

Gemeinde Bestwig

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 119 der Gemeinde Bestwig
"Freizeitpark Fort Fun" in Bestwig - Wasserfall

Der Freizeit- und Vergnügungspark "Fort Fun" ist durch die Zielsetzung im Landesentwicklungsplan III und im Gebietsentwicklungsplan - Regierungsbezirk Arnsberg - als kommerzieller Erholungsschwerpunkt entwickelt worden. Ausgebaut wurde er auf der Grundlage von drei Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan Nr. 101 "Westernstadt" hat am 23. 8. 1978 Rechtskraft erlangt, der Bebauungsplan Nr. 109 "Westernbahn" ab 17. 10. 1981 und der Bebauungsplan Nr. 109 a "Westernbahn" (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109) ab 5. 10. 1985. Der Bebauungsplan "Westernstadt" umfaßt nur Flächen der Gemeinde Bestwig; wogegen der Bebauungsplan Nr. 109 "Westernbahn" aus zwei Teilplänen besteht, und zwar je einem Bebauungsplan auf dem Gemeindegebiet Bestwig und auf dem Stadtgebiet Olsberg. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig sind zum großen Teil die Flächen des Bebauungsplangebietes als Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung dargestellt; wogegen die Flächen des Bebauungsplangebietes der Stadt Olsberg als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt sind. Der Bebauungsplan der Stadt Olsberg weist daher auch kein Sondergebiet aus, sondern hat nur die Trasse der Westernbahn und im übrigen Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan "Westernstadt" hat auch Flächen erfaßt, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig nicht als Sonderbauflächen

dargestellt sind, sondern als Flächen für die Forst- und Landwirtschaft. Dies trifft für den Eingangsbereich und für Flächen östlich der Kreisstraße zu. Auch ist der vorhandene ausgebaute Parkplatz nur in geringer Größe dargestellt. Bis auf den Streckenabschnitt der Westernbahn, der in Forstflächen liegt, soll der Flächennutzungsplan durch Änderung dem tatsächlichen Ausbauzustand angepaßt werden. Für den Streckenabschnitt der Westernbahn, der in den Waldflächen liegt, wird die Änderung nicht für erforderlich gehalten, weil hier die Flächen bis auf die ausgebaute Trasse nach wie vor forstwirtschaftlich genutzt werden und daher in der Bodennutzung Vorrang erhalten sollen.

Außerdem soll die Sonderbaufläche über den Bereich des Bebauungsplanes "Westernbahn" in nördlicher Richtung auf die zum Teil abgetragenen Haldenflächen erweitert werden. Die Erweiterung wird für die Aufrechterhaltung des Erholungsschwerpunktes als unbedingt erforderlich angesehen. Ohne Erweiterung kann der Freizeit- und Vergnügungspark in seiner Attraktivität nicht erhalten und gesteigert werden. Selbst für die Erhaltung wird es erforderlich, von Jahr zu Jahr alte Geräte und Anlagen wegen der geringen Lebensdauer zu erneuern und zu ersetzen oder durch andere Geräte zu ergänzen. Kommerziell kann der Freizeitpark nur betrieben werden, wenn er durch seine Geräte und Anlagen höchsten Ansprüchen genügt. Kommt er als Vergnügungs- und Freizeitpark nicht den Wünschen der Gäste nach, sinkt die Besucherzahl erheblich, so daß die kommerzielle Bewirtschaftung ohne Rendite bliebe. Der Freizeit- und Vergnügungspark wird von der Gemeinde Bestwig, wie auch von der Stadt Olsberg nicht nur als kommerzielle Anlage im Interesse für den Betreiber angesehen, sondern wird auch als Infrastruktureinrichtung für den Fremdenverkehr eingestuft, die nicht nur das Gemeindegebiet bzw. Stadtgebiet bedient, sondern darüber hinaus einen größeren Raum des Hochsauerlandes. Die Aufgaben des Erholungsschwerpunktes in der Landesplanung können nur erfüllt werden, wenn der Park wirtschaftlich betrieben werden kann und die Wirtschaftlichkeit auch in Zukunft gesichert bleibt. Die Voraussetzung hierfür wollen die Gemeinde Bestwig und die Stadt

Olsberg durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die Aufstellung von Bebauungsplänen schaffen. Insbesondere ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, weil in den Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen werden sollen, die die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen nicht nur auf einzelne, fest fixierte Standorte ausrichten, wie in den bestehenden Bebauungsplänen, sondern daß die Bebauungspläne Festsetzungen erhalten, die für die erforderlichen Standorte der Gebäude, Geräte und Anlagen dynamische Entwicklungsmöglichkeiten erlauben. Die Gemeinde Bestwig und die Stadt Olsberg haben daher beschlossen, Bebauungspläne für das Sondergebiet "Freizeitpark Fort Fun" neu aufzustellen.

Im Bebauungsplanentwurf sind die für die Zulässigkeit vorgesehenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen nicht wie im Bebauungsplan "Westernstadt" auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannten Anlagen und Einrichtungen ausgerichtet, wie z.B. Hufschmiede, Schießhalle, Bank, Friedhof etc., sondern es sollen alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die unmittelbar mit dem kommerziellen Angebot der Freizeit- und Ferienerholung in Zusammenhang zu bringen sind. Wie bereits in der Vorbemerkung erwähnt, wird es wegen der geringen Lebensdauer der dem Wind und Wetter ausgesetzten Anlagen und Einrichtungen erforderlich, sie zu erneuern oder durch andersartige Anlagen und Einrichtungen, die den jeweiligen zeitlichen Bedürfnissen besser entsprechen, zu ersetzen.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den bestehenden Bebauungsplänen nur auf die Anlagen ausgerichtet, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vom Betreiber bekanntgegeben worden waren. Daher sind zusätzliche Anlagen und Einrichtungen, die zwischenzeitlich aufgestellt worden sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet worden. Der Entwurf sieht daher zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen vor, um nicht jedesmal bei erforderlichen Standortänderungen oder Verschiebungen die im Bebauungsplan getroffenen ortsrechtlichen Regelungen den Erfordernissen neu anzupassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den bestehenden Bebauungsplänen auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Entwurf ist wiederum die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen bietet die Gewähr, daß Gebäude mit zwei Vollgeschossen sich in die vorhandenen Gegebenheiten und in das Landschaftsbild einfügen. Das gleiche gilt für die vorgesehenen Werte der Grund- und Geschoßflächenzahlen. Bei 0,4 Grundflächenzahl bleiben innerhalb des Plangebietes ausreichende Freiflächen erhalten. Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind für die Orts- und Landschaftsbildgestaltung erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher wiederum Pflanzflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vor. Die Pflanzflächen sind gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen auf Flächen reduziert worden, wo keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Für Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine gesetzliche Regelung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht für erforderlich gehalten, denn ein Freizeitpark kann wirtschaftlich nur mit Erfolg betrieben werden, wenn sich das allgemeine Erscheinungsbild auf den Besucher positiv auswirkt. Bislang sind ausreichende Anpflanzungen vorgenommen worden, so daß hierfür ortsrechtliche Vorschriften nicht erforderlich waren.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind auch private Verkehrsflächen als Fahr- und Fußwege ausgewiesen. Die privaten Verkehrsflächen sind seinerzeit ebenfalls auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen ausgerichtet worden. Die Verkehrsflächen sind aber im Laufe der Jahre, weil funktionelle Bedürfnisse des Betriebsablaufes Verlegungen oder Beseitigung erforderlich machten, abweichend von den Bebauungsplänen geändert worden. Auch sind zusätzliche Flächen als Fuß- und Fahrwege befestigt worden. Es ist keine Notwendigkeit erkennbar, dem Unternehmen die für den Betrieb erforderlichen Verkehrsflächen gesetzlich vorzuschreiben. Daher sind private Verkehrsflächen nicht im Entwurf aufgenommen. Im Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche ist nur der bereits festgesetzte Kno-

ten mit der Kreisstraße und eine Teilstrecke als Zufahrt zum Ferienpark aufgenommen. Die im Anschluß an die vorgenannte Zufahrt festgesetzte Verkehrsfläche zum Walddorf ist nicht in das Plangebiet aufgenommen, weil die Zufahrt zum Walddorf keine Widmung als Gemeindestraße erhalten soll. Sie soll nach wie vor als private Verkehrsfläche gelten. Private Verkehrsflächen können in einem Bebauungsplan keine rechtliche Regelung erhalten, da eine Widmung nach dem Straßenrecht für eine private Verkehrsfläche nicht möglich ist. Das Plangebiet ist im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend reduziert worden. Aufgenommen im Entwurf sind die für das Freizeitzentrum ausgebauten Stellplatzflächen für Besucher - Pkw östlich der Kreisstraße 71. Die insgesamt vorhandenen Stellplatzflächen haben bislang ausgereicht, so daß ein zusätzlicher Bedarf nicht erforderlich wird. Die im Bebauungsplan Nr. 101 "Westernstadt" festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze für die Bewohner des Ferien- und Walddorfes und deren Besucher sind im Entwurf nicht mehr aufgenommen. Diese Stellplätze sind nicht ausgebaut worden. Die Herstellung der Stellplätze war auch nicht erforderlich, weil im Walddorf genügend Möglichkeiten vorhanden sind, Kraftfahrzeuge abzustellen. Außerdem würden Stellplätze für das Walddorf innerhalb des Freizeitparkes den Betrieb stören. In dem Bebauungsplanentwurf ist die Bahnanlage der Westernbahn in der vorhandenen Führung aufgenommen. Sie wird auch für eine unabsehbare Zeit wegen ihres hohen Attraktionswertes in der vorhandenen Führung erhalten bleiben und soll daher wieder festgesetzt werden.

In den ursprünglichen Bebauungsplänen ist die Bauweise teils als offene und teils als geschlossene festgesetzt worden. Die geschlossene ist auf solche Teilflächen festgesetzt, wo bei der Planaufstellung beabsichtigt war, Gebäude über 50 m Länge zu errichten. Bei einer ausgewiesenen geschlossenen Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf den Grenzen mit Brandwänden zu errichten. Innerhalb des Plangebietes wird auch in Zukunft eine Vielzahl von selbständigen Baugrundstücken nicht vorhanden sein. Auch für den Betrieb des Freizeitparkes ist eine Vielzahl von

selbständigen Baugrundstücken nicht erforderlich. Daher muß die festgesetzte geschlossene Bauweise als nicht sachgerecht angesehen werden. In der offenen Bauweise sind nur Gebäude bis zu 50 m zulässig. Insbesondere für wetterunabhängige Einrichtungen wird es erforderlich, Gebäude über 50 m zu errichten. Der Entwurf sieht daher eine abweichende Bauweise vor. Danach sind dann Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und über 50 m Länge zulässig.

Für den Betrieb des Freizeitentrums sind Versorgungseinrichtungen erforderlich. Ein Wasserbehälter - nördlich der Stellplätze an der Kreisstraße 71 - befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Eine Ortsnetzstation - Elektrizität - südlich der Stellplätze steht im Eigentum des Energieträgers VEW. Da beide Versorgungseinrichtungen sich auf parzellierten Grundstücken befinden und nicht im Eigentum des Betreibers stehen, sind sie flächenmäßig in den Entwurf aufgenommen. Eine weitere Ortsnetzstation befindet sich an der Tunnelmündung der Westernbahn und ist im Eigentum des Betreibers. Weil sie nicht parzellenmäßig von den sonstigen Einrichtungen getrennt ist, sieht hier der Entwurf keine flächenmäßige Ausweisung, sondern nur das Symbol Ortsnetzstation - Elektrizität - vor.

Baudenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Daher konnte eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplanentwurf nicht erfolgen.

Unter den Flächen des nördlichen Plangebietes liegen Bergbaugebiete. Nach dem Baugesetzbuch sollen derartige Gebiete im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Der Entwurf kennzeichnet daher diese Flächen.

Im Interesse von Bodendenkmälern ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden. Danach soll bei der Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich bei der Gemeinde und dem Westfäligen Museum für Archäologie Anzeige erstattet werden.

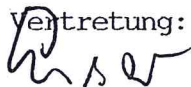
Das Plangebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Das Abwasser aus dem Freizeitzentrum wird bis zur Ruhrverbandskläranlage in Bestwig - Nuttlar abgeleitet. Mit elektrischer Energie wird der Freizeitpark durch die VEW versorgt. Der anfallende Abfall wird durch das Unternehmen eingesammelt und zur Endlagerung auf die Kreismülldeponie in Halbeswig abgefahren. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Gemeindegebiet noch keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Im Gemeindegebiet besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen betrieben werden, sowohl Bodenaushub, wie auch Bauschutt endzulagern. Die Deponien sind vom Regierungspräsidenten genehmigt worden. Das gesamte Plangebiet ist ausreichend erschlossen.

Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

5780 Bestwig, im Februar 1989

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:



(Esser)

Beigeordneter