



## **STADT WINTERBERG**

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

#### **17. ÄNDERUNG**

#### **BEGRÜNDUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

1. Vorbemerkung	Seite 3
2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung	Seite 4
3. Geltungsbereich des Änderungsplanes	Seite 4
4. Planinhalt und Festsetzungen im 17. Änderungsbereich	Seite 4
5. Infrastruktur	
5.1. Verkehrliche Erschließung	Seite 5
5.2. Sonstige Erschließung	Seite 6
5.3. Löschwasserversorgung	Seite 6
6. Immissionsschutz	
6.1. Geräuschemission – Lärm	Seite 6
6.2. Emissionen	Seite 6
7. Denkmale	
7.1. Baudenkmale	Seite 6
7.2. Bodendenkmale	Seite 6
8. Altlasten und Kampfmittel	Seite 7
9. Niederschlagswasser	Seite 7
10. Ausgleichsmaßnahmen	Seite 7
11. Umweltbericht	Seite 7
12. Verfahren	Seite 8
13. Verfahrensstand	Seite 8

## **1. Vorbemerkung**

Der Bereich um die Kunsteisbobbahn ist Teil des „Freizeit- und Erholungsschwerpunktes Winterberg (siehe Gebietsentwicklungsplan (jetzt: Regionalplan) –GEP- Hochsauerland/Soest v. 1996, Abschnitt 5 –Ziele Nr. 29 + 31) und dient der ganzjährigen freizeit- und sportorientierten Erholung.

Im seit 14.09.2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist der Bereich, der von der 17. Änderung des Bebauungsplanes erfasst ist, als **SO<sup>3</sup>**-Gebiet (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“) dargestellt.

Das gesamte (bisherige) B-Plangebiet Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Winterberg. Neben den Änderungen im (bisherigen) Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die planerische Absicherung des geplanten Beschneigungsteiches eine geringfügige Erweiterung des Planungsgebietes notwendig. Dieser Bereich ist im Landschaftsplan Winterberg als Fläche ausgewiesen, die dem allgemeinen Landschaftsschutz dient. Außerdem befindet sich in dem Erweiterungsbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 62 LG NW.

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen und die der vorbereitenden Bauleitplanung sind somit bei der Erarbeitung dieser 17. 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 236/480 sowie Kletterwald mit Infrastruktureinrichtungen, Skiverleih

Das 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:

- SO<sup>1</sup>-Gebiet: Bobbahn und Mountainbike
- SO<sup>2</sup>-Gebiet: Beherbergungsbetrieb
- SO<sup>3</sup>-Gebiet: Liftanlagen
- SO<sup>4</sup>-Gebiet: Sommerrodelbahn und Freizeitanlagen
- SO<sup>5</sup>-Gebiet: Mountainbike-/Fahrradsport, Skisport
- SO<sup>6</sup>-Gebiet: Infrastrukturenbäude zur Panoramabrücke
- SO<sup>7</sup>-Gebiet: Panoramabrücke
- SO<sup>8</sup>-Gebiet: Kletterwaldeinrichtungen
- SO<sup>9</sup>-Gebiet: Gebäude für Infrastruktureinrichtungen des Kletterwaldes; Skiverleih

Der unter b) genannte Großraumparkplatz ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „zentraler öffentlicher Parkplatz“ für die umgebenden Freizeit- und Sporteinrichtungen der Bobbahn und des Skigebietes festgesetzt.

## **2. Ziel und Zweck der Änderungsplanung**

Winterberg gehört zu einer der bedeutendsten Wintersportregionen Deutschlands. Allerdings sind insbesondere die Mittelgebirgsregionen in Deutschland nicht ausreichend schneesicher. Um die Attraktivität dieser Region als Wintersportort zu erhalten, ist der kontinuierliche Ausbau und die Modernisierung des/der Skigebiete(s) in Winterberg u.a. durch moderne Beschneiungsanlagen zwingend erforderlich. Damit wird am Standort Winterberg einem ständig wachsenden Interessentenkreis die Möglichkeit gegeben, der Ausübung der attraktiven Freizeitsportarten, wie Skifahren, Snowboardfahren etc. nachzugehen. Um die Ausfälle beim Skibetrieb mit natürlichem Schnee auszugleichen, ist der Einsatz von modernen Beschneiungsanlagen unerlässlich. Der Skibetrieb wird durch die Beschneiungsanlagen bei entsprechenden Temperaturen sichergestellt.

Die maschinelle Beschneigung der Skihänge erfordert allerdings eine Bevorratung an Wasser. Diese Vorhaltung wird mittels Speicherung von Wasser in dafür ausgelegten Teichanlagen gewährleistet. Um den Bereich des „Skigebietes Kappe“, Teil des Skiliftkarussells Winterberg, in das moderne Netz der maschinellen Beschneigung einzubeziehen, ist es erforderlich, einen Speicherteich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Skihängen zu errichten.

Weiterhin soll das in dem Bereich bereits genehmigte und errichtete Lagergebäude für den Skibetrieb planungsrechtlich abgesichert und gleichzeitig die Nutzung dieses Gebäudes für die geplante maschinelle Beschneigung und die weiteren im Plangebiet zulässigen Freizeit- und Sportnutzungen ermöglicht werden. Das Gebäude soll gleichzeitig die erforderlichen Sozialräume für das Bedienungspersonal aufnehmen. Es ist damit eine weitere wichtige Einrichtung für den Ski- und Mountainbikebetrieb im Gesamtkonzept der Einrichtungen für die ganzjährige Nutzung dieses Bereiches als freizeit- und sportorientiertes Erholungsgebiet.

## **3. Geltungsbereich des Änderungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 17. B-Planänderung ist im Änderungsplan gekennzeichnet bzw. festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich der 17. B-Planänderung liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 15. Der Erweiterungsbe- reich schließt sich in östlicher Richtung an den bestehenden Bebauungsplan an.

Von der 17. B-Planänderung sind aus der Gemarkung Winterberg, Flur 39 die Flurstücke Nr. 163, 164, 165, 166, 167, 344, 345, 522, 523 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 107, 108, 111/1, 111/2, 162 betroffen.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen im 17. Änderungsbereich**

Unter Beachtung der Vorgaben des § 11 Abs. 2 BauNVO sind für „Sonstige Baugebiete“ die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Nunmehr wird durch die 17. B-Planänderung die Sondergebietsregelung des SO<sup>5</sup>-Gebietes (Mountainbike-/Fahrradsport, Skisport) räumlich geringfügig angepasst und ausgeweitet. Des Weiteren wird ein weiteres Sondergebiet – SO<sup>10</sup>-Gebiet mit entsprechender Zweckbestimmung – ergänzt. Neben der Möglichkeit, im Plangebiet einen Speicherteich für die maschinelle Beschneigung sowie ein Infrastrukturgebäude zu errichten, ist ebenso eine mögliche Erweiterung des eigentlichen Bobbahngeländes gewährleistet.

Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 (Urplan) festgesetzte Wasserfläche einschließlich einer überbaubaren Fläche ist bislang nicht realisiert worden. Diese Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 wird, da diese im Anschüttungsbereich der Kurve 9 der Bobbahn liegt und deshalb nicht realisiert werden kann, in östliche Richtung lagemäßig angepasst und unter Berücksichtigung des benötigten Speicherbedarfs flächenmäßig vergrößert. Hierdurch

wird das ursprüngliche B-Plangebiet um die Flurstücke 162, 163, 164, 165, 166 und teilweise um die Flurstücke 111/1, 111/2 und 523 erweitert. Die ursprünglich in Zusammenhang mit der Wasserfläche vorgesehene „überbaubare Fläche“ wird als SO<sup>10</sup>-Gebiet (Infrastrukturgebäude) an entsprechender Stelle neu festgesetzt. Die bislang als Wasserfläche und überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Bereiche, welche in der Örtlichkeit mit einem wertvollen Laubholzbestand bestockt sind, werden künftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Zwischen der neu festgesetzten Wasserfläche und dem bisherigen Bebauungsplangebiet wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Biotop gem. § 62 LG-NRW - festgesetzt.

Die im B-Plan festgesetzte „Fläche für Wald“ (Parzelle 107) wird im südlichen Teil um die entsprechenden Wegeanteile /-flächen der Parzellen 111/1 und 523 ausgeweitet.

Im Bereich der 17. B-Planänderung gelten somit folgende Festsetzungen:

- a) Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Zulässig ist die Errichtung eines Beschneigungsteiches einschließlich der erforderlichen Bauwerke
- b) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Biotop nach § 62 LG-NRW - Entwicklung eines Schluchtwaldbestandes entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes
- c) SO<sup>10</sup>-Gebiet  
Zulässig ist die Errichtung eines Infrastrukturgebäudes mit den erforderlichen Einrichtungen für Ski- und Mountainbikebetrieb, Beschneigungsanlage mit Pumpstation und erforderliche Sozialräume  
Max. Firsthöhe: 5 m – Bezugspunkt: Gebäudemitte rechtwinklig zur nördlich angrenzenden (vorhandenen) Wegefläche (Flurstück Nr. 110)  
Die überbaubare Fläche des Infrastrukturgebäudes wird durch eine Baugrenze begrenzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze auf Z II beschränkt
- d) SO<sup>3</sup>-Gebiet  
Zulässig sind: Liftanlagen, ganzjährige Nutzung
- e) SO<sup>5</sup>-Gebiet  
Zulässig sind: Mountainbike-/Fahrradspport, Skisport (ganzjährige Nutzung)  
In Bereichen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben des § 62 LG NW zu beachten.
- f) Fläche für Wald
- g) Nicht überbaubare Fläche

## **5. Infrastruktur**

### **5.1. Verkehrliche Erschließung**

Besondere verkehrliche Einrichtungen sind nicht zu schaffen. Die verkehrliche Anbindung, die ohnehin nur für Bedienungspersonal notwendig ist, erfolgt über das bereits bestehende Wegenetz. Der Besucherverkehr, der die Einrichtungen im Bereich der 17.-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erreichen muss, wird wie bisher über das bestehende Straßensystem der Winterberg tangierenden Bundesstraßen direkt dem Erholungs- und Skigebiet mit dem Großraumparkplatz, ohne die Innenstadt von Winterberg zu belasten, zugeführt. Dieser liegt zentral im Skigebiet und somit sind sämtliche Einrichtungen von hier aus bequem und auf kurzem Wege zu erreichen.

Da bis auf die speziell für die Beschneigung notwendigen Einrichtungen (Teich, Infrastrukturgebäude) keine neuen zusätzlichen touristischen Nutzungen eröffnet werden, wird durch die Realisierung der Infrastruktureinrichtungen kein zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Im Übrigen

stehen für die zulässigen touristischen Nutzungen u.a. auf dem Großraumparkplatz Stellplätze zur Verfügung. Dabei ist die im Bebauungsplan Nr. 15 für eine Parkplatznutzung gesicherte und festgesetzte Parkplatzfläche bei weitem noch nicht angelegt und ausgeschöpft. Bei weiterem Parkplatzbedarf kann in westlicher Richtung von der bisher angelegten Parkplatzfläche noch eine großzügige Erweiterung gemäß Bebauungsplanfestsetzung realisiert werden.

## **5.2. Sonstige Erschließung**

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

## **5.3. Löschwasserversorgung**

Der geplante Beschneigungsteich soll künftig auch der Löschwasserversorgung dienen. Entsprechende technische Einrichtungen zur Löschwasserentnahme werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

## **6. Immissionsschutz**

### **6.1. Geräuschemission - Lärm**

Geräuschemissionen – Lärm, der aus den neu zu schaffenden Einrichtungen dieser 17. B-Planänderung resultiert, ist nicht zu erwarten.

### **6.2. Emissionen**

Belange des Emissionsschutzes werden durch die beabsichtigten Planungen nicht berührt.

## **7. Denkmale**

### **7.1. Baudenkmale**

Im Änderungsplangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

### **7.2. Bodendenkmale**

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Folgende Hinweise sollen jedoch beachtet werden:

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).

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

Altlasten und Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten aber auf Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis 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 und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

## **9. Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

## **10. Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der durch die geplante 17. B-Planänderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist deshalb zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Hierzu wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine gesonderte Bilanzierung durch das Büro Ökolyse – Dr. Vigano, Hagen erstellt. Die im Umweltbericht festgesetzten internen und externen Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung eines Schluchtwaldbestandes und Umwandlung eines Fichtenbestandes in Extensivgrünland) sind in der dort beschriebenen Weise umzusetzen. Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Mit den festgesetzten internen und externen Kompensationsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich des verursachten Eingriffs erreicht.

Für die mit dem Vorhaben verbundene Inanspruchnahme von Wald ist durch den Investor ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. In Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz erfolgt ein qualitativer Ausgleich durch Umwandlung eines Nadelholzbestandes in Laubholz mittels Voranbau (Unterpflanzung des Altbestandes mit Laubholz). Die Auswahl einer geeigneten Fläche und alle weiteren Modalitäten zur Umsetzung der Maßnahme (u.a. Vorbereitung der Fläche, Artenauswahl, Pflanzqualitäten) sind vom Investor mit dem Landesbetrieb Wald und Holz abzustimmen und vertraglich verbindlich zu regeln.

## **11. Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß § 2a Abs. 2 BauGB wird ein gesonderter Umweltbericht durch das Büro Ökolyse – Dr. Vigano, Hagen erstellt, der als Anlage der Begründung Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung wird.

## **12. Verfahren**

Die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ der Stadt Winterberg erfolgt nach § 2 BauGB.

## **13. Verfahrensstand**

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 17.12.2009
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 12.01.2010
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 22.01.2010 bis 22.02.2010
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 02.03.2010
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 12.03. 2010 bis 12.04.2010
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 22.04.2010
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 05.05.2010

Winterberg-Siedlinghausen,  
im Mai 2010

Winterberg,  
im Mai 2010

.....  
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

.....  
Der Bürgermeister