



Stadt Tecklenburg

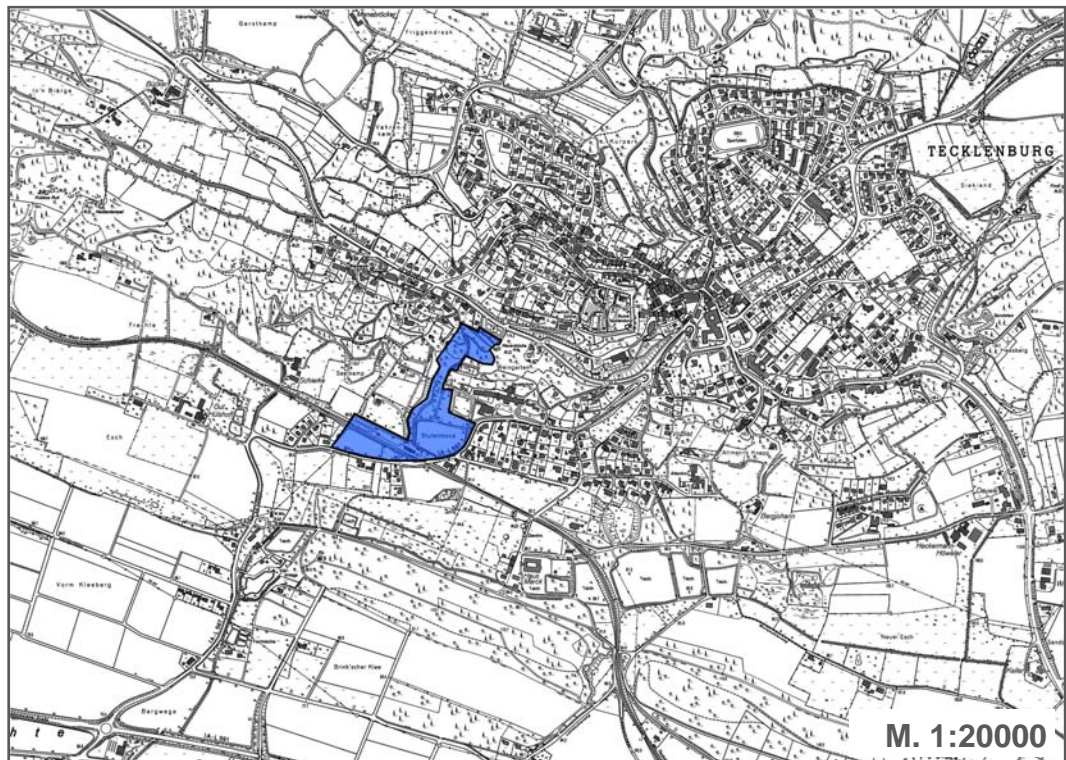
Kreis Steinfurt

45. Flächennutzungsplanänderung







- frühzeitige Beteiligung -

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|-----------|
| I. Begründung | 1 |
| 1. Grundlagen der 45. Flächennutzungsplanänderung | 1 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen der 45. Flächennutzungsplanänderung | 1 |
| 1.2 Aufstellungsbeschluss | 1 |
| 1.3 Änderungsbereich | 1 |
| 1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) | 1 |
| 1.5 Standortwahl | 3 |
| 2. Planungsanlass, -ziel | 4 |
| 3. Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) | 5 |
| 4. Beschreibung des Vorhabens | 5 |
| 5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung | 9 |
| 5.1 Art der Nutzung | 9 |
| 5.2 Flächenbilanz | 11 |
| 5.3 Klimaschutz | 12 |
| 6. Ver- und Entsorgung | 12 |
| 6.1 Verkehrliche Erschließung / Parken | 12 |
| 6.2 Elektrizität | 13 |
| 6.3 Wasser | 14 |
| 6.4 Abwasser | 14 |
| 6.5 Erdgasversorgung | 14 |
| 6.6 Kommunikation | 14 |
| 7. Verwirklichung der 45. Flächennutzungsplanänderung | 14 |
| 7.1 Soziale Maßnahmen | 14 |
| 7.2 Bodenfunde/Denkmalpflege | 14 |
| 7.3 Altlasten | 15 |
| II. Verfahrensvermerk | 16 |

I. Begründung

1. Grundlagen der 45. Flächennutzungsplanänderung

1.1 Rechtsgrundlagen der 45. Flächennutzungsplanänderung

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW
- g) Raumordnungsgesetz – ROG

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

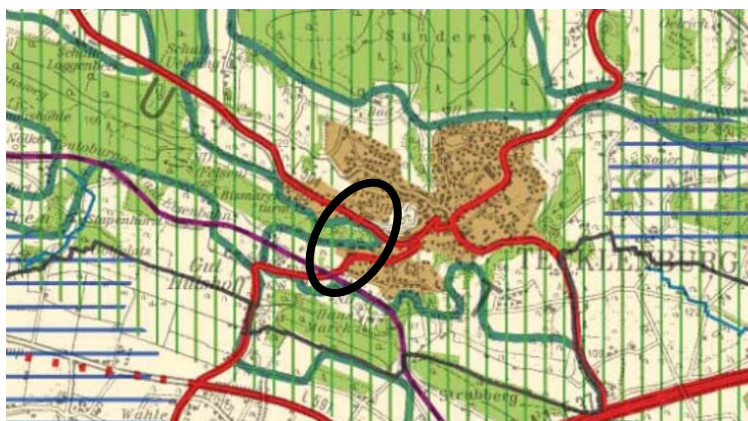
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Stadtrand von Tecklenburg, nördlich der *Bahnhofstraße* und südlich des Parkplatzes *Münsterlandblick*. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,2 ha.

1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Regionalplan Münsterland ist für den Änderungsbereich *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)* sowie *Waldbereich* festgelegt. Überlagert werden diese Festsetzungen von *Bereichen zum Schutz der Natur (BSN)* und *Bereichen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)*. Der Geltungsbereich befindet sich somit im regionalplanerischen Außenbereich.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, maßstabslos

Die getroffenen Darstellungen dieser 45. Flächennutzungsplanänderung müssen sich aus den Festlegungen des Regionalplans entwickeln. Aufgrund der linienförmigen Rodelbahntrasse und der kleinteiligen Bereichsfestlegung *Sondergebiet* für den südlichen Änderungsbereich kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Regionalplanfestlegung *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* und *Allgemeiner Siedlungsbereich* mit der zweckgebundenen Nutzung *Sommerrodelbahn* im regionalplanerischen Maßstab von 1 : 50.000 schwerlich darstellbar ist und somit von einer Entwicklung der Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung aus dem Regionalplan ausgegangen wird.

1.4.1 Darstellung Flächen für privaten Wald, Zweckbestimmung Erholung (E), hier: Sommerrodelbahn

Auf die im Regionalplan dargestellten *Bereiche zum Schutz der Natur (BSN)* und *Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)* wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung dahingehend eingegangen, als dass für den entsprechenden Bereich auf FNP-Ebene nun auch eine *private Waldfläche, Zweckbestimmung Erholung (E)* dargestellt wird. Im derzeitigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Vorgaben der Regionalplanung noch nicht umgesetzt, da die im Regionalplan dargestellten Waldbereiche für den Bereich dieser 45. Änderung auf FNP-Ebene als *Grünfläche* mit Zweckbestimmung *Grünanlage* dargestellt sind.

Mit dieser 45. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Tecklenburg somit den Vorgaben der Regionalplanung nach und stellt die Waldflächen auch auf FNP-Ebene als solche dar.

Die Trasse der Sommerrodelbahn wird nicht separat im Flächennutzungsplan dargestellt. Die projektierte Sommerrodelbahn steht im Einklang mit dem Ziel landschaftsorientierter Erholung sowie der Walddarstellung auf Regionalplanebene.

Darüber hinaus ist der Eingriff in die Umwelt als gering einzustufen, so dass der Schutz der Natur gewahrt bleibt. Für die Trassierung werden kaum Fundamente benötigt. Vielmehr wird der überwiegende Teil der Sommerrodelbahn nur mit Erdankern mit dem Waldboden verbunden. Die Vereinbarkeit von Sommerrodelbahn und der Darstellung als Waldflächen wurde im Vorfeld mit dem Regionalforstamt Münsterland bei einem Vor-Ort-Termin abgestimmt.

Die Trasse der Sommerrodelbahn kann beinahe an jeder Stelle von Tieren, in einigen Bereichen (bei z. B. die Trasse kreuzenden Wanderwegen) auch von Menschen problemlos und barrierefrei passiert werden. Somit entsteht kein unüberwindbares Hindernis im Wald. Vielmehr fügt sich die Sommerrodelbahn in den Wald ein, ohne gravierende Störungen hervorzurufen (siehe hierzu im Einzelnen auch den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung).

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Waldbereich ist sehr stark durch den Menschen (Wanderwege, Pfad zum Parkplatz der Klinik, etc.) und die

Nähe zur Bebauung geprägt. Der beabsichtigte Eingriff ist daher nicht vergleichbar mit dem Bau einer Rodelbahn „in unberührter Natur“ mitten im Teutoburger Wald. Der Wald soll in Stadtnähe den Menschen zu deren Erholung dienen. Dies kann u. a. durch Wandern aber auch durch z. B. eine Rodelbahnfahrt erfolgen.

1.4.2 Darstellung Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung: hier Sommerrodelbahn

Für den Teilbereich des sog. ‚Stutenmond‘ wird auf FNP-Ebene die Darstellung als *Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung: hier Sommerrodelbahn* gewählt. Die dem Projekt zugehörigen Nutzungen wie Schäferwagen, der Streichelzoo, Spielplatz oder Baumhäuser benötigen nicht zwingend eine Nutzungsart in Form eines *Sondergebietes*. Auch die Trasse der Sommerrodelbahn durchquert diesen Bereich am Rande. Derzeit ist dieses Gebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, wird die Darstellungsart *Grünfläche* mit entsprechender Zweckbestimmung der Darstellung als *Sondergebiet* vorgezogen.

1.4.3 Darstellung Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Sommerrodelbahn

Das in dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellte *Sondergebiet* wird insoweit eingegrenzt, dass nur für diejenigen Bereiche, in denen bauliche Anlagen realisiert werden sollen, wie die u. a. benötigten Stellplätze und Gebäude, auch eine entsprechende Nutzungsartausweisung als *Sondergebiet* erfolgt. Die getroffene Zweckbestimmung und die darin zulässigen Nutzungen werden dann im Folgenden näher bestimmt und eingrenzt. Darüber hinaus wird parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die Nutzungen verbindlich rechtlich gegenüber dem Vorhabenträger absichert.

1.5 Standortwahl

Letztlich sind die Rahmenbedingungen für dieses Projekt ausschlaggebend für die Standortwahl. Das weiter unten näher beschriebene Projekt ergibt nur dann wirtschaftlich einen Sinn, wenn es als Gesamtkonzept realisiert wird. Somit scheiden Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes aus, da die besondere topografische Situation, die eine Sommerrodelbahn erfordert in Kombination mit der Nachnutzung des alten Bahnhofsgebäudes und der unmittelbaren Nähe zum Stadtkern von Tecklenburg mit Marktplatz und Burg an anderer Stelle im Gemeindegebiet so nicht noch einmal gegeben sind.

Dass die Sommerrodelbahn durch einen Wald führt, steigert die Attraktivität dieses Angebotes und gehört – wie auch bei vergleichbaren Projekten – zwingend zu den Standortbedingungen. Gerade die unterschiedlichen Erlebnisse von freiem Blick ins Münsterland und Fahrten durch den Wald machen das besondere Erlebnis dieses Tourismusangebotes aus.

Die projektierte Sommerrodelbahn ergibt wirtschaftlich nur im Zusammenhang mit den begleitenden Nutzungen einen Sinn. Insofern ist für die Standortwahl nicht alleine nur das (Teil-)Projekt ‚Sommerrodelbahn‘ zu betrachten, sondern die (weiter unter näher aufgeführten) begleitenden Nutzungen zwingend mit zu berücksichtigen. Nur diese Kombination aus nachgenutztem Bahnhofsgebäude, den Schäferwagen und Baumhäusern, dem Spielplatz, einem Gastronomieangebot sowie einer Aussichtsplattform am Parkplatz Münsterlandblick etc. stellt ein stimmiges Gesamtkonzept dar.

Darüber hinaus ist für die Standortwahl die räumliche Nähe zum historischen Stadtkern von Tecklenburg unerlässlich, da die Ansprüche an den (Tages)Tourismus stetig steigen und eine Kumulation von verschiedenen Angeboten Tecklenburg insgesamt als Tourismusstandort stärkt. Die unterschiedlichen Angebote profitieren so gegenseitig voneinander.

Schließlich spielen bei der Standortwahl auch Aspekte wie Erreichbarkeit und Flächenverfügbarkeit für Stellplatzanlagen eine nicht unerhebliche Rolle. Das Plangebiet ist von Süden (Autobahnanschluss A 1) über die L 597 (*Bahnhofstraße*) sehr gut erreichbar. Der durch die Sommerrodelbahn und dessen Begleitnutzungen entstehende Verkehr kann so vor den Toren der Stadt bereits aufgenommen werden und muss nicht erst in das oder durch das Stadtgebiet geführt werden. Hinzu kommt die aktuell sich im Bau befindliche Aktivierung der im Plangebiet verlaufenden Bahnverbindung.

Die oben dargestellten Rahmenbedingungen finden sich in dieser besonderen Konstellation an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet. Insofern scheiden Alternativstandorte für die vorgelegte Planung aus.

2. Planungsanlass, -ziel

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gesamtkonzept *Tecklenburger Bergbahnen*, bestehend aus Sommerrodelbahn, Bed & Breakfast-Angeboten im ehemaligen Bahnhofsgebäude, Baumhäuser und Schäferwagen, Spielplatz, Imbiss, Aussichtsplattform mit Außengastronomie sowie sonstige bauliche Maßnahmen zu schaffen.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich *landwirtschaftliche Fläche* (hellgelb), *Verkehrsflächen* (gelb), *Sonderbaufläche für das Sanatorium* (orange) und *Grünflächen "Grünanlage"* (hellgrün) dar. *Wald* (dunkelgrün) ist in dem Planungsbereich nicht enthalten.

Für die Teilfläche südlich der Eisenbahntrasse ist nachrichtlich ein LSG (LSG-3712-0006) eingetragen.

Mit der jetzigen Flächennutzungsplanänderung entfallen die Darstellungen *landwirtschaftliche Fläche* (Fläche im Bereich Stutenmond) sowie *Verkehrsflächen* (nördlich der Bahntrasse).

Die im Geltungsbereich dieser Änderung befindliche Sondergebietsfläche, die ursprünglich für die Erweiterung der Kurklinik angedacht war, wird nun der Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung *Sommerrodelbahn* zugeordnet. Die dargestellte *Grünfläche* mit der Zweckstimmung *Grünanlage* wird gemäß den Vorgaben der Regionalplanung als *private Waldfläche* dargestellt. Die dargestellte *Verkehrsfläche* wird vollständig dem *Sondergebiet* zugeordnet, während die Fläche für die Landwirtschaft (Stutenmond) teilweise der *Grünfläche* mit Zweckbestimmung *Sommerrodelbahn* und an den Randbereichen dem *Sondergebiet* zugeordnet wird.

Mit den gewählten Darstellungen werden sowohl die Vorgaben der Regionalplanung beachtet und es können gleichzeitig die projektierten Nutzungen entwickelt werden.

Aus den aufgeführten Änderungen der Flächennutzungsplandarstellungen lässt sich dann parallel zu diesem Verfahren die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickeln.

3. Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert eine besondere Berücksichtigung und Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Die oben bereits dargestellte besondere Nutzung lässt sich auf Grund des Zusammenspiels aus Topografie, Nähe zum Stadtzentrum und der Nachnutzung von alter Bausubstanz nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisieren. Aufgrund der bereits vorliegenden Planungen des Vorhabenträgers können die Darstellungen und die Zurücknahme von zurzeit als *landwirtschaftlich genutzte Flächen* dargestellten Bereichen so gering wie möglich gehalten werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (siehe hierzu mehr im Umweltbericht).

4. Beschreibung des Vorhabens

Die Bedeutung des Tourismus für die Entwicklung der Festspielstadt Tecklenburg hat einen herausragenden Stellenwert. Als nördlichstes Bergstädtchen Deutschlands zieht es sowohl Tagestouristen wie auch Übernachtungsgäste aus den nahegelegenen Niederlanden an. Der Tourismus kann in Tecklenburg auf eine lange Tradition zurückblicken und stellt somit ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung dar.

Mit den Darstellungen dieser 45. FNP-Änderung will die Stadt Tecklenburg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schaffen, der eine Sommerrodelbahn und weitere touristische Nutzungen ermöglichen soll. Diese Nutzungen er-

gänzen das bereits vorhandene touristische Angebot und stärken die Attraktivität Tecklenburgs.

Beschreibung der wesentlichen Einrichtungen

1. Bed & Breakfast sowie Café im Bahnhofsgebäude

Das vorhandene, im Moment nicht genutzte Bahnhofsgebäude soll im Zuge der Projektrealisierung unter Bewahrung der historischen Fassade modernisiert werden. Das nicht denkmalgeschützte Gebäude soll Kernstück eines Logisbetriebs werden, der auf dem gesamten Standort umgesetzt wird. Dazu werden im ersten Obergeschoss, im Güterschuppen sowie im Dachgeschoss Apartments hergestellt. Das Erdgeschoss wird zu einem ansprechenden Raum hergerichtet, in dem morgens den Übernachtungsgästen das Frühstück und nachmittags den Tagesgästen selbstgemachter Kaffee und Kuchen serviert werden kann.

Um eine Zahl von insgesamt 20 Doppelzimmern zu erreichen, wird westlich des Bahnhofsgebäudes ein weiteres zweigeschossiges Gästehaus errichtet. Der Baustil wird modern sein und sich ideal mit dem historischen Bahnhofsgebäude ergänzen. Das B&B im Bahnhofsgebäude soll und kann unabhängig vom Rodelbahnbetrieb ganzjährig bewirtschaftet werden. Südlich und östlich des Bahnhofs wird der Außenbereich modernisiert und zu einer Terrasse mit Sitzgelegenheiten hergerichtet.

2. Baumhäuser und Schäferwagen

Auf den im Lageplan eingezeichneten nördlichen Freiflächen des Flurstücks Nr. 80 (Stutenmond) sollen sieben mobile Schäferwagen aufgestellt werden. Die Schäferwagen werden als Schlaf- und Wohnraum ohne sanitäre Einrichtungen hergerichtet und an Gäste für naturnahes Übernachten vermietet. Vor den Schäferwagen können die Besucher auf einem kleinen Holzdeck verweilen und abends grillen oder am Lagerfeuer sitzen. Die Wagen sowie die dazugehörigen Holzdecks werden außen mit der zur Personensicherheit vorgeschriebenen Beleuchtung ausgestattet. Die atmosphärische Beleuchtung der Terrassen erfolgt dezent.

Das Logisangebot soll durch die Errichtung von 3-5 Baumhäusern abgerundet werden. Die kubischen Baumhäuser des Typs „Ocho“ werden an ausgewählten Bäumen in entsprechender Höhe baumschonend durch einen Fachbetrieb mit Gurten befestigt. Die Besteigung erfolgt über eine Leiter. Die Baumhäuser haben eine Grundfläche von 6,25 m² und sind 2,5 m hoch. Ergänzt wird das Baumhaus durch ein kleines Holzpodest, auf dem die Bewohner in luftiger Höhe sitzen und die Natur genießen können. Die Beleuchtung erfolgt außen und innen entsprechend der gängigen gesetzlichen Vorschriften. Ebenso wird der Fußweg zwischen Baumhäusern und Sanitärgebäude bodennah beleuchtet.

3. Alpine Coaster (Rodelbahn)

Bei der Rodelbahn handelt es sich um den Alpine Coaster® der Firma Wiegand aus Hessen (wiegandslide.com). Die Rodelbahn besteht im We-

sentlichen aus einer Metalltrasse, auf der separate Schlitten (Coaster) auf Gummirollen mit einer Geschwindigkeit von bis zu 40 km/h bergab fahren können. Die Geschwindigkeit wird dabei aktiv durch den Fahrer geregelt. Bei Überschreitung der maximalen Geschwindigkeit, wird automatisch eine Wirbelstrombremse aktiviert. Bergauf werden die Schlitten auf einer separaten Bergaufstrecke mitsamt dem Fahrer mit Hilfe eines Seilzugs hochgezogen. Oben angekommen, wird das Seil automatisch vom Schlitten getrennt und die Bergabfahrt beginnt. Der Seilzug wird über einen am Berg befindlichen Elektromotor angetrieben. Die Rodelbahn kann technisch ganzjährig betrieben werden. Inwieweit das tatsächlich erfolgt, wird von der Besuchernachfrage abhängen.

Die Länge der Bergabstrecke beträgt 760 m, die der Seilstrecke zum Hochziehen 365 m. Der Höhenunterschied zwischen Bergstation (171 m über NN) und Talstation (92 m über NN) beträgt 79 m, so dass das Gefälle bei durchschnittlich 22 % liegt.

Rechts und links der Bergabstrecke ist ein Freiraum von 1,5 m erforderlich (bei der Bergaufstrecke nur 0,5 m), um entsprechende Bergungen im Notfall oder Reparaturen vornehmen zu können. Dort, wo die Rodelbahn ebenerdig verläuft, wird rechts und links in ca. 1 m Entfernung zur Bahn ein 1,1 m hoher Zaun (z. B. Wildschutzdraht) errichtet, damit Tiere und Personen nicht mit den Rodlern kollidieren können. An manchen Stellen muss die Rodelbahn zwecks Überquerung von Wanderwegen oder zur Überwindung starker Höhenunterschiede im Gelände aufgeständert werden, so dass diese mehrere Meter über dem Boden verläuft. Rechts und links dieser Abschnitte wird ein ca. 30 cm breiter Steg aus Holzplanken geführt, um die Bahn im Bedarfsfall begehen oder verlassen zu können. Daran anschließend befinden sich rechts und links der Bahn Fangnetze, die ein Herausfallen aus großer Höhe verhindern. Technisch ist es ausgeschlossen, dass sich ein Rodel von der Bahn ablöst, jedoch kann theoretisch der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass jemand aus dem Rodel herausgeschleudert wird, wenn der Sicherheitsgurt unerlaubt während der Fahrt gelöst worden ist.

Das Rodeln selbst erfolgt nahezu geräuschlos. Geräuschemittierend sind lediglich die fahrenden Personen. Details dazu sind den Berechnungen zur Schallausbreitung des Büros Uppenkamp und Partner aus Ahaus zu entnehmen. Zur Minimierung der Schallemissionen ist es möglich, entlang der Rodelbahn schalldämmende Landschaftselemente zu positionieren. Die Gründung des Alpine Coasters erfolgt mit Hilfe von Stahlstreben, die zum größten Teil ohne separate Fundamente im Boden verankert werden. Lediglich an Stellen mit großer statischer Belastung, z. B. bei den beiden geplanten Kreiseln werden Betonfundamente zur Gründung der Bahn benötigt. Über die Größe der versiegelten Flächen liegt eine separate Berechnung vor.

Zu- und Ausstieg erfolgen ausschließlich im Tal. Nach der Bezahlung am Imbissgebäude werden die ausgegebenen Tickets an einem Drehkreuz im Garagierungsgebäude gescannt und der Zutritt zur Bahn gewährt. Die Bahn wird von einer Person im Bereich des Garagierungsgebäudes überwacht.

Auf Basis von Erfahrungswerten des Herstellers, der selbst ebenfalls Alpine Coasters betreibt, werden in Tecklenburg pro Jahr ca. 57.000 Rodelbahn-Besucher erwartet. Jeder Besucher wird im Durchschnitt ca. 3,5 Mal fahren, so dass von ca. 200.000 Fahrten pro Jahr auszugehen ist. In Spitzenzeiten werden an Wochenendtagen oder Feiertagen im Spätfrühjahr und Sommer ca. 650 Besucher erwartet.

Weitere technische Details zur Rodelbahn können einer gesonderten technischen Beschreibung entnommen werden.

4. Spielplatz und Freifläche Stutenmond

Der geplante Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 80 (Stutenmond) soll das Angebot der Rodelbahn ergänzen und insbesondere auch kleinen Kindern, die noch nicht rodeln dürfen, eine Attraktion bieten. Die gesamte Fläche soll sehr naturnah mit Bepflanzungen und Landschaftselementen sowie Spielgeräten aus Edelstahl und Holz (so wenig Kunststoff wie möglich) gestaltet werden.

Aufgrund der Hanglage soll auch ein Bereich mit fließendem Wasser gestaltet werden, in dem die Kinder spielen und „matschen“ können. Das Angebot an Spielmöglichkeiten soll durch einen kleinen Streichelzoo ergänzt werden. An vielen Stellen werden Bänke und Sitzgelegenheiten errichtet, um den Besuchern die Möglichkeit zur Rast am sonnigen Südhang anzubieten. Zwecks Anlage der Spiel- und Aufenthaltsbereiche muss das Gelände zu nicht unwesentlichen Teilen terrassiert werden. Der Spielplatz soll öffentlich zugänglich sein. Es werden gemäß aktueller Planung keine Entgelte für die Benutzung erhoben. Die Refinanzierung soll über die Nutzung des Imbiss sowie der kostenpflichtigen Parkplätze erfolgen.

5. Imbiss an der Talstation

Direkt an der Talstation der Rodelbahn wird ein Imbiss errichtet. Dieser wird neben Süßwaren und Eis auch klassische warme Speisen wie Pommes und Bratwurst anbieten. Die Waren werden im Wege der Selbstbedienung am Tresen an die Gäste verkauft, die ihre Speisen und Getränke dann außen auf einer großen Terrasse mit ca. 100 Steh- und Sitzplätzen einnehmen können. Es wird davon ausgegangen, dass pro Jahr ca. 50.000 Gäste bewirtet werden; davon werden ca. 50 % in den Sommerferien Niedersachsens und Nordrhein-Westfalens sowie an den Wochenenden zwischen Mitte April und Mitte Oktober erwartet. Die Besucher des Imbiss werden sich weitgehend mit den Besuchern der Rodelbahn decken.

6. Aussichtsplattform mit kleiner Außengastronomie am Parkplatz Münsterlandblick

Der mittlerweile stark zugewachsene Aussichtspunkt am Parkplatz Münsterlandblick soll an Aufenthaltsqualität gewinnen. Aktuell befindet sich dort am Südrand des Parkplatzes lediglich eine Sitzgruppe. Während der Sommermonate halten sich auf dem Parkplatz zahlreiche Personen auf, für die ein Angebot geschaffen werden soll. Als wesentliches neues Ele-

ment wird in den Hang hinein südlich des Parkplatzes eine 300 m² große Aussichtsplattform aus Holz errichtet. Auf bzw. am Rand dieser Plattform wird ein Gebäude mit Holzfassade gebaut, in dem einfache, aber regionale und vollwertige Speisen zubereitet werden, die ausschließlich außen verzehrt werden können. Ergänzt wird das Speisenangebot durch Eis und Getränke.

Zusätzlich werden die südlich des Hangs befindliche Fichtenmonokultur von ca. 30 Bäumen gefällt sowie ausgewählte Baumkronen gestutzt, um die Sicht in das Münsterland wieder zu verbessern.

Die Aussichtsplattform wird über einen neu anzulegenden unbefestigten Fußweg durch den Wald mit den Einrichtungen am Bahnhof verbunden. Der Fußweg soll mit Tafeln und Schaukästen versehen werden, auf denen viel Wissenswertes an Kinder und Erwachsene über Tecklenburg sowie die regionale Flora und Fauna vermittelt wird. Auf diese Weise sollen die Besucher der Rodelbahn motiviert werden, den Naturraum durch Wanderung zu erfahren. Ebenfalls ist eine Teilanlage des Fußwegs als Barfußpfad in der Planung.

7. Sonstige bauliche Maßnahmen

Für die Besucher der Baumhäuser, der Schäferwagen und des Spielplatzes ist ein Sanitärgebäude am Nordostrand des Stutenmonds geplant. Es soll über Duschen, Waschgelegenheiten und WC verfügen. Weiter nordöstlich soll eine Remise errichtet werden, die zur Aufnahme von Werkzeug und (Garten-)Geräten dient. Im zentralen nördlichen Bereich des Stutenmonds soll ein Betriebsleiterhaus entstehen, um eine optimale Betreuung des Betriebs sicherzustellen. Im nordwestlichen Bereich wird ein Unterstand für die Tiere des Streichelzoos errichtet. Die Bauweise der meisten Gebäude wird eingeschossig, das Wohnhaus und die Remise ggf. zweigeschossig. Darüber hinaus wird eine moderne Holzfassade mit klarer Formsprache geplant.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Art der Nutzung

Um die unter 3. *Planungsanlass, -ziele* dargestellten Nutzungen auf Bauungsplanebene entwickeln zu können, werden in dieser 45. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen getroffen:

5.1.1 *Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung Sommerrodelbahn (SO Sommerrodelbahn) gemäß § 10 BauNVO*

Der südliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung wird als *Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung Sommerrodelbahn* gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Diese Darstellung soll die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Sommerrodelbahn sowie der Stellplatzanlagen ermöglichen.

Der Umfang der Sondergebietsdarstellung kann, da bereits Planungen für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegen, entsprechend gering gehalten werden und beschränkt sich räumlich auf diejenigen Bereiche, die diese Darstellung erfordern, um eine Genehmigungsfähigkeit der beschriebenen Nutzungen zu gewährleisten. Dies wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkret darzustellen sein.

5.1.2 Flächen für privaten Wald, Zweckbestimmung Erholung (E) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

In den dargestellten *Flächen für privaten Wald, Zweckbestimmung Erholung (E)*, hier: *Sommerrodelbahn* wird vornehmlich von den unter *Kapitel 4. Planungsanlass, -ziele* beschriebenen Nutzungen lediglich die Sommerrodelbahn als lineare Struktur als bauliche Anlage in einem genau definierten Korridor errichtet.

Der Wald soll vornehmlich den Menschen und deren Erholung dienen. Dies kann zum einen durch das Erlebnis „Wandern“, zum anderen aber auch durch eine Fahrt mit der Sommerrodelbahn, die bewusst durch den Wald geführt wird, erfolgen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Wege zwischen Talstation und Parkplatz Münsterlandblick ertüchtigt, um vom Tal in die geplante Bergrestauration bzw. zum Marktplatz/Burg zu kommen. Der Zweckbestimmung als Erholungswald wird somit mit den avisierten Nutzungen Rechnung getragen.

5.1.3 Grünflächen mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung: hier Sommerrodelbahn gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Der zurzeit als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellte Bereich des sog. ‚Stutenmondes‘ wird als *Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung: hier Sommerrodelbahn* dargestellt. In diesem Bereich sollen dann in dem parallel zu dieser FNP-Änderung aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan die unter *Planungsanlass, -ziele* mit den in Nr. 4.2 (Baumhäuser und Schäferwagen), 4.3 (Alpine Coaster), 4.4 (Spielplatz) sowie Teile der in Nr. 4.7 beschriebenen Nutzungen erfolgen.

Ziel dabei ist, die Eingriffe in die Natur – und hier besonders die Versiegelung – so gering wie möglich zu halten. Die in dieser Grünfläche beabsichtigten Nutzungen benötigen keinen überbaubaren Bereich, keine festgesetzte Grundflächenzahl und können daher in einer mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehenen Grünfläche realisiert werden.

5.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Südlich der Bahnanlagen soll ein Besucherstellplatz angelegt werden (siehe hierzu auch 6.1). hierfür wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die Lage dieser Stellplatzanlage ist bewusst gewählt worden. Von der Autobahn A1 kommend werden die Besucher noch vor Erreichen der Stadtgrenze auf den neuen Stellplatz geleitet.

Somit wird gewährleistet, dass es nicht zu übermäßigen Belastungen des Stadtgebietes durch zusätzlichen Besucherverkehr kommt.

5.2 Flächenbilanz

Die Flächengrößen der für das Vorhaben relevanten FNP-Änderungsdarstellungen werden in folgender Tabelle aufgeführt.

| Bezeichnung | Fläche in m ² |
|---|--------------------------|
| Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung Sommerrodelbahn (SO Sommerrodelbahn) | 14.108 |
| Flächen für privaten Wald, Zweckbestimmung Erholung (E) | 7.793 |
| Grünflächen mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung | 20.595 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkflächen | 6407 |
| Gesamt | 48.903 |

Darauf aufbauend veranschaulicht die folgende Tabelle die beabsichtigten baulich genutzten Bereiche innerhalb des geplanten Sondergebiets.

| Fläche baulich genutzter Bereich im SO | |
|--|--------------------------|
| Bezeichnung | Fläche in m ² |
| Gastronomie Münsterblick | 100 |
| Rodelbahn: Bergstation | 15 |
| Wohngebäude Betriebsleitung | 145 |
| Remise | 75 |
| Stall / Unterstand | 60 |
| Sanitärgebäude | 40 |
| Lager / Werkstatt Rodelbahn | 95 |
| Kasse / Imbiss | 90 |
| Anbau Bahnhof | 130 |
| Summe Bauflächen | 750 |
| Anteil an Sondergebietsfläche | 5,32 % |
| Anteil an Gesamtfläche | 1,44 % |

5.3 Klimaschutz

Durch die Errichtung einer Sommerrodelbahn kommt es zu keinen gravierenden Veränderungen, die zu einer Beeinträchtigung des Klimas führen könnten. Weiter führende Aussagen hierzu finden sich im Umweltbericht.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Verkehrliche Erschließung / Parken

Das Plangebiet ist optimal an das Netz für öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Direkt an der dem Plangebiet angrenzenden *Bahnhofstraße* befindet sich eine Bushaltstelle für den örtlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus soll der Tecklenburger Bahnhof nach Sanierung der Bahnstrecke zukünftig von Sonderzügen angefahren werden.

Der weitaus größte Teil aller Besucher wird jedoch mit dem Auto anreisen. Diese erreichen das Plangebiet in der Regel über den Autobahnanschluss Lengerich der A1 und im weiteren Verlauf über die *Ibbenbürener Straße* und die *Bahnhofstraße*. Die aus dem Westen (z. B. Niederlande) anreisenden Besucher werden in der Regel aus der Stadt Tecklenburg zum Plangebiet gelangen.

Die westlich (vorhandener Parkplatz) und nordöstlich (auf dem Stutenmond) des Bahnhofs befindlichen Parkplätze sollen über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Darüber hinaus muss der neue Parkplatz südlich der Bahngleise über eine neue Zufahrt von der Bahnhofstraße erschlossen werden. Über die Anbindung an die Bahnhofstraße, die den Rang einer Landesstraße hat, sind noch detaillierte Abstimmungen mit dem Landesstraßenbauamt (Straßen NRW) zu treffen.

Das Parken erfolgt gegen Entgelt. Dazu werden die Parkplätze entweder mit Schranken oder mit einem Parkscheinautomaten versehen. Die hinter den Parkplätzen liegenden Anwohner der Straße *Auf dem Saatkamp* werden nach wie vor ungehinderten Zugang zu ihren Anwesen erhalten. Die Feuerwehr wird über beide Zufahrten das Gelände erreichen können.

Auf den drei Parkplätzen stehen potentiell insgesamt 366 Stellplätze zur Verfügung, sollen jedoch – wie unten beschrieben – nur sukzessive hergestellt werden, sofern der zu diesem Zeitpunkt schwer kalkulierbare Bedarf dieses erfordert. Die geplanten Parkplätze decken den Bedarf gemäß nachfolgender Tabelle:

Berechnung des Parkplatzbedarfs

Tecklenburger Bergbahnen

Bedarfsermittlung (bei Spitzenzeiten, Wochenendnachmittag im Frühsommer)

| Betriebsteil | Anzahl | Bemerkung/Herleitung |
|-------------------------|------------|---|
| Rodelbahn | 110 | siehe separate Herleitung |
| Spielplatz | 5 | nur wenige, da in 90% der Fälle Überschneidung mit Rodelbahn |
| Übernachtungsgäste | 24 | 7 Baumhäuser à 2 Personen plus 20 Zimmer plus 3 Schäferwagen à 2 Personen, 20% kommt mit dem Fahrrad |
| Besucher Bergrestaurant | 3 | 10% der Gäste parken unten, Rest oben am Münsterlandblick, Vollbelegung: 100 Gäste, 20% Fahrrad, 3 Pers. Pro Auto |
| Mitarbeiter TBB | 12 | 15 Mitarbeiter, 20% kommen mit dem Fahrrad |
| Sonstige Besucher | 20 | für Bahnhofscafé oder Wanderer |
| Gesamter Bedarf | 173 | |

Der oben genannte Bedarf für die Rodelbahn wurde wie folgt ermittelt:

Parkplatzbedarf Rodelbahn

| | |
|---|-------------|
| Rodelfahrten pro Jahr | 200.000 |
| Fahrten pro Person (Durchschnitt) | 3,5 |
| Rodelbahnbesucher pro Jahr | 57.143 |
| - davon mit dem Auto zu Besuch | 85% |
| Mit KFZ anreisende Rodler p.a. | 48571,42857 |
| Personen pro KFZ | 3 |
| Anzahl Autofahrten pro Jahr | 16.190 |
| Quote Besucher von Mai bis Sep. | 80% |
| Anzahl Autofahrten von Mai - Sep. | 12.952 |
| Quote Wochenendbesucher | 60% |
| Anzahl Wochenenden von Mai-Sep. | 21,7 |
| Anzahl Autofahrten pro Wochenende | 359 |
| davon Autofahrten am Sonntag | 60% |
| Anzahl Autofahrten am Sonntag | 215 |
| davon in Kernzeit von 11 bis 16 Uhr | 85% |
| Anzahl Autofahrten in Kernzeit | 183 |
| Durchschnittliche Aufenthaltsdauer [h] | 3 |
| Anzahl benötigte Parkplätze [max.] | 110 |

Die vorgenannten Berechnungen stellen den Bedarf an den Spitzenzeiten dar. Die Herleitung des Bedarfs für die Rodelbahn basiert auf Angaben des Herstellers, der eine Vielzahl von Rodelbahnen selbst betreibt. Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes wird mit Schotter, Pflaster und Asphalt gearbeitet. Der Parkplatz südlich der Bahngleise wird aktuell als Ackerfläche genutzt und zunächst als Grünlandfläche umgewandelt. Die Parkflächen sollen ausschließlich geschottert werden, um das erwünschte Durchwachsen von Pflanzen zu ermöglichen. Zunächst wird nur die östliche Hälfte des Parkplatzes südlich der Bahnschienen hergestellt, da laut oben stehender Berechnung zunächst noch nicht alle Parkplätze benötigt werden. Die Parkplätze werden entsprechend der einschlägigen Vorschriften beleuchtet.

6.2 Elektrizität

Alle Einrichtungen müssen an das Elektrizitätsnetz angeschlossen werden. Dafür werden zwei Verknüpfungspunkte vorgesehen. Der erste, bereits vorhandene Verknüpfungspunkt befindet sich im Bahnhofsgebäude.

Von dort aus werden auch die Einrichtungen auf dem Stutenmond versorgt. Der zweite Verknüpfungspunkt zum Stromnetz am Parkplatz Münsterlandblick wird neu hergestellt werden müssen. Darüber wird vor allem die Gastronomie sowie der 22,5 kW- Antrieb der Rodelbahn versorgt. Die Beleuchtung an der Rodelbahn sowie die Versorgung der Sensoren erfolgt mit Hilfe eines Stromkabels, das entlang der Metalltrasse ohne Eingriffe in den Boden verlegt werden kann.

6.3 Wasser

Trinkwasseranschlüsse müssen am Bahnhof und am Parkplatz Münsterlandblick neu hergestellt werden. Über den Anschluss am Bahnhof soll das Gelände am Stutenmond vollständig versorgt werden. Auf dem Gelände anfallendes Regenwasser wird wenn möglich versickert. Überschüssiges Wasser wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation bzw. dem Vorfluter zugeführt.

6.4 Abwasser

Es werden häusliche Abwässer aus dem Betrieb des Bed & Breakfast sowie der Sanitäranlagen anfallen. Diese werden dem öffentlichen Abwassernetz der Stadt Tecklenburg zugeführt.

6.5 Erdgasversorgung

Für den Bereich Bahnhof und Stutenmond ist ein Erdgasanschluss vorgesehen. Dieser muss neu hergestellt werden. Am Parkplatz Münsterlandblick wird die benötigte Wärmeenergie entweder mit Propan oder mit Elektrizität zur Verfügung gestellt.

6.6 Kommunikation

Am Bahnhof wird ein Telekomanschluss hergestellt. Mit diesem wird das gesamte Plangebiet erschlossen. Entlang der Rodelbahn bis zur Bergstation wird mit Hilfe von Repeatern überall Wireless-LAN angeboten werden.

7. Verwirklichung der 45. Flächennutzungsplanänderung

7.1 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.2 Bodenfunde/Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 45. Flächennutzungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Baudenkmale betroffen.

7.3 Altlasten

Im Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 45. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am die 45. Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung festgestellt.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.06.2018
Lh/Sp-9272.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR