



STADT WINTERBERG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15
„KUNSTEISBAHN BOB UND RODEL“**

16. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Vorbemerkung	Seite 3
2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung	Seite 3
3. Geltungsbereich des Änderungsplanes	Seite 4
4. Planinhalt und Festsetzungen im 16. Änderungsbereich	Seite 4
5. Infrastruktur	Seite 5
5.1. Verkehrliche Erschließung	Seite 5
5.2. Sonstige Erschließung	Seite 5
6. Immissionsschutz	Seite 5
6.1. Geräuschemission – Lärm	Seite 5
7. Ausgleichsmaßnahmen	Seite 6
8. Bodendenkmäler	Seite 6
9. Umweltbericht	Seite 6
10. Verfahren	Seite 6
11. Verfahrensstand	Seite 7
Anlage 1 – Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	Seite 8
Anlage 2 – Geräuschemissionsprognose	

1. Vorbemerkung

Der Bereich um die Kunsteisbobbahn ist Teil des „Freizeit- und Erholungsschwerpunktes Winterberg (siehe Regionalplan, ehem. Gebietsentwicklungsplan –GEP- Hochsauerland/Soest v. 1996, Abschnitt 5 –Ziele Nr. 29 + 31) und dient der ganzjährigen freizeit- und sportorientierten Erholung. Im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist der Bereich „Bobbahn“ einschließlich des zu überplanenden Änderungsbereiches als **SO**-Gebiet dargestellt. Das gesamte B-Plangebiet Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Winterberg“.

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen und die der vorbereitenden Bauleitplanung sind bei der Erarbeitung dieser 16. B-Planänderung berücksichtigt worden –Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 (1) BauGB-.

Der B-Plan Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ ist seit dem 24.08.1976 rechtskräftig. Das B-Plangebiet ist in 2 verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt:

- a) Sondergebiet Bob + Rodel, Sportorientiertes Freizeitgebiet Sommer / Winter – südlich der Bundesstrasse B 236/480
- b) Großraumparkplatz nördlich der Bundesstrasse B 236/ B 480

Das unter a) genannte SO-Gebiet wurde auf der Rechtsgrundlage des § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) entwickelt, wonach für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der unterschiedlichen, funktionalen baulichen Nutzungen der Flächen innerhalb des Sondergebietes darzustellen und festzusetzen sind. Wegen der unterschiedlichen funktionalen baulichen Nutzungen der Flächen innerhalb des Sondergebietes wurden die Zulassungsarten/Zweckbestimmungen bislang durch verschiedene rechtskräftige B-Planänderungen städtebaulich wie folgt gegliedert:

- SO¹-Gebiet: Bobbahn und Mountainbike
- SO²-Gebiet: Beherbergungsbetrieb
- SO³-Gebiet: Liftanlagen
- SO⁴-Gebiet: Sommerrodelbahn und Freizeitanlagen
- SO⁵-Gebiet: Mountainbike-/Fahrradsport, Skisport
- SO⁶-Gebiet: Infrastrukturgebäude zur Panoramabrücke
- SO⁷-Gebiet: Panoramabrücke
- SO⁸-Gebiet: Kletterwaldeinrichtungen
- SO⁹-Gebiet: Infrastrukturgebäude zur Kletterwaldeinrichtung

2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Im Bereich des „SO-Gebietes Bobbahn“ betreibt neben der vorhandenen Bob- und Rodelbahn ein Privatinvestor ganzjährig Mountainbike-, Freizeit- und Skisporteinrichtungen.

Durch den Bau der „Panoramabrücke“ über das Bobbahngelände, eine gezielte Erweiterung der Mountainbikesportflächen und sonstigen Sport-/Freizeit- und Erholungseinrichtungen ist die Attraktivitätssteigerung des „Freizeit- und Erholungsbereiches Bobbahn Winterberg“ erfolgt. Diese Freizeit- und Sporteinrichtungen werden inzwischen ganzjährig von vielen Besuchern und Nutzern aus den regionalen und überregionalen Bereichen aufgesucht. Die starke Frequentierung dieses Freizeit- und Erholungsbereiches und eine zunehmende Verweildauer der Nutzer und Besucher verlangen inzwischen nach geeigneten Aufenthalts- und Versorgungseinrichtungen. Deshalb beabsichtigt der Betreiber/Privatinvestor einen Gastronomiebetrieb im zentralen Eingangsbereich zur Panoramabrücke (SO⁶-Gebiet) zu errichten.

Der Investor plant einen Gastronomiebetrieb, der die traditionellen, heimischen Gestaltungselemente mit moderner Architektur verbindet. Das äußere Gestaltungskonzept setzt sich im

Inneren fort und soll im Betriebskonzept aufgegriffen werden. Die Einzigartigkeit des Standortes, der die Panorama- und Erlebnisbrücke mit seinem einmaligen Ausblick auf Winterberg und seine reizvolle, typisch sauerländische Umgebung bereits auszeichnet, soll auch den entstehenden Gastronomiebetrieb (Panoramagasthaus) unvergleichbar machen. Es sollen Räumlichkeiten entstehen, die das Erlebnis des einmaligen Panoramas mit der Kommunikation und dem Angebot an Speisen und Getränken verbindet. Es werden als Gast alle Altersgruppen, sowohl Besucher als auch Nutzer von Sportstätten und Freizeiteinrichtungen angesprochen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Geländeverhältnisse, der inzwischen erstellten Aufgangsrampe zur Panoramabrücke und der sich hier befindlichen zentralen Infrastruktureinrichtungen der Freizeit- und Sporteinrichtungen, soll das geplante „Panoramagasthaus“ im nordöstlichen Planbereich des SO⁶-Gebietes seinen Standort haben. Um das geplante Vorhaben durchzuführen, ist eine Vergrößerung der durch die 13. Bebauungsplanänderung ausgewiesenen, überbaubaren SO⁶-Gebietsfläche durch Verschiebung der nordöstlichen Baugrenze erforderlich. Zur Realisierung des Planungszieles wird die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ der Stadt Winterberg durchgeführt.

3. Geltungsbereich des Änderungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich dieser 16. B-Planänderung ist im Änderungsplan gekennzeichnet bzw. festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich der 16. B-Planänderung bewegt sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 mit seiner 1. bis 15. Änderung. Innerhalb des 16. Änderungsgeltungsbereiches wird die SO⁶-Gebietsfläche und Nutzungsmöglichkeit erweitert.

Von der 16. B-Planänderung sind aus der Gemarkung Winterberg, Flur 36, Teilflächen des Flurstückes Nr. 86 (SO⁴-Gebietsfläche – Sommerrodelbahn als Freizeitanlage, Fläche für die Aufstellung von multifunktionalen Freizeit- / Sportgeräten) betroffen.

4. Planinhalt und Festsetzungen im 16. Änderungsbereich

Unter Beachtung der Vorgaben des § 11 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind für „Sonstige Sondergebiete“ die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die durch die 13. Bebauungsplanänderung festgesetzte überbaubare Fläche des SO⁶-Gebietes wird wegen der örtlichen, topographischen Gegebenheiten in nordöstlicher Richtung um ca. 15 m vergrößert, um so für das geplante „Panoramagasthaus“ den geeigneten Standort zu ermöglichen. Die bisher getroffenen Zulässigkeitsregelungen, wonach hier die notwendigen Gebäude für Infrastruktureinrichtungen der Panoramabrücke errichtet werden dürfen, bleiben inhaltlich bestehen. Im Bereich der vorhandenen „Sommerrodelbahn und der Fläche für die Aufstellung von multifunktionalen Freizeit- / Sportgeräten (FS-Anlagen) des SO⁴-Gebietes wird das geplante Panoramagasthaus unter Beachtung des vorhandenen Hanggeländes als 2. Nutzungsebene über den vorhandenen Nutzungen, auf Stützen aufgeständert, erstellt. Zur deutlicheren Nutzungsbeschreibung des SO⁶-Gebietes werden die Zulässigkeitsregelungen für das SO⁶-Gebiet unter Einbeziehung der bisher getroffenen Festsetzungen des SO⁴-Gebietes (Sommerrodelbahn als Freizeitanlage, Fläche für die Aufstellung von multifunktionalen Freizeit- / Sportgeräten) neu definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird, wie bisher, mit II als Höchstgrenze und die maximale Firsthöhe (FH) auf 8 m – bezogen auf die Gebäudemitte rechtwinkelig zur angrenzenden Straße – festgesetzt. Bei der Dachform: geneigte Dächer wird die Dachneigung mit 5° bis 45° gegenüber 10° bis 45° geändert festgesetzt. Somit ergeben sich zusammenfassend die neu definierten Festsetzungen des SO⁶-Gebietes im Änderungsbereich wie folgt:

- SO⁶-Gebiet: 1. Notwendige Gebäude für Infrastruktureinrichtungen der Panoramabrücke
2. Gastronomiebetrieb/Gaststätte

Weiterhin sind aus den Zulässigkeitsregelungen des SO⁴-Gebietes zulässig:

3. Sommerrodelbahn als Freizeitanlage mit Lift und Waldpark
4. Multifunktionale Freizeit-/ Sportgeräte (z.B. Bungy-Trampolin)

Max. Firsthöhe: 8 m – Bezugspunkt: Gebäudemitte rechtwinkelig zur angrenzenden Straße

Dachform: geneigte Dächer (Dachneigung: 5° bis 45°)

5. Infrastruktur

5.1. Verkehrliche Erschließung

Der Besucherverkehr wird über das bestehende Straßensystem der Winterberg tangierenden Bundesstrassen direkt dem Erholungsgebiet und dem Großraumparkplatz, ohne die Innenstadt von Winterberg zu belasten, zugeführt.

Der vorhandene Großraumparkplatz hat eine fußläufige Verbindung (Fußgängerbrücke über die Trasse der Bundesstrasse B 236/480) zu dem Erholungsbereich Kappe (Bobbahn/ Mountainbikeparcours/ Panoramabrücke, Entfernung ca. 200 m). Ein weiterer Stellplatzbedarf besteht nicht.

Die im Bebauungsplan Nr. 15 für eine Parkplatznutzung gesicherte und festgesetzte Parkplatzfläche ist bei weitem noch nicht angelegt und ausgeschöpft. Bei weiterem Parkplatzbedarf kann in westlicher Richtung von der bisher angelegten Parkplatzfläche noch eine großzügige Erweiterungsmöglichkeit gemäß Bebauungsplanfestsetzung genutzt werden.

5.2. Sonstige Erschließung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden bzw. werden jeweils durch den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gestellt.

6. Immissionsschutz

6.1. Geräuschemission - Lärm

Das geplante Vorhaben liegt in direkter Nachbarschaft zu immissionsschutzrechtlich schutzwürdiger Wohnbebauung im Bereich „Kapperundweg“ und „Weltringpark“ (Reines Wohngebiet bzw. Mischgebiet). Um zu prüfen, ob durch das Vorhaben die für die Wohnbebauung zulässigen Geräuschemissions-Richtwerte überschritten werden, wurde im Auftrag des Investors vom Ing.-Büro G. Hoppe, vorm. Schwaetzke & Partner, Dortmund eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Dieses Gutachten vom 03.02.2009 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Geräuschemissions-Richtwerte IRW für WR- und MI-Gebiete an allen untersuchten Aufpunkten im Ruhezeitraum an Sonn- und Feiertagen um mind. 10 dB unterschritten und damit eingehalten werden. Hierbei wurde u.a. zugrunde gelegt, dass eine Musikbeschallung der Außengastronomie nicht zulässig ist und entlang der Längsseiten der Außengastronomie eine Schallschutzwand zu errichten ist.

Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplante 16. B-Planänderung erfolgt im SO⁶-Gebiet eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche und somit ein Eingriff in Natur- und Landschaft. Dieser Eingriff wird durch extern gelegene Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Winterberg, Flur 31, Flurstück Nr. 3 (Fläche des Markenverbandes) kompensiert (§ 18 und § 21 BNatSchG). Ziel ist die Umwandlung eines älteren Fichtenbestandes in standortgerechten Laubwald mittels Voranbau. Die Maßnahme ist von der ULB unter der Kennziffer WI.2.04.004 mit einem Aufwertungspotenzial von 13.920 Biotopwertpunkten für das Ökokonto des Markenverbandes anerkannt worden. Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Panorama- und Erlebnisbrücke) wurden bereits 7.200 Punkte von diesem Guthaben abgebucht. Somit sind noch 6.720 Punkte verfügbar. Für den o.g. Eingriff ist ein Ausgleich in Höhe von 3.750 Punkten erforderlich. Die notwendigen Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

(Nachweis siehe Anlage 1 „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“)

Eine Überprüfung hinsichtlich § 42 BNatSchG hat ergeben, dass keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt sind und aufgrund der Biotopstruktur und der vorhandenen Freizeiteinrichtungen auch keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet zu erwarten sind.

8. Bodendenkmäler

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/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, 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).

9. Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

10. Verfahren

Die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ der Stadt Winterberg erfolgt nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“. Nach den Regelungen des v.g. § 13 kann die Gemeinde im Rahmen der ihr obliegenden Planungshoheit das „Vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnatur-

schutzgesetzes vorliegen. Diese 3 vorgenannten Belange/Kriterien werden durch die anstehende 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ der Stadt Winterberg nicht berührt.

11. Verfahrensstand

12.02.2009	Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss
12.02.2009	Entwurfsberatung und Beschluss zur Öffentlichkeits- / Trägerbeteiligung
27.02.2009 bis 27.03.2009	Öffentlichkeits- / Trägerbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
05.05.2009	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Winterberg-Siedlinghausen,
im Mai 2009



gez. Schmidt
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

Winterberg,
im Mai 2009

i.A. gez. Höing
Der Bürgermeister

LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

BILANZIERUNG DES ÖKOLOGISCHEN GESAMTWERTES - § 1a Abs. 3 BauGB -

Biotoppunkte vor dem Eingriff - Ist-Zustand- im Plangebiet:

Lfd. Nr.:	Code Nr.:	Bezeichnung	Fläche - m ² -	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	14/19	Ruderalflora - Sommerrodelbahn u. Bäume (SO ⁴ -Gebiet)	750	5	3.750
<u>GESAMTSUMME:</u>			<u>750</u>		<u>3.750</u>

Biotoppunkte nach dem Eingriff im Plangebiet:

Lfd. Nr.:	Code Nr.:	Bezeichnung	Fläche - m ² -	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	1	Versiegelte/Überbaubare Fläche (SO ⁶ -Gebiet)	750	0	0
<u>GESAMTSUMME:</u>			<u>750</u>		<u>0</u>

Die Differenz aus Istzustand / Planungszustand beträgt 3.750 Punkte.

FAZIT:

Der Eingriff ist im Plangebiet nicht ausgleichbar. Die Kompensation erfolgt über das von der ULB anerkannte Ökokonto des Marktenverbandes (Kennziffer WI.2.04.004) auf dem Flurstück 3, Gemarkung Winterberg, Flur 31. Vorgesehen ist die Umwandlung eines Fichtenaltbestandes in standortgerechtes Laubholz.

Der Eingriff wird durch diese extern gelegene Ausgleichsmaßnahme kompensiert (§18 + §21 BNatSchG).