



STADT WINTERBERG

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

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Allgemeine Planungsvoraussetzung und Anlass zur Planänderung	Seite 3
2. Verfahren der Änderungsplanung	Seite 3
3. Geltungsbereich der Änderungsplanung	Seite 3
4. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich	Seite 3
5. Auswirkungen der Änderungsplanung	Seite 4
6. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	Seite 4
7. Umweltbericht	Seite 5
8. Verfahren	Seite 5
9. Verfahrensstand	Seite 5

1. Allgemeine Planungsvoraussetzung und Anlass zur Planänderung

Südwestlich des Ortsteiles Niedersfeld der Stadt Winterberg, im Ruhrtal gelegen, befindet sich das Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung „Kartbahn und dessen Nebenanlagen“. Planungsgrundlage für diesen Betrieb stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ dar, der seit dem 01.10.1998 rechtskräftig ist. Eine 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sah die Erweiterung der Kartbahn und die Schaffung von Abstellflächen für Wohnwagen und Wohnmobile vor. Im Mai 2001 wurde dieser Plan durch die 2. Änderung und Erweiterung mit den Zweckbestimmungen für das SO³-Gebiet „Erlebnisspielfläche“ und das SO⁴-Gebiet „Imbiss/Gastronomie“ ergänzt. Zwischenzeitlich wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes im SO⁴-Gebiet ein „Skiverleih“ zugelassen.

Die regionale Fremdenverkehrsfunktion des Ortsteiles Niedersfeld und weitere an das „Kartbahngebiet“ angrenzende Erholungseinrichtungen, wie das regional bedeutsame Skigebiet „Am Eschenberg“ und ein großer Wochenend-Campingplatz, erfordern zur wirtschaftlichen Sicherung und Entwicklung der besonderen Fremdenverkehrsfunktionen und –einrichtungen eine weiter verbesserte und ausgebauten Angebotsstruktur.

Zur Deckung des Bedarfs nach Skiverleiheinrichtungen, und den damit verbundenen, gestiegenen qualitativen Anforderungen, für das genannte, benachbarte Skigebiet „Am Eschenberg“ beabsichtigt der Betreiber der „Kartbahnanlagen“ und des vorhandenen „Skiverleih“ das bestehende Gebäude um einen Anbau zu erweitern. Dieser Anbau dient der Erweiterung des zu einem Skiverleih zugehörigen und erforderlichen Raumangebotes für Lager, Werkstatt etc..

2. Verfahren der Änderungsplanung

Durch diese 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das „Vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt. Im seit 10.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Winterberg und seinen wirksamen Änderungen ist das Gebiet „Kartbahn – Winterberg-Niedersfeld“ als - Sondergebiet für den Fremdenverkehr – dargestellt. Es wird festgestellt, dass das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Vorhaben- und Erschließungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, beachtet wurde.

3. Geltungsbereich der Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ ist im Änderungsplan gesondert gekennzeichnet bzw. festgesetzt (§9 Abs. 7 BauGB). Von der 3. Änderung sind aus der Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Teilflächen des Flurstückes Nr. 306 betroffen.

4. Planinhalt und Festsetzungen für den Änderungsbereich

Im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ mit seinen Änderungen und Befreiungen ist im festgesetzten SO⁴-Gebiet (südlicher Teil des bebauten Flurstückes Nr. 306) eine überbaubare Fläche für einen Imbiss / Gastronomie festgesetzt. In diesem Bereich wurde über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes ein Skiverleih genehmigt. Um das Skiverleihgebäude den gestiegenen Anforderungen auch an dazugehörigen Einrichtungen (Werk-

statt, Lager etc.) anzupassen, soll die vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche in nördliche Richtung erweitert werden. In diesem Zuge wird die mögliche überbaubare Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend dem Grundriss des tatsächlich vorhandenen Gebäudes sowie des geplanten Anbaus angepasst. Die Linie der Abgrenzung zwischen dem SO³- Gebiet und dem SO⁴-Gebiet wird hierbei zugunsten des SO⁴-Gebietes um ca. 10,0 m in nördliche Richtung verschoben (flächenhafte Reduzierung des SO³-Gebietes – Erlebnisfläche). Die Zweckbestimmung für das SO⁴-Gebiet wird, unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erteilten Befreiung, entsprechend in diesem Änderungsverfahren angepasst. Danach wird für das SO⁴-Gebiet die Zweckbestimmung „Imbiss/Gastronomie“ aufgehoben und durch „Skiverleih mit den dazugehörigen Einrichtungen“ neu festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße I bleibt erhalten, wohingegen die „Gestalterische Festsetzung“ im SO⁴-Gebiet – Satteldach mit einer Neigung von 30 – 40 Grad an die bestehende Dachneigung entsprechend auf 10 – 30 Grad angepasst/geändert wird.

Als Folge der Erweiterung der überbaubaren Fläche wird eine Ausgleichsfläche erforderlich. Entlang der Ruhr wurde bislang ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser wird im Änderungsbe- reich des erweiterten und festgesetzten SO⁴-Gebietes um 3,0 m verbreitert.

5. Auswirkungen der Änderungsplanung

Die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1. bis 4. genannten städtebaulichen Ziele.

Der Änderungsbereich ist erschlossen, dies trifft sowohl für die verkehrliche Erschließung, als auch für die sonstige Ver- und Entsorgung zu. Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich der 3.-Planänderung nicht zu erwarten.

Sonst gelten für diesen Änderungsbereich weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften.

6. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ wird eine Erweiterung der überbaubaren Fläche festgesetzt. Der Eingriff und die zu erfolgenden Ausgleichsmaßnahmen werden, wie folgt, bewertet:

6.1 Ist-Zustand:

Biototyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Bewertung
Abenteuerspielplatz	205	2	410 Punkte
Summe:	205 m²		410 Punkte

6.2 Planungszustand:

Biototyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Bewertung
Überbaubare Fläche	100	0	0 Punkte
Anpflanzungen	105	4	420 Punkte
Summe:	205 m²		420 Punkte

Als Ausgleich wird im Bereich der Erweiterung des SO⁴-Gebietes der bereits festgesetzte Pflanzstreifen entlang der „Ruhr“ um 3,0 m verbreitert. Der Ausgleich, (siehe Berechnung) ist damit gegeben.

7. Umweltbericht

Im „Vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

8. Verfahren

Die Aufstellung der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ erfolgt nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“. Nach den Regelungen des v.g. § 13 kann die Gemeinde im Rahmen der ihr obliegenden Planungshoheit das „Vereinfachte Verfahren“ anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen. Diese 3 vorgenannten Belange/Kriterien werden durch die anstehende 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn Winterberg-Niedersfeld“ nicht berührt.

9. Verfahrensstand

19.06.2008	Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss,
01.07.2008	Entwurfsberatung und Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung
21.07. – 21.08.2008	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
11.09.2008	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Winterberg-Siedlinghausen,
im September 2008

Winterberg,
den