

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Kunsteisbahn Bob und Rodel" in Winterberg (Kernstadt)

Verfahrensstand: Offenlegung - § 3 Abs. 2 BauGB

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 18.03.1993 und am 19.05.1994 beschlossen, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 15 "Kunsteisbahn Bob und Rodel" zu ändern. Ziel dieser 4. B-Planänderung ist die Ausweisung einer überbaubaren Fläche am Ende des "Buchenweges" (nördlich des neuen Zielauslaufes) zur Errichtung eines standortbezogenen neuen Zielhausgebäudes und die Erweiterung der Zulässigkeitsregelung innerhalb des SO¹-Gebietes um hier "Mountainbike- und Klettersport" planungsrechtlich zuzulassen.

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 13,25 ha großen Änderungsgebietes (Plangebiet) umfaßt das eingezäunte derzeitige Bobbahngelände und liegt südlich des Baugebietes "Am Schnell" und nördlich des Skihanges/Skiliftes "An der Kappe".

Im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Winterberg ist der Bereich des Bobbahngeländes als Sonderbaufläche SO-B (d.h. "Sondergebiet Kunsteisbahn Bob- und Rodelsport") ausgewiesen. Das gesamte B-Plangebiet Nr. 15 "Kunsteisbahn Bob und Rodel" liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seit 23.07.1983 gültigen Landschaftsplanes "Winterberger Hochfläche".

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Hochsauerlandkreis - von 1979 ist die Stadt Winterberg als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt (FES) ausgewiesen. "Nach dem Ziel 75 (im überarbeiteten GEP-F Entwurf '94 das Ziel 31) soll der FES Winterberg in seinem Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen landschaftsorientiert sein und der Ganzjahreerholung dienen. In den Freizeitformen soll das Schwergewicht bei der Ferienerholung liegen; der Raum um die Kunsteisbobbahn soll ein räumlich konzentriertes Angebot von Anlagen und Einrichtungen für die intensive Freizeitnutzung aufnehmen. Bei einzelnen, noch durchzuführenden Planungen und Maßnahmen im v.g. FES sind stets die Belange des staatlich anerkannten heilklimatischen Kurortes Winterberg zu beachten."

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen und die vorbereitende Bauleitplanung sind bei dieser B-Planänderung berücksichtigt worden.

3. Ziel und Zweck der B-Planänderung, Planinhalt, Festsetzungen und Hinweise

Der B-Plan Nr. 15 "Kunsteisbahn Bob und Rodel" dient vornehmlich der Errichtung von Anlagen für den Leistungssport Bob und Rodel mit den hierfür notwendigen Nebeneinrichtungen, sowie weiteren Einrichtungen und Anlagen für den Winter- und Freizeitsport. Das genannte Plangebiet ist durch bereits rechtskräftige B-Planänderungen in 3 verschiedene Sondergebiete (Bobbahn SO¹-Beherbergungsbetrieb/SO²-Skiifc/SO³-Gebiet) städtebaulich gegliedert worden. Hinzu kommt noch der Großraumparkplatz nördlich der Bundesstraße B 236/480.

Die jetzt anstehende 4. B-Planänderung verfolgt das Ziel innerhalb des SO¹-Gebietes (Bobbahn), entsprechend der landesplanerischen Vorgaben, weitere Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie Mountainbikestrecken und Klettersport planungsrechtlich zuzulassen. Der Mountainbike-Sport hat in den letzten Jahren immer mehr sportbegeisterte Anhänger gefunden. Gerade im Sauerland gründeten sich, aufgrund hervorragender topographischer Verhältnisse, zahlreiche Mountainbike-Clubs mit einer wachsenden Schar begeisterter Mitglieder. Die Tatsache, daß Mountainbiking ab 1996 zu einer olympischen Disziplin wird, dürfte noch einmal erheblich zur Popularitätssteigerung beitragen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und um ihr gleichzeitig neue Impulse zu geben, soll im Gelände der Bob- und Rodelbahn Winterberg/Hochsauerland eine bisher völlig einzigartige Mountainbikesport-Anlage angelegt werden.

Da das Gelände um die Bobbahn im Sommer bisher sportlich ungenutzt blieb (die Kunsteisbahn ist nur während der Wintersaison von Mitte Oktober bis Mitte Februar beheizt), sich aber gleichzeitig aufgrund der Hanglage hervorragende Möglichkeiten für den Mountainbikesport bieten, sollen innerhalb des Bobbahngeländes die verschiedensten Mountainbikestrecken der einzelnen Disziplinen wie :

Downhill (Abfahrtsrennen), Uphill (Bergrennen), Cross Country (Rundstreckenrennen) und Cross Country für Sprint und Technik angelegt bzw. gefahren werden.

Die Anlegung verschiedener Mountainbikestrecken mit unterschiedlich hohen Anforderungs- und Schwierigkeitsgraden wird jeden Interessenten, gleich ob Spitzensportler oder Freizeitfahrer, geeignete Möglichkeiten bieten.

Die Mountainbikestrecken sollen vorrangig dem sportlichen Bereich (Spitzensportler) und dem Tourismus (Freizeitfahrer) zur Verfügung stehen. So können innerhalb des Bobbahngeländes künftig folgende Nutzungen erfolgen:

- Spitzensportveranstaltungen (Internationale Meisterschaften, Weltcup mit den Top-Fahrern des Mountainbiking)

- Breitensport (Training, Lehrgänge)
- Tourismus

Eine derartige Anlage, die gleichzeitig von Spitzensportlern genutzt wird, als auch dem Freizeitfahrern mit fachkundiger Betreuung und Beratung in allen Fragen des Mountainbiking zur Verfügung steht, stellt ein weltweit einmaliges Modellprojekt dar. Da die Mountainbike-Fahrer innerhalb des eingezäunten Sobahausgebäudes und auf speziell hergerichteten Wegen, unter ständiger Aufsicht und Leitung fahren, ist mit einer äußerst geringen Freiraumbelastung zu rechnen. Die Mountainbike-Anlage im Raum Winterberg kann als weitere touristische Attraktion für die Leistungsfähigkeit und wirtschaftliche Entwicklung des Fremdenverkehrs dieser Region von großer Bedeutung sein.

Durch die seit 25.12.1985 rechtskräftige 1. B-Planänderung ist für die Kunstseilbahn mit ihren notwendigen baulichen Anlagen eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden. Diese zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche wird als städtebaulich sinnvoll angesehen, weil der Standort erforderlicher baulicher Anlagen nicht im voraus genau festgelegt werden kann. Um die nunmehr beabsichtigte Zulassungserweiterung für die Mountainbike-Anlagen und den Klettersport auch planungsrechtlich zu regeln, ist im 4. B-Planänderungsbereich vorgesehen, die überbaubare Grundstücksfläche, im SO¹-Gebiet im Bereich der Südseite dieses Änderungsgebietes um ca. 8.200 m² zu erweitern, so daß die beabsichtigte Errichtung der geplanten Mountainbike-Strecken mit erforderlichen Nebenanlagen auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen angelegt werden können.

Beim Bau der Kunstseilbahn in 1976/77 war der Zielauslauf dieser Anlage nach Osten orientiert. Dementsprechend wurde auch das Zielhausgebäude mit einer Vielzahl von technischen Ausrüstungen, im Bereich des damaligen Wettkampfstreckenzirkels angeordnet. Durch die Verlegung und bauliche Änderung des Zielauslaufes, hangaufwärts in westlicher Richtung (in 1985/86), steht nunmehr das Zielhausgebäude hinter der hohen Kreisbogen-Zielkurve, ohne direkte Einsicht in die Wettkampfstrecke der Bobbahn, unplatziert und somit an falscher Stelle. Der Sportstättenbetreiber (die Erholungs- und Sport GmbH Winterberg - Bob- und Rodelbahn -) plant nunmehr den Bau eines neuen Zielhauses. Aufgrund seiner Funktionsbestimmung soll der Standort dieses neuen Zielhauses am Ende des jetzigen Zielauslaufes sein (im Norden des Änderungsgebietes, unterhalb des vorhandenen "Buchenweges"). Nach verschiedenen Planuntersuchungen bzw. Alternativüberlegungen konnte kein funktionsbezogener Standort für das neue Zielhaus, innerhalb der im rechtskräftigen B-Plan vorgegebenen überbaubaren Fläche, gefunden werden. Daher ist die Ausweisung/Festsetzung einer neuen überbaubaren Fläche im B-Planänderungsentwurf mit den für das SO¹-Gebiet geltenden Regelung vorgesehen.

Seit der Verlegung des Zielauslaufes (in 1985-86) in westlicher Richtung erfolgt der Rücktransport der Sportgeräte (vom Zielauslauf zum Startbereich) über den Bedienungsweg unterhalb des geplanten neuen Zielhaus-Standortes über das westliche "Endstück" des Buchenweges bis nördlich der "Bobbahn-Kreiselpurve" und von da aus unmittelbar über die vorhandenen Wege entlang der Bobbahnanlage. Das v.g. "Wegeendstück" des Buchenweges wird aus funktionalen Gründen in den Geltungsbereich des B-Planänderungsgebietes einbezogen und soweit dieses "Wegeendstück" innerhalb der vorhandenen Sportflächeneinziehung (aus Sicherheitsgründen) liegt "als Bedienungsweg mit eingeschränkter Nutzung während der Veranstaltungssaison" neu festgesetzt.

Die nördlich des jetzigen Zielauslaufes gelegene Fläche war durch die 1. B-Planänderung als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen und festgesetzt. Diese vorgesehene Nutzung läßt sich nach Anlegung des Rücktransportweges und dem vorgesehenen Standort für das neue Zielhausgebäude, sowie der vorhandenen angrenzenden Bebauung, nicht mehr verwirklichen. Daher ist im jetzigen 4. B-Planänderungsverfahren dieses Gelände, soweit es aus funktionalen Gründen nicht für die Bobbahnanlage und deren Nebeneinrichtungen benötigt wird, als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese nicht überbaubaren Flächen sind landschaftsbezogen mit Grünanlagen (Bäume - Hecken - Sträucher) als "Ersatzmaßnahmen" zu bepflanzen. Auf die geltenden Vorschriften des § 9 BauO NW (nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke) wird besonders hingewiesen. Wegen der Standortgehabenheit des geplanten neuen Zielhauses besteht nur ein geringer Abstand dieses Einzelgebäudes zum nördlich gelegenen Waldrand. Der Sportstättenbetreiber - Bobbahn - wird mit dem angrenzenden Waldgrundstückseigentümer, in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde, eine für diesen Einzelfall erforderliche Abstandsregelung treffen und ggfs. entschädigen.

Im Südosten des Änderungsplangebietes ist aus Standsicherheitsgründen (Baugrund) der Bereich unterhalb der Kurve - K 9 - eine frühere Auffüllungsfläche vorhanden, welche im B-Plan - gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB - legendäßig eingezeichnet und als solche gekennzeichnet ist. Im Bereich dieser Auffüllungsfläche sind Bodenaushubmaximen von ca. 1 km entfernt gelegenen Straßennennhau der B 236/480 (Umgehungsstraße - West/Osttrasse in Winterberg), nach dem Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Bobbahn Winterberg, unter Fachaufsicht eingebaut worden. Bei einer beabsichtigten Bebauung dieser früheren Auffüllungsfläche sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen bei der Gründung erforderlich.

3. Beteiligungen

Diese 4. B-Planänderung wird in einem förmlichen Verfahren - ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung - nach § 3 (2) BauGB durchgeführt (förmliches Offenlegungsverfahren). Während der öffentlichen Auslegung des 4. B-Planänderungsentwurfes wird für alle Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Möglichkeit eingeräumt in der monatlichen Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorzubringen.

4. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der 4. Änderungs-Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 2 genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung dieser B-Planänderung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 "Kunsteisbahn Bob und Rodel" sowie der 1. förmlichen B-Planänderung wurde jeweils ein Immissions-Gutachten durch den Technischen Überwachungsverein Rheinland (TÜV) erstellt. In dem Gutachten wurde nachgewiesen, daß die zulässigen Immissionswerte für das angrenzende "Allgemeine Wohngebiet" (WA-Gebiet) - 55 dB (A) Tag und 40 dB (A) nachts - nicht überschritten werden. Durch die beabsichtigte Erweiterung der Zulassung von Mountainbike- und Klettersport im Geltungsbereich des SO-Gebietes sind keine Gründe erkennbar, welche die Immissionsrichtwerte des angrenzenden WA-Gebietes gefährden.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgen, für die durch die B-Planänderung verursachten Erweiterungen der überbaubaren Flächen (ca. 8.500 m²), im Geltungsbereich des B-Plangebietes.

Die 4. B-Planänderung dient vorrangig der planungsrechtlichen Absicherung und Erweiterung des vorhandenen Sonderbaugebietes um die Kunsteisbobbahn. Eine Inanspruchnahme der Flächen durch diese B-Planänderung (Erweiterung der überbaubaren Flächen) ist als Eingriff nach § 8 a BNatSchG zu werten, aber wegen der Ausdehnung der im B-Plan geregelten Nutzungszulässigkeiten unvermeidbar. Der Planungszustand der Biotoptypen sind flächen- und wertfaktormäßig erfaßt und dem Ist-Zustand gegenübergestellt. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang ebenfalls beschrieben und aufgelistet.

Winterberg, im Mai 1994

H.A. Jansen





Erweiterung der überbaubaren Flächen



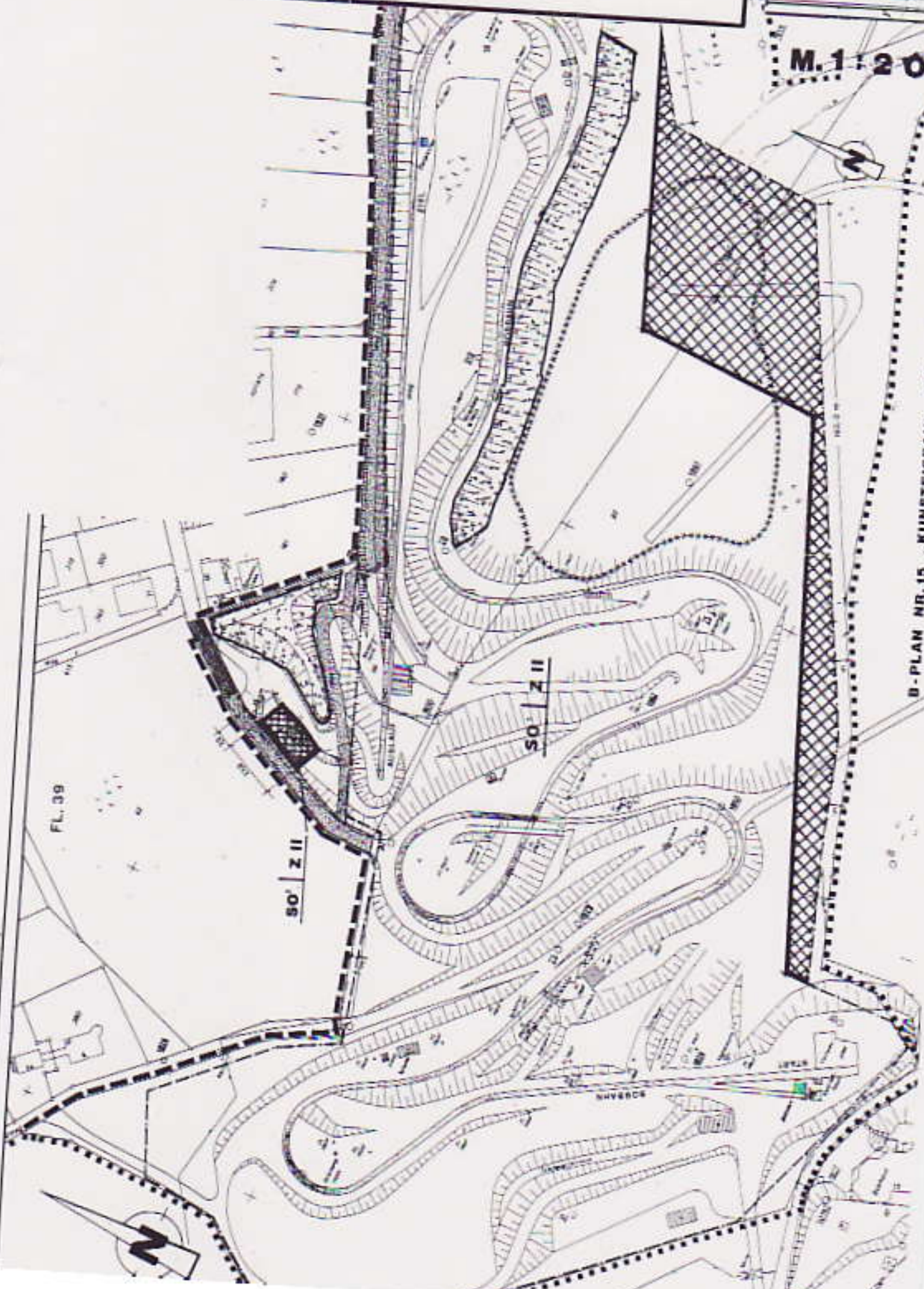
Ausgleichsflächen

UMWENDEUNG DER FLÄCHEN FÜR MASSNACHRICHTEN
SCHICHT ZUR PLANUNG UND ZUR VERTEILUNG VON
NUTZ- UND LASTEN (3. KAPITEL 10.1)

Bestimmung der Maßstab:
Anfertigung von gut lesbaren
Plänen und Zeichnungen

M. 1 : 2 000

B-PLAN NR. 15 „KUNSTEISBAHN BOB + RODEL“



FL. 39

50' Z II

50' Z II

INVERSES

LORENZ

MANO

CONTO