Stadt Winterberg

Begründung

ZUR 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
„AUF DER HÜTTE / AM ESCHENBERG
-
KARTBAHN IN NIEDERSFELD“

Stand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage des Plangebietes und Anlass der Planänderung ……. 3

2. Gegenwärtiges Planungsrecht……..4

3. Die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Planverfahren…….. 4

4. Planinhalt und Festsetzungen der 5. Änderung ……. 5

5. Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittel, Denkmalpflege und Bergbau …….. 6

6. Natur und Landschaft, Gewässerschutz …… 7

7. Immissionsschutz …….. 9

8. Belange der Nachbargemeinden…… 9

9. Finanzielle Auswirkungen der Planung ……... 9

10. Maßnahmen der Bodenordnung …… 9

11. Verfahrensschritte …… 9

Anlagen:

1.) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Protokollform
2.) FFH - Vorprüfung

1. Lage des Plangebietes und Anlass der Planänderung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“ liegt im Südwesten des Ortsteiles Niedersfeld und westlich entlang der Ruhr sowie östlich der Straße „Auf der Hütte“.

Der Grundstückseigentümer betreibt dort gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in verschiedenen Sondergebieten die unterschiedlichsten Sport- und Freizeitangebote. Im Wesentlichen sind dies der Betrieb einer Kartbahn, einer Paintballanlage sowie eines Skiverleihes.

Zur Schaffung eines weiteren wirtschaftlichen Standbeins und zu Abrundung des touristischen Angebotes in der Stadt Winterberg hat sich der Grundstückseigentümer dazu entschlossen, als ergänzendes Angebot eine Halle in der Größe von 20 m x 60 m für ein Kinderland (Indoorspielgeräte, Klettergerüste, Rutschen, Trampolins, etc.) und Laserspiele aller Art zu errichten. In der Halle ist weiter ein Imbiss und eine Toilettenanlage vorgesehen. Die Halle soll im Anschluss an den vorhandenen Skiverleih in nördlicher Richtung auf einer ebenen Fläche errichtet werden. Diese Fläche bietet sich insofern an, da hier keine umfangreichen Bodenbewegungen notwendig sind und insbesondere die Böschung zur Ruhr in ihrer jetzigen Form unverändert bestehen bleibt. Die sich auf der Fläche befindende Ausstellungsfläche für ehemalige Militärobjekte wird in diesem Zuge aufgegeben und frei geräumt.

Insbesondere zu der Nutzung Laserspiele/Lasergame hier noch einige Ausführungen:

Lasergame, auch bekannt unter dem Begriff „Lasertag“ oder „Quasar“ ist grundsätzlich mit Paintball vergleichbar. Es werden allerdings keine Gelatinekugeln verschossen. Jeder Spieler trägt Sensoren an seinem Körper, verbreitet sind Westen mit Vorder-, Rücken- und Schultersensoren. Optional 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 Zielführung. Eine besondere Schutzkleidung ist im Gegensatz zum Paintball nicht nötig. Die Spielvarianten sind ähnlich denen des Paintballs.

Das im Rahmen des Durchführungsvertrages zur 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Hütte/Am Eschenberg Kartbahn Niedersfeld“ aufgestellte „Regelwerk für Spielen von Paintball und Lasergame / Lasertag“ ist für den Betrieb von Laserspielen zu beachten. Diese Spielregeln werden neuerlich in den Durchführungs- und Verpflichtungsvertrag zu dieser 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Hütte/Am Eschenberg Kartbahn Niedersfeld“ übernommen.

Durch den Betrieb der Spielhalle kommt es zu einem erhöhten Stellplatzbedarf. Unter Berücksichtigung der bisher vorhandenen und festgesetzten Stellplatzflächen werden westlich entlang der Straße „Auf der Hütte“ weitere Stellplätze festgesetzt.

Der im Plangebiet bereits vorhandene Skiverleih wurde nicht innerhalb der hierfür im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Der Bebauungsplan wird daher an die tatsächliche Situation angepasst.

2.
Gegenwärtiges Planungsrecht

2. 1
Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg Kartbahn Niedersfeld“ und damit auch der Änderungsbereich als Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen“ dargestellt. Die 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.2
Bebauungsplan

Der Bereich, in dem die Indoor-Spielhalle entstehen soll, ist im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet „Erlebnisspielfläche – Abenteuerspielplatz“ festgesetzt und wird im Rahmen des Verfahrens entsprechend geändert.

Der im Plangebiet bereits vorhandene Skiverleih befindet sich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Skiverleih mit den dazugehörigen Einrichtungen“, wurde allerdings teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche für den Skiverleih wird daher im Rahmen dieses Änderungsverfahrens an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

3.
Die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Planverfahren

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde gem. § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind bei den geplanten Vorhaben erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Parallel wird der bestehende Städtebauliche Vertrag gemäß §§ 11 i.V.m. § 12 BauGB geändert und ergänzt und vor dem Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Winterberg beschlossen.

4.
Planinhalt und Festsetzungen der 5. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Änderungsplan flächig gekennzeichnet und festgesetzt.

Von der Änderung sind im wesentlichen Flächen des Flurstücks Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Flurstück 306 betroffen. Des Weiteren wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Teile der Flurstücke Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Flurstücke 33 und 83 ergänzt.

Zur Errichtung der Halle in der Größe 20 m x 60 m für ein Kinderland (Indoorspielgeräte, Klettergerüste, Rutschen, Trampolins, etc.) und Laserspiele aller Art ist es notwendig, ein neues Sondergebiet SO 5 festzulegen, welches das bisherige Sondergebiet SO 4 ersetzt.

SO 5 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeiteinrichtung
Zugelassen sind:
- Indoorspielhalle (Indoorspielgeräte, Klettergerüste, Rutschen, Trampolins, etc.)
- Laserspiele aller Art (Indoor)
- Toilettenanlage
- Imbiss
- Erforderliche Nebenanlagen

Innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche im SO 5-Sondergebiet ist geplant, eine Halle in den Ausmaßen 20 m x 60 m zu errichten.

Es wird für die Indoor-Spielhalle eine max. Firsthöhe von 574,50 m üNN festgelegt.

Die Fassadengestaltung der Halle soll mit ausgeschäumten Sandwichpaneelen in der Farbe „rauchsilber“ erfolgen. Auch das Dach wird mit ausgeschäumten

Sandwichpaneelen in der Farbe „rauchsilber“ als Satteldach mit festgelegter Firstrichtung (Nord-Süd Ausrichtung) angelegt.

Die Einzelheiten zur Gebäudegestaltung werden im Durchführungs- und Verpflichtungsvertrag festgelegt.

In der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“ wurde eine Sondergebietsfläche SO 4 (Sondergebiet mit Zweckbestimmung Skiverleih mit den dazugehörigen Einrichtungen incl. überbaubarer Fläche) definiert. Die überbaubare Fläche wird der tatsächlichen Stellung des zwischenzeitlich errichteten Gebäudes zu diesem Zwecke angepasst.

Die in der 3. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes vorgenommene Festlegung von Parkflächen bedürfen durch die Stellung des Skiverleihs einer Anpassung. Die neuerlich dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erlauben die Errichtung von 5 Stellplätzen. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze entlang der Straße „Auf der Hütte“ auf einer asphaltierten Fläche als Parkbuchten (30 Parkbuchten) eingerichtet. Eine weitere Fläche direkt vor dem bestehenden Boxengebäude mit 6 Stellplätzen und direkt gegenüber auf der anderen Seite der Straße „Auf der Hütte“ mit 7 Stellplätzen erlaubt die Erstellung von insgesamt 48 Stellplätzen. Weitere benötigte Stellplätze werden auf einem in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zur Verfügung gestellt.

Zur Abrundung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Straße „Auf der Hütte“ als öffentliche Verkehrsfläche teilweise mit in den Änderungsbereich aufgenommen.

5.
Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittel, Denkmalpflege und Bergbau

Dem erhöhten Parkflächenbedarf im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Ausweisung neuer Parkflächen Rechnung getragen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen im jetzigen Ausbauzustand sind qualitativ und quantitativ für den gemäßigten erhöhten Bedarf ausreichend.

Das gleiche gilt auch für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Strom, Telekommunikation, Kabelanschluss und Internet und die Abfallentsorgung.

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) eingeleitet. Die Abwasserleitungen befinden sich unmittelbar vor dem Baugrundstück in der öffentlichen Verkehrsfläche. Das anfallende Oberflächenwasser soll dem unmittelbar angrenzenden Gewässer, der Ruhr, zugeleitet werden. Ein entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisantrag wird vom Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Sollte der Erlaubnisantrag nicht positiv

entschieden werden können, müsste das Oberflächenwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Altlasten, Kampfmittel und bergbauliche Aktivitäten vorhanden bzw. bekannt.

Mit der Nutzungsänderung/Erweiterung 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 Stadt Winterberg als Unterer Denkmalbehörde (Tel.: 02981/800-0) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02971/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

6.
Natur- und Landschaft, Gewässerschutz

6.1 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

6.2
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche für die Indoor-Spielhalle festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche für einen Skiverleih erweitert. Der Eingriff und die zu erfolgenden Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt bewertet:

Ist-Zustand:

Biotop	**Fläche**	**Wertfaktor**	**Punkte**
Überbaubare Fläche Skiverleih	154	0	0 Punkte
Abenteuerspielplatz	1870	2	3740 Punkte
Summe:	2024		3740 Punkte

Planungszustand:

Überbaubare Fläche Skiverleih	190	0	0 Punkte
Überbaubare Fläche Indoorhalle	1200	0	0 Punkte
Restfläche Abenteuerspielplatz	805	2	1610 Punkte
Ausgleich durch Anpflanzungen			**2400 Punkte**
Summe:	2024		4010 Punkte

Durch die vorgesehenen Anpflanzungen wird der Eingriff bilanziell kompensiert. Bei den geplanten Anpflanzungen handelt es sich um großkronige, heimische Laubbäume, deren Standorte innerhalb des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises festgelegt werden. Die Umsetzung der Ausgleichsnahme wird darüber hinaus im Durchführungs- und Verpflichtungsvertrag festgeschrieben.

6.3
Artenschutzprüfung

Für diese 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn in Niedersfeld“ wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (Anlage 1) aufgestellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden keine vorhabenspezifische Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 40 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

6.4
FFH-Vorprüfung

Aufgrund des südöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden FFH-Gebietes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann eine FFH Vorprüfung (Anlage 2) durchgeführt.

„Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn in Niedersfeld“ der Stadt Winterberg zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen auf die Funktion FFH-Gebiet „Ruhr führt. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsstudie ist nicht erforderlich.

6.5
Gewässerschutz

Entlang des Gewässers „Ruhr“ ist ein Mindestabstand von 5 m als Gewässerrandstreifen (gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers) von jeglicher Bebauung (dazu zählen auch Schotterung, Befestigung, Anfüllung), Lagerung und Nutzung freizuhalten (§ 38 WHG, § 90a LWG). Tatsächlich ist für die derzeitige Planung des Bauvorhabens keine weitere Veränderung der vorhandenen Böschung vorgesehen.

7.
Immissionsschutz

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

8.
Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch diese 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag, nicht berührt.

9.
Finanzielle Auswirkung der Planung

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

10.
Maßnahmen der Bodenordnung

Die 5. 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.

11.
Verfahrenschritte

Aufstellungsbeschluss am 23.03.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 17.07.2017 bis 18.08.2017

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 19.10.2017

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 06.11.2017

Winterberg, 07.11.2017 Bad Fredeburg, 07.11.2017

gez. Ralf Lefarth gez. Markus Schulte