



# STADT WINTERBERG

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „AUF DER HÜTTE/AM ESCHENBERG – KARTBAHN NIEDERSFELD“

### 4. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1.</b> Lage des Plangebietes und Anlass zur Planänderung	3
1. Paintball/Paintballanlage	5
2. Lasergame/Lasertag-Lasergameanlage	6
<b>2.</b> Die planungsrechtliche Grundlage für dieses Planverfahren	8
<b>3.</b> Planinhalt und vorgesehene Festsetzungen für die 4. Änderung	9
<b>4.</b> Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittel, Denkmalpflege und Bergbau	10
<b>5.</b> Eingriffe in Natur- und Landschaft, Umweltprüfung und Umweltbericht, Screeningverfahren	11
<b>6.</b> Immissionsschutz	12
<b>7.</b> Belange der Nachbargemeinden	12
<b>8.</b> Finanzielle Auswirkungen der Planung	12
<b>9.</b> Maßnahmen zur Bodenordnung	12
<b>10.</b> Verfahrensschritte	13

## 1. Lage des Plangebietes und Anlass zur Planänderung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“, bestehend gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag, liegt im Südwesten des Ortsteiles Niedersfeld und westlich entlang der Ruhr sowie östlich der Straße ‚Am Eschenberg‘.

Der Antragsteller ist Eigentümer der das Plangebiet umfassenden Grundstücke Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Flurstücke 300, 302, 305 und 306.



Abb. 1 – Luftbild des Plangebietes mit der Kartbahn, der Ruhr, den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, der Straße ‚Am Eschenberg‘, mit der Anbindung an die B 480, an das Ski-Gebiet ‚Am Eschenberg‘ und den Campingplatz, Ortsteil Winterberg-Niedersfeld [ © iMac, Karten, Version 2.0, 2012-2014 und GeoSercive des Hochsauerlandkreises, Luftbild, 2014]

Der Grundstückseigentümer betreibt dort gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen VEP in verschiedenen Sondergebieten (SO-1 bis SO-4) die unterschiedlichsten ‚Sport- und Freizeitnutzungen‘, die im Wesentlichen aber mit dem Betrieb der ‚Kartbahn-Nutzung‘ korrespondieren.

Die hier zur Ergänzung der Festsetzungen für das SO 1-Gebiet notwendige 4. Änderung des VEP setzt gemäß Vorlage der Verwaltung, Drucksache-Nr. 46/2014 vom 31.07.2014<sup>1</sup>, bisher einen überdachten Kartbetrieb und dessen erforderlichen Nebenanlagen, Werkstatt, Garagen, Toiletten, Duschen, Umkleieräume, Zuschauerbereiche und eine Cafeteria als zulässige Nutzungen fest sowie regelt die Zulässigkeit einer Kartbahn für Kinder (Elektrokarts), eines Kinderkarussells sowie eines Kinderscooters.

Im Laufe der Zeit hat sich der überdachte Kartbetrieb in dieser Halle als wenig wirtschaftlich erwiesen, insbesondere begründet durch die Nähe der bestehenden und attraktiven Karthalle in Winterberg-Neuastenberg.

Aus diesem Grunde hat sich der Betreiber entschlossen, auch um dem Trend nach immer neuen touristischen und sportlichen Attraktionen in der ‚Ferienwelt Winter-

<sup>1</sup> Vergl. die Vorlagen der Verwaltung für den Bau- und Planungsausschuss und den Rat der Stadt Winterberg

berg' gerecht zu werden, im Jahr 2013 den überdachten Kartbetrieb in dieser Halle einzustellen und an seiner Stelle eine Paintball- und Lasergameanlage einzurichten und zur Nutzung anzubieten.

Diese Nutzung ist aber aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes absolut unzulässig. Deshalb wurde auch der Betrieb der Paintball- und Lasergameanlage seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochsauerlandkreises untersagt <sup>2</sup>.

Mit Schreiben vom 23.05.2014 beantragt der Eigentümer eine 4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, um die Paintball- und Lasergameanlage im Nachhinein bauaufsichtlich genehmigungsfähig errichten zu können.

Zusätzlich zur derzeitigen Nutzung beantragt der Eigentümer generalisierend Sport- und Freizeiteinrichtungen für die SO-Fläche und auf der Fläche (SO-1) zusätzlich die Zulässigkeit von Museums- und Ausstellungsflächen sowie je ein Feld Paintball und Lasergame auf einer Fläche von insgesamt etwa 3.000 qm in der bestehenden Halle.

Paintball soll nur für Volljährige und Lasergame nach Möglichkeit ab 14 Jahre zugelassen werden.

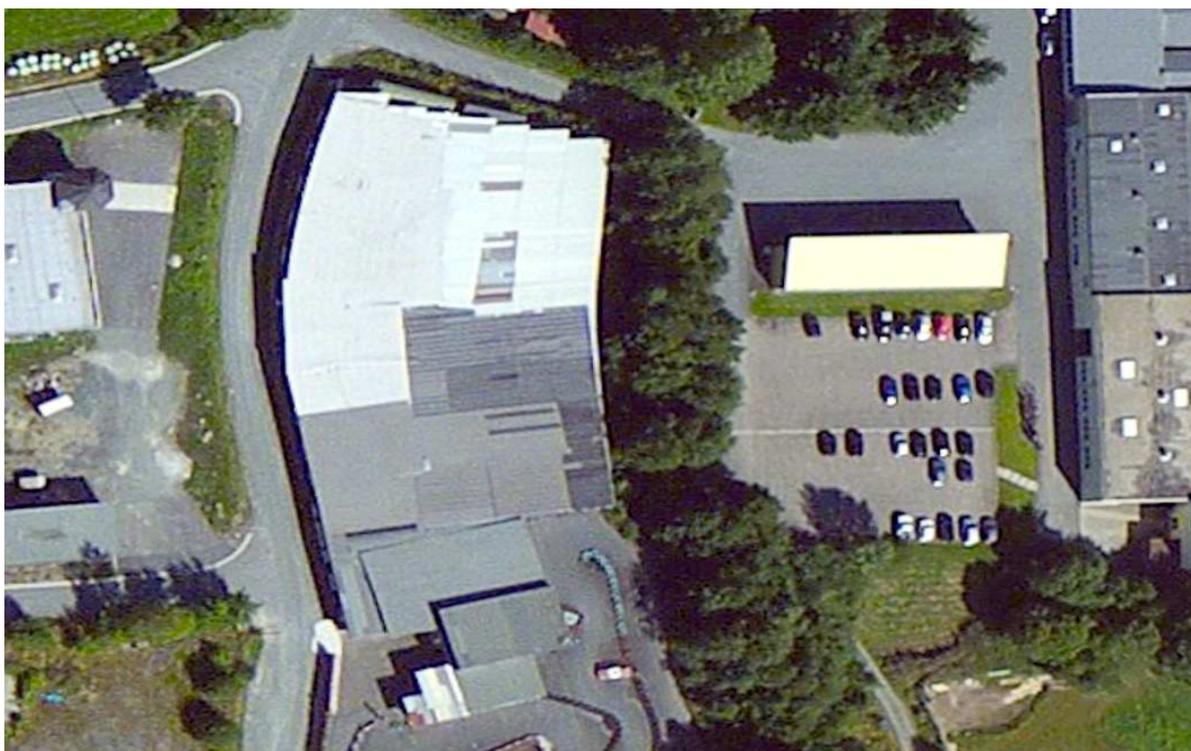


Abb. 2 – Luftbild der Halle für die geplante zusätzliche Nutzung Paintball- und Lasergame/Lasertag sowie Museums- und Ausstellungsfläche [© iMac, Karten, Version 2.0, 2012-2014]

<sup>2</sup> vergl. hierzu u.a. Niederschrift über die 2. Sitzung des Rates der Stadt Winterberg am 11.09.2014, Punkt 11 und Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.09.2014, Punkt 1, u.a. „Deutliche Kritik wird in der Diskussion gegenüber dem Investor dahingehend laut, dass dieser einen Betrieb der Anlage eigenmächtig und ohne Vorliegen einer Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Hochsauerlandkreis aufgenommen hat. Ein solches Vorgehen könne nicht hingenommen werden....  
Die von der (Unteren) Bauaufsichtsbehörde des Hochsauerlandkreises verfügte Nutzungsuntersagung sei deshalb folgerichtig, wobei die Einhaltung der Nutzungsuntersagung auch seitens der Bauaufsichtsbehörde überwacht werden müsse“.



Abb. 3 – Ansicht der bestehenden ‚Halle‘ für die geplante zusätzliche Nutzung Paintball- und Lasertag/Lasertag sowie Museums- und Ausstellungsfläche, rechts Eingangstor zum Zugang ‚Halle‘, von der Straße ‚Am Eschenberg‘ gesehen



Abb. 4 – Ansicht der bestehenden ‚Halle‘ für die geplante zusätzliche Nutzung Paintball- und Lasertag/Lasertag sowie Museums- und Ausstellungsfläche, von der Straße ‚Am Eschenberg‘/Gewerbegebiet gesehen

Zu dem Problem Paintball- und Lasertag-/Lasertaganlagen „bedarf es noch der näheren Ausführungen“<sup>3</sup>,

## 1. Paintball

Paintball stammt aus den Vereinigten Staaten und wird dort auch „Gotscha“ genannt. Die Bezeichnung leitet sich von dem englischen Ausdruck: „I’ve got you“ ab. Es gibt viele Varianten im Paintball, die aber alle mit den gleichen Grundregeln gespielt werden. Die Gegner werden mit vorgefertigten Farbkugeln aus Gelatine beschossen. Getroffene Spieler scheidet aus. Für den besonders empfindlichen Bereich des Gesichts werden Masken getragen. Die Spielwaffen werden als Markierer bezeichnet. Gespielt wird nach einem festen Regelwerk. Der Sportgedanke steht bei diesem Mannschaftsspiel im Vordergrund.

---

<sup>3</sup> Vergl. FN 1, wird hier im Wesentlichen zitiert

Auch die Farbkugel-Schusswaffen weisen nach Ansicht der Akteure eine gewollte Unterscheidung zu echten Kriegswaffen aus. Eine kritische, laienhafte Begutachtung des äußeren Erscheinungsbildes eines solchen Markierers führt allerdings durchaus zu Assoziationen mit einem Luftgewehr. Die Schusswaffen werden mit Luftdruck oder Gas betrieben.

## 2. Lasergame

Lasergame, auch bekannt unter dem Begriff ‚Lasertag‘ oder ‚Quasar‘, ist grundsätzlich mit Paintball vergleichbar. Es wären allerdings keine Gelatinekugeln verschossen. Jeder Spieler trägt Sensoren an seinen Körper, verbreitet sind Westen mit Vorder-, Rücken- und Schuldersensoren, optimal dazu hat noch die Laserwaffe selbst einen Sensor. Wird ein Sensor von einem Infrarotstrahl oder Laserstrahl getroffen, wertet der Computer diesen Treffer aus und der Spieler wird mit Punktabzug, Ausscheiden oder temporärer Deaktivierung bestraft (versehen). Ein Laserstrahl ähnlich einem Laserpointer unterstützt den Spieler bei der Zielfindung. Eine besondere Schutzkleidung ist im Gegensatz zum Paintball nicht nötig. Die Spielvarianten sind ähnlich denen des Paintballs.

Paintball- und Lasergame-/Lasertaganlagen stehen seit Jahren in der Diskussion. Es gab in der Vergangenheit einige Verbote für die Ausführung des Paintball- und Lasergame-/Lasertagspiels, die gerichtlich geprüft und bis vor einiger Zeit auch höchststrichterlich bestätigt wurden. Nach diesen Urteilen war es mit der im Grundgesetz normierten Unantastbarkeit der Würde des Menschen unvereinbar, die simulierte Tötung von Menschen zum Gegenstand und Ziel eines Unterhaltungsspiegels zu machen.

Inzwischen hat es eine Änderung in der Rechtsprechung gegeben. Verschiedene Obergerichte haben inzwischen das Paintballspiel unter bestimmten Voraussetzungen als rechtmäßig eingestuft und bestimmte Spielvarianten unter dem baurechtlichen Nutzungsbegriff „Anlage für sportliche Zwecke“ definiert.

Der beschiedene Verstoß gegen die Menschenwürde wurde in letzter Zeit von der Rechtsprechung nicht mehr bestätigt. Dies hängt offensichtlich zum einen damit zusammen, dass inzwischen ein offizielles Paintball-Regelwerk entstanden ist, nachdem gespielt wird. Außerdem werden (nachhaltige) Auflagen für den Betrieb einer solchen Anlage gemacht.

Dies sind im Wesentlichen:

- keine Kampf-/Tötungshandlungen simulieren;
- keine Tarnkleidung bzw. kriegsähnliche Uniformen tragen;
- keine Minderjährigen zulassen;
- die Anlage ist während des Spiels für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und
- und sie darf von außen nicht sichtbar sein.

Zusammengefasst heißt das, dass eine denkbare Anlage als „Anlage für sportliche Zwecke“ zulässig ist, wenn sie nach dem offiziellen Paintball-Regelwerk betrieben wird und die beschriebenen Auflagen eingehalten werden“.

In der ‚Museums- und Ausstellungsfläche‘ sollen u.a. historische Pkw, Lkw und Busse sowie Motorräder, landwirtschaftliche Geräte und Produktionsmaschinen gezeigt werden. Diese Aufzählung ist nicht vollständig, sie wechselt und erweitert sich je nach Bedarf und Nachfrage.

Gemäß der Vorlage 46/2014 vom 31.07.2014 wurden der Ortsvorsteher sowie die örtlichen Ratsmitglieder aus Niedersfeld von Seiten der Verwaltung schon vor dem Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des VEP über den Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert und in einem gemeinsamen Gespräch um eine Einschätzung aus örtlicher Sicht gebeten.

Die Ratsmitglieder und der Ortsvorsteher sind sich darüber einig, dass dem Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden

---

kann, da Paintball inzwischen in der Rechtsprechung als „Anlage für sportliche Zwecke“ gilt, sofern es nach dem offiziellen Paintball-Regelwerk betrieben wird. Weil der Standort aufgrund der vorhandenen Kartbahn stark durch Sport- bzw. Freizeitnutzung geprägt ist, ist Paintball als „Anlage für sportliche Zwecke“ dort gebietsverträglich.

Besonders viel Wert legen die örtlichen Ratsmitglieder und der Ortsvorsteher darauf, dass im Rahmen der anschließenden Baugenehmigung und beim Betrieb der Anlage darauf geachtet wird, dass bei diesen Spielen keine kriegerischen Handlungen vollzogen werden. Dazu gehört auch, dass kriegsähnliche Gegenstände (die auf dem Gelände ausgestellten ehemalige Militärflugzeuge und -Hubschrauber) nicht Bestandteil der Anlage sein dürfen.

Es ist von besonderer Bedeutung, dass das Paintball nach dem anerkannten und zulässigen deutschen Regelwerk betrieben wird

Für das Lasergamespiel sollte aus Sicht der örtlichen Ratsmitglieder und des Ortsvorstehers grundsätzlich die gleichen Voraussetzungen gelten, wie für das Paintballspiel (keine Kampf- bzw. Tötungshandlungen simulieren, keine kriegsähnlichen Geräte auf dem Spielfeld etc.).

Am 30.09.2014 fand im Rahmen der Bau- und Planungsausschusssitzung mit den Fraktionsvorsitzenden eine Ortsbesichtigung des Plangebietes bzw. vorgesehenen Änderungsbereiches statt.

Nach eingehenden Diskussion, der o.a. zusammenfassenden Bewertung und unter Maßgabe, dass die in der Halle befindlichen Flugzeuge/kriegsähnlichen Geräte noch entfernt werden müssen, hat der Ausschuss mit überwiegender Mehrheit dem Rat empfohlen, die folgenden Beschlüsse zu fassen,

1. Der Rat beschließt, die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch mit dem Ziel durchzuführen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer „Museums- und Ausstellungsfläche“ sowie für „Paintball und Lasergame“ zu schaffen.
2. Es wird Wert darauf gelegt, dass Paintball nach den in der Rechtsprechung anerkannten Regeln betrieben wird. Für Lasergame sollen die gleichen Voraussetzungen gelten wie für Paintball. Das bedeutet u.a., dass keine Kampf- bzw. Tötungshandlungen simuliert werden, die Spiele nur in der Halle stattfinden und sich das Spielfeld und auf dem Spielfeld keine kriegsähnlichen Gegenständen befinden.
3. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ist durch den Antragsteller auf eigene Kosten durchzuführen.  
Die näheren Einzelheiten sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. In diesem Vertrag sind die Rahmenbedingungen für den Betrieb einer Paintball- und Lasergameanlage festzuschreiben.  
Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Der Rat der Stadt Winterberg hat gemäß Niederschrift<sup>4</sup> am 13.11.2014 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag, mit den o.a. Maßgaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch zugestimmt.

## **2. Die planungsrechtliche Grundlage für dieses Planverfahren**

Der Rat der Stadt Winterberg hat mit diesem Beschluss zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/ Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ die Änderung eines ‚vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung‘ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Abs.1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB beschlossen.

Nach den Regelungen des § 13 a BauGB kann die Stadt Winterberg im Rahmen der ihr obliegenden Planungshoheit nämlich das „vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB beeinträchtigt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) vorliegen. Diese Belange/Kriterien werden durch die anstehende 4. Änderung des VEP nicht berührt.

Für das Verfahren bedeutet es, dass nunmehr beschleunigend

- von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 [frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit] und § 4 Abs. 1 BauGB [frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange] abgesehen werden kann,
- Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes möglicherweise zu erwarten sind, also im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB [ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (waren),
- (der Plan) auch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 und ohne den Umweltbericht nach § 2 a, ohne dem Screening-Verfahren nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden kann,
- sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 (nur) in einer bestimmten Frist [mind. 1 Woche bis max. 3 Wochen] äußern kann und

---

<sup>4</sup> Vergl. Niederschrift über die Sitzung (VIII. Wahlperiode) des Rates der Stadt Winterberg am 13.11.2014, Punkt 9, S. 11f.

- sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 (nur) in einer bestimmten Frist [mind. 1 Woche bis max. 3 Wochen] äußern kann und
- den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme (nur) eine angemessenen Frist [mindestens 2 Wochen] gegeben wird.

Parallel zu den von der Verwaltung gewählten Verfahrensschritten für die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der bestehende Städtebauvertrag gemäß §§ 11 i.V.m. 12 BauGB zu ändern und zu ergänzen; vor Satzungsbeschluss ist er vom Rat der Stadt Winterberg zu beschließen.

### **3. Planinhalt und vorgesehene Festsetzungen der 4. Änderung**

---

Auch die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ ist aus dem behördenverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg vom 10.07.2009 entwickelt.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im VEP flächig gekennzeichnet und festgesetzt. Von der Änderung sind nur Teilflächen des Flurstücks Nr. 300 aus der Flur 8, Gemarkung Niedersfeld betroffen.

Mit der 4. Änderung des VEP wird klarstellend die Nutzungsmöglichkeit der Sondergebietsfläche ‚SO‘ korrigiert in ‚Sport- und Freizeiteinrichtungen‘ und nur die Nutzungsmöglichkeiten der Sondergebietsfläche ‚SO-1‘ erweitert.

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ wurden für die hier zur Änderung anstehenden Sondergebietsfläche ‚SO-1‘ nur die folgenden planungsrechtlich zulässigen Nutzungen festgesetzt,

- überdachter Kartbetrieb,
- die erforderlichen Nebenanlagen  
Werkstatt, Garagen, Toiletten, Duschen, Umkleieräume,  
Zuschauerbereich, Cafeteria
- Kartbahn für Kinder (Elektrokarts), Kinderkarusell, Kinderscooter  
Gesichert mit flexiblen Barrieren.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Winterberg vom 13.11.2014 werden nunmehr mit der 4. Änderung in der Sondergebietsfläche ‚SO-1‘ noch zusätzlich die folgenden Nutzungen planungsrechtlich zugelassen,

- Museums- und Ausstellungsfläche und
- Paintball- und Lasergame auf max. 3.000 qm Spielfläche.

Weitere alternative Nutzungsmöglichkeiten in der Sonderbaufläche ‚SO-1‘ sind planungsrechtlich absolut unzulässig.

Zusätzlich wird in der Sondergebietsfläche ‚SO‘ die Festsetzung ‚Kartbetrieb und dessen Nebenanlagen‘ generalisierend korrigiert in

- Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Im Städtebaulichen Vertrag wird, unter Beachtung der textlichen Festsetzungen, u.a. noch zusätzlich festgeschrieben, dass

- Paintball und Lasergame/Lasertag nach den in der Rechtsprechung anerkannten Regeln und Voraussetzungen betrieben wird,
- beim Paintball- und Lasergame-/Lasertagspielen keine Kampf- bzw. Tötungshandlungen simuliert oder nachgespielt werden dürfen,
- keine militärischen Tarnkleidung bzw. militärische oder kriegsähnliche Uniformen und Splitterschutzwesten getragen werden dürfen,
- Maskierungen und Vermummungen verboten sind,
- zum Spielen keine Personen oder Gruppen zugelassen werden dürfen, die durch ihr Auftreten, ihre Kleidung oder ihr generelles Erscheinungsbild ihre Einstellung und ihre Auffassung unterstreichen, dass die Zeit, die Geschehnisse und Handlungen in der Zeit zwischen 1914 und 1945 zu verherrlichen sind, insbesondere durch das Nachspielen militärischer Ereignisse oder von Verbrechen gegen die Menschlichkeit und Kriegsverbrechen aus dieser Zeit; dies gilt auch für das Nachspielen von Handlungen in den Bürgerkriegsgebieten, gegen Flüchtlinge, Vertriebene und/oder Asylbegehrende,
- die Paintball- und Lasergame-/Lasertagspiele nur in der Halle stattfinden dürfen,
- sich auf dem Spielfeld und in der gesamten überdachten Halle keine kriegsähnlichen Gegenständen oder die auf dem Gelände zur Besichtigung abgestellten ehemalige Militär-Flugzeuge und -Hubschrauber befinden dürfen,
- die Spielflächen für Paintball und Lasergame/Lasertag von den anderen bereits bestehenden oder noch möglichen planungsrechtlich zulässigen Nutzungen soweit räumlich, baulich und funktionell getrennt sind, dass keine visuellen und lärmintensiven Störungen zwischen den Spielflächen für Paintball und Lasergame/Lasertag und den anderen einzelnen Nutzungen auftreten können,
- die Spielflächen während des Paintball- und Lasergame-/Lasertagspiels für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein dürfen,
- die Spielflächen für Paintball und Lasergame/Lasertag von der Straße ‚Am Eschenberg‘ und von den gegenüberliegenden Grundstücken (Bebauungsplan Nr. 16 „In der Ruhr“, Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Flurstücke 244 und 210) nicht eingesehen werden dürfen und
- keine Minderjährigen bei Paintballspielen zugelassen werden. Für das Spielen von Lasergame/Lasertag können Jugendliche ab 14-Jahre zugelassen werden.

Änderungen oder Ergänzung der die Sonderbaufläche ‚SO-1‘ betreffenden sonstigen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

#### 4. Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittel, Denkmalpflege und Bergbau

Mit der 4. Änderung des VEP sind keine qualitativen oder quantitativen Änderungen oder Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr auf der Straße ‚Am Eschenberg‘ oder die Verknüpfung zur B 480 zu erwarten.

Das gleiche gilt auch für die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, Kabelanschluss und Internet, Regenentwässerung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie für die Löschwasserversorgung.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Altlasten<sup>5</sup>, Kampfmittel und bergbauliche Aktivitäten vorhanden bzw. bekannt; mit der Nutzungserweiterung sind keine in den Untergrund verbundenen Arbeiten bzw. Bodeneingriffe vorgesehen.

Sollten gleichwohl Baumaßnahmen erforderlich werden, ist auf folgendes zu achten:

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 Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Winterberg (Tel. 029891/800-0, Fax. 02981/800-300) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (vergl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

<sup>5</sup> Das Verzeichnis der Ablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet einen Eintrag mit der Flächennummer 194717-2606. Nach den vorliegenden Informationen wurde das Gelände in der Vergangenheit von einem Sägewerk genutzt, welches u.a. auch eine Holzimprägnierungsanlage betrieben hat.

Im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes ist es im Jahr 1987 infolge eines Überlaufens eines Auffangbeckens zu einer Boden- und Grundwasserverunreinigung durch chrom(VI)haltiges Holzimprägniermittel gekommen.

Diese Boden- und Grundwasserverunreinigung wurde unter gutachterlicher Begleitung saniert. Die Sanierungszielwerte wurden seinerzeit aufgrund der damaligen Nutzung als Sägewerksgelände (Industrie- und Gewerbefläche) festgesetzt.

Unter Bezugnahme auf den Erlass über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) vom 14.03.2005 weise ich darauf hin, dass die Stadt Winterberg wegen der nicht auszuschließenden Untergrundverunreinigung der Altlastenfrage nachzugehen hat.

Das ist hier geschehen. Bereits im Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des VEP ist die Stadt Winterberg pflichtgemäß dieser Frage mit dem Betreiber der Nutzung nachgegangen und hat gemeinsam überprüft, ob nicht Altlasten-Untergrundverunreinigungen weiterhin vorliegen könnten.

Das konnte bereits nach den damaligen Erkenntnissen eindeutig verneint werden.

Die ehemalige Altlast ist bereits seit Mitte der 90-er Jahre vollständig mit einer Halle überbaut, Niederschläge jeglicher Art werden durch das Hallendach aufgefangen und die Nutzung ‚Kartbahn‘ etc. seit der 2. Änderung führen zu keinerlei Umweltbelastungen durch die ehemalige Altlast.

Die Stadt geht davon aus, dass die ehemalige Altlast auf die geplanten und demnächst zulässigen neue Nutzungen ‚Paintball‘ und ‚Lasergame‘ der 4. Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Spieler haben wird, sie kann grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Vergl. dazu, Der Hochsauerlandkreis-FD 34 Abfallwirtschaft und Bodenschutz-, Schreiben vom 11.03.2015, Az. 51 TOP 12/2015,

Die im Plan aufgeführten Hinweise sind für den Betreiber der Anlagen aufgeführt, die ihn bei möglichen Bodenaushub an die zwingend erforderlichen Handlungen erinnern sollen.

## **5. Eingriffe in Natur- und Landschaft, Gewässerschutz, Umweltprüfung und Umweltbericht, Screeningverfahren und Monitoring**

---

Mit der 4. Änderung des VEP sind keine Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden.

Aus diesem Grunde und aufgrund der beschleunigenden Vorschriften des § 13 a BauGB (vergl. o. Punkt 4.) ist die Durchführung einer Umweltprüfung, ein Umweltbericht und ein Screeningverfahren gemäß Anlage 1 UVPG, Ziffer 18.5.2, 18.7.2 oder 18.8 als ‚allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screeningverfahren) im Sinne von § 3c Satz UVPG‘ nicht erforderlich.

Die in Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geforderte Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) ist nicht erforderlich, da mit der 4. Änderung des VEP keine Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden sind <sup>6</sup>.

Die in der 2. und 3. Änderung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden noch entsprechend durchgeführt.

Soweit es aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzungen noch möglich ist, ist entlang des Gewässer Ruhr ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung (dazu zählen auch Schotterung, Befestigung, Anfüllungen), Lagerung und Nutzung freizuhalten (§ 38 WHG, § 90a LWG) <sup>7</sup>.

## **6. Immissionsschutz**

---

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Licht und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

<sup>6</sup> Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Winterberg in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Hochsauerlandkreises.

<sup>7</sup> Der Hochsauerlandkreis - FD 33 Wasserwirtschaft - , Schreiben vom 11.03.2015, Az. 51 TOP 12/2015,

## **7. Belange der Nachbargemeinden**

---

Belange der Nachbargemeinden werden durch diese 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag, nicht berührt.

## **8. Finanzielle Auswirkungen der Planung**

---

Die Planung löst in Bezug auf die Öffentlichen Erschließungsmaßnahmen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg.

## **9. Maßnahmen der Bodenordnung**

---

Die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag, löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

## **10. Verfahrensschritte**

---

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 13.11.2014 die Aufstellung der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Satz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da

- der planerische Hintergrund für die 4. Änderung des VEP in der Öffentlichkeit insbesondere im Ortsteil Niedersfeld bereits hinreichend bekannt ist und diskutiert wurde,
- die Probleme mit der geplanten Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Sonderbaufläche ‚SO-1‘ im Rat der Stadt Winterberg und seinen Ausschüssen ausführlich und erschöpfend diskutiert wurden und
- eine Beteiligung der Behörden wegen der geringen städtebaulichen Bedeutung entbehrlich ist.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.2015 bis zum 17.03.2015 beteiligt.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 17.02.2015 bis zum 17.03.2015 gegeben worden.

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung sind die Vorschriften des § 13 a Abs. 3 BauGB beachtet worden.

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 27.05.2015 gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 7 und 41 der GO für das Land Nordrhein-Westfalen die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“, Ortsteil Niedersfeld, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung mit Legende und Text - planungsrechtlicher Teil) und dem Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vom 24.04.2015/28.05.2015, als Satzung beschlossen.

Die beigefügte Begründung gemäß § 10 Abs. 8 BauGB wurde ebenfalls beschlossen.

Der Städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag) vom 24.04.2015/28.05.2015 wurde vor dem o.a. Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Winterberg gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ist nicht erforderlich.

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 03.06.2015.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“ am 03.06.2015 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Winterberg ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung enthält auch den Hinweis, wo und wann der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die beigefügte Begründung eingesehen werden kann.

Gleichzeitig wurde auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB über die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung sowie die notwendige Einhaltung von Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung hingewiesen.

Stadt Winterberg, den 4.06.2015

(Bürgermeister Werner Eickler)

Schmallenberg, den \_\_.\_\_.2015

**Jürgen Wagner**

**Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur und Städtebau**