 641m üNNH beschränkt. Damit kann ein ausreichender Abstand zu der Seilrutsche gewährleistet werden.

Die übrigen Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl, der Bauweise und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse werden unverändert übernommen.



Abbildung 9: Bereich der Talstation Westfalehang II mit Westfalehütte von Westen



5 Erschließung

Die Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene Straßen und Wegeverbindungen.

Ausgangspunkt für die Nutzung und den Besuch der Seilrutsche / zipline ist der Startbereich, der sich unmittelbar an der Astenstraße / K 18 befindet und über diese auch direkt erschlossen ist.

Der Ankunftsbereich im Westen ist ebenfalls über die K 18 erschlossen. Von der Kreisstraße führt hier ein öffentlicher Weg mit seitlichen Parkmöglichkeiten ca. 40-50m nach Osten.

Die Ankunftsplattform wird hier so gestaltet, dass eine problemlose Durchfahung des Ankunftsgebietes der Seilrutsche / zipline –auch für Langholztransporte- gewährleistet ist.

Weiter östlich befindet sich die Talstation mit der Westfalenhütte. Diese wird wie bisher über das vorhandene Wegenetz erreicht.

Ein Ausbau der Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Neben der Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr ist über das bestehende Wegenetz auch eine gute fußläufige Verbindung gewährleistet.

6 Stellplätze

Südöstlich der Startplattform (Änderungsbereich 2) befindet sich ein öffentlich zugänglicher Parkplatz (Großraumparkplatz P 4), der insbesondere in den Wintermonaten von den Skitourenisten genutzt wird.

Dieser Parkplatz wird auch den Besuchern / Kunden der Seilrutsche /zipline zur Verfügung stehen.

Die Zufahrt zu dem Parkplatz erfolgt über die Astenstraße direkt südlich der vorhandenen Bergstation. Es wird von einer Maximalbelegung von 40 Stellplätzen ausgegangen, die sich vorrangig im nördlichen Teil des Parkplatzes aufgrund der Nähe zum Startbereich befinden.

Aufgrund der maximalen Auslastung von 8 Personen (4 pro Seil) pro Stunde ergeben sich ca. 10 Anfahrten und 10 Abfahrten pro Stunde.

Darüber hinaus befindet sich nördlich der Bergstation ein geschotteter Bereich, der sporadisch als Stellplatz für Touristen genutzt wird und bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 „Am Platz“ als Parkplatz festgesetzt ist.

Somit werden ausreichend Stellplätze angeboten, die bereits angelegt sind.



Abbildung 10: Zufahrt zum vorh. Großraumparkplatz P 4 südlich der Bergstation Westfalenhang II

7 Immissionsschutz

Um Aussagen zu den Schallauswirkungen des Betriebes der Anlage zu der östlich und nord-östlich vorhandenen Wohnnutzung zu erhalten wurde durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Hagen im Juni 2016 eine Geräusch-Immissionsprognose erstellt (vgl. Anlage zur Begründung).

Aufgrund der notwendigen Einweisungen durch das Personal und dem damit verbundenen Zeitaufwand wird von einer maximalen Auslastung von 8 Personen / Kunden pro Stunde ausgegangen.

Die Buchung der Flüge wird online erfolgen, so dass Warteschlangen wegen der exakten Zeitvorgaben gem. den Erfahrungen vergleichbarer Anlagen nicht entstehen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es an den maßgebenden Wohnhäusern „Am Poot 1“, „Am Poot 3 (beide haben lt. B-Plan den Schutzstatus eines Reinen Wohngebietes) sowie auf dem unbebauten Flurstück 406 (Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes) zu „keinen Überschreitungen der Gebietsart bezogenen Immissionsrichtwerte und der maximal zulässigen Spitzenschallpegel kommt“ (vgl. o.g. Gutachten, Seite 25). Voraussetzung ist allerdings, dass:



- auf der Nord- und Ostseite der Startplattform im Geländebereich (H mind. 0,90m) ein Lärmschutzvorhang (z.B. in Form einer gummierten Textilplane) mit einem Schalldämmmaß von $R_w = 5-7$ dB installiert wird
- die Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen wie folgt eingeschränkt werden:
 - bezogen auf einen **8-stündigen** Betriebszeitraum (10-18 Uhr)
sonn- und feiertags im Ruhezeitblock 13-15 Uhr **nur 1 Stunde**
 - bezogen auf einen **11-stündigen** Betriebszeitraum (10-21 Uhr)
sonn- und feiertags im Ruhezeitblock 13-15 Uhr **nur 1 Stunde** und
in Normalzeitblöcken 9-13 und 15-20 Uhr **nur 6 Stunden insgesamt** (statt 4 plus 5 = 9 Stunden)

Ein Betrieb zu den Nacht-/Ruhezeiten zwischen 22 und 7 Uhr ist nicht vorgesehen.

Um diese Voraussetzungen auch rechtlich zu sichern, werden in dieser Änderung folgende Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB getroffen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen:

- Auf der Nord- und Ostseite der Startplattform ist ein Lärmschutzvorhang mit dem Schalldämmmaß von $R_w = 5-7$ dB zu installieren. Der Vorhang muss eine Mindesthöhe von 0,90m über Plattformboden haben (Geländerhöhe).

Die notwendige Einschränkung der Betriebszeiten wird in die Baugenehmigung übernommen. Eine Festsetzung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist nicht möglich.

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

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 Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/ 937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



8.2 Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Stromnetz in der Astenstraße bzw. über die Verlegung von Leitungen von den nächstgelegenen Stromabnehmern in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Da weder ein Wasseranschluss noch eine Wärmeversorgung für die Start- und Ankunftsplattform benötigt wird, erübrigt sich hierfür auch der Anschluss an das Kanalnetz.

Für die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Gebäude sind bereits alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

So verfügt die Bergstation über entsprechende sanitäre Anlagen, die auch genutzt werden können. Dieses wird über entsprechende privatrechtliche Pacht-)Verträge geregelt.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen bzw. deren Änderung/Erweiterung sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

8.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

9 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG abgesehen.



Für diese Bebauungsplanänderung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen eine umfangreiche landschaftsökologische Bestandsaufnahme und –bewertung durchgeführt, die die Grundlage für den gem. § 2a BauGB notwendigen Umweltbericht bildet. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Auf Basis eines landschaftspflegerischen Begleitplans werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die in die Planzeichnung übernommen werden und so Bestandteil des B-planes sind.

Der Umweltbericht enthält eine Prognose der Umweltauswirkungen der Planung auf die zu betrachtenden Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch das geplante Bauvorhaben insgesamt als ausgleichbar angesehen werden kann. Diese Situation wird in der Tabelle zur Kompensationsberechnung im Anhang anhand der Gegenüberstellung der Biotopwertpunkte der vorhandenen Flächennutzungen im Vergleich mit den Biotopwertpunkten nach Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung des Biotop-Bewertungsrahmens des Hochsauerlandkreises (Stand Januar 2006) dargestellt.“

Als Resultat dieser Berechnungen ergibt sich für die hier geplanten Baumaßnahmen im Vergleich mit den im direkten Umfeld der Baumaßnahmen möglichen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsüberschuss, so dass die Notwendigkeit weiterer landschaftsrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen entfällt.

Detaillierte Aussagen und Berechnungen enthält Teil II dieser Begründung (Umweltbericht).

Hinsichtlich des zu beachtenden Artenschutzes kann in Bezug auf die planungsrelevanten Arten festgestellt werden, dass es bei einer Verwirklichung der geplanten Baumaßnahmen zu keiner negativen Entwicklung für die planungsrelevanten Arten kommen wird, da die vorhandenen Habitate keine besonderen Strukturen für deren Ansiedlung aufweisen.

Durch den Betrieb der geplanten Anlagen entsteht keine grundsätzlich neue Situation, die sich negativ auf eine potentielle zukünftige Ansiedlung planungsrelevanter Arten auswirken könnte, da in diesem Bereich vor allem im Winterhalbjahr bereits eine intensive touristische Nutzung vorhanden ist.

Des Weiteren wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt, da die Trassenführung der Seile das ausgewiesene FFH-Gebiet DE-4717-305 („Bergwiesen bei Winterberg“) im oberen Bereich und im Mittelteil randlich überspannt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Begleitplanung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Vielmehr kann bei einer Umsetzung der geplanten Maßnahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Projekt eine ökologische Aufwertung des FFH-Gebiets erreicht werden.

10 Monitoring

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Winterberg in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Hochsauerlandkreises. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswir-



kungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die ordnungsgemäße Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Ausgleichs und Schutzmaßnahmen soll mit einer Überwachung und Beobachtung der Baumaßnahmen und der Erstellung eines Abschlussberichts durch einen ökologischen Baubegleiter gewährleistet werden.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparemeter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im April 2017

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Winterberg
Der Bürgermeister

Winterberg, 25.04.2017

Stadt Winterberg
- Der Bürgermeister -
im Auftrag