



Stadt Winterberg

Begründung

ZUR 6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
„AUF DER HÜTTE / AM ESCHENBERG

-

KARTBAHN IN NIEDERSFELD“

Stand: Satzung

6. Änderung und Erweiterung
des VEP „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn in Niedersfeld“

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 6. Änderung	5
5.	Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittel, Denkmalpflege und Bergbau	6
6.	Natur und Landschaft, Gewässerschutz	7
7.	Immissionsschutz	8
8.	Belange der Nachbargemeinden.....	8
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, eines Indoor-Kinderlandes sowie eines Skiverleihes.

Zur Schaffung eines weiteren wirtschaftlichen Standbeins hat sich der Grundstückseigentümer dazu entschlossen, als ergänzendes Angebot ein Schnellrestaurant angrenzend an die vorhandene Bebauung zu betreiben. Hierzu ist eine bauliche Ergänzung anschließend an die nördliche vorhandene Bebauung (Skiverleih) in der Größe von ca. 5m x 7m vorgesehen. Ein vormals geplanter Imbiss innerhalb des Indoor-Kinderlandes wurde aus betriebstechnischen Gründen verworfen. Für die Nutzer der verschiedenen Freizeiteinrichtungen, im Wesentlichen sind dies Familien, die sich mit ihren Kindern über mehrere Stunden aufhalten, ist das Anbieten von Speisen und Getränken notwendig, zumal die bisherige Restauration, die sich im nahegelegenen Liftgebäude befand, geschlossen wurde. Ob und ggf. wann ein Betrieb wieder aufgenommen wird, ist derzeit nicht absehbar.

Des Weiteren wird der Ruhrtal-Radweg immer stärker befahren. Dem Bedürfnis der Radfahrer nach einem Rastplatz, wo sie Speisen und Getränke zu sich nehmen können, wird mit dem Betrieb eines Schnellrestaurants Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass in der Vergangenheit im Sondergebiet 4 (Fläche des Skiverleihs) auch schon einmal die Einrichtung eines Imbisses bzw. Gastronomiestandortes vorgesehen war. Diese Festsetzung wurde jedoch im Jahr 2008 auf Wunsch des Antragstellers mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes von einem Imbiss- bzw. Gastronomiestandort in einen Skiverleih geändert.

Auf der Fläche des geplanten Schnellimbisses sind derzeit zwei PKW-Stellplätze festgesetzt. Deren Wegfall und der Betrieb des Schnellimbisses führt zu einem weiteren Stellplatzbedarf. Unter Berücksichtigung der bisher vorhandenen und festgesetzten Stellplatzflächen werden westlich entlang der Straße „Auf der Hütte“ weitere Stellplätze festgesetzt. Diese bisher in Längsaufstellung vorgesehenen Stellplätze werden nun rechtwinklig der Erschließungsstraße aufgestellt, wodurch der notwendige Stellplatzbedarf gedeckt wird.

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 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.2 Bebauungsplan

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Schnellimbisses zu schaffen, ist es notwendig, einen Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher als Sondergebiet 4 (SO4) (Zweckbestimmung Skiverleih) festgesetzten Fläche in die neue Zweckbestimmung 6 (SO6) (Schank und Speisewirtschaften, Restaurationseinrichtungen) zu überführen.

Die unter Punkt 1. erwähnte neue Stellplatzanordnung führt zu einer geringfügigen Änderung der festgesetzten Stellplatzflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkflächen).

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

6. Änderung und Erweiterung des VEP „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn in Niedersfeld“

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 6. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Änderungsplan flächig gekennzeichnet und festgesetzt.

Von der Änderung sind im wesentlichen Flächen des Flurstücks Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Flurstücke 306 (teilweise) und 349 (teilweise) sowie Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Flurstücke 33 (teilweise) betroffen.

Änderungsbereich 1: (Größe 611 m²)

Zur Errichtung des Schnellrestaurants in der Größe 5 m x 7 m ist es notwendig, ein neues Sondergebiet SO 6 festzusetzen, welches Teile des bisherigen Sondergebietes SO 4 ersetzt.

SO 6 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Imbiss/Gastronomie

Zugelassen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, Restaurationseinrichtungen (Imbissstände, Kioske etc.) mit Aufenthaltsräumen für Gäste.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im SO 6-Sondergebiet ist geplant, eine Schnellrestaurant in der Größe von 5m x 7m zu errichten.

Im Zusammenhang mit der festzusetzenden eingeschossigen Bauweise wird die Firsthöhe des neuen Gebäudes auf 4 m, gemessen von der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche, begrenzt.

Gestaltungsvorschriften

Im SO 6 ist das Dach des Gebäudes mit einer Neigung von max. 20° auszuführen. Als Material für die Dach- und die Wandgestaltung sind ausgeschäumte Sandwichpaneele in der Farbe rauchsilber zu verwenden.

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

Änderungsgebiet 2: (Größe 882 m²)

Durch die wegfallenden beiden Stellplätze im Bereich des geplanten Imbiss-Betriebes und die darüber hinaus zusätzlich notwendigen Stellplätze durch die

6. Änderung und Erweiterung des VEP „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn in Niedersfeld“

Nutzung des Imbiss-Betriebes wird es erforderlich, die mit der 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommene Festlegung von Stellplatzflächen neu zu ordnen. Dies erfolgt einerseits dadurch, dass im Änderungsbereich 1 die Lage der Stellplätze räumlich angepasst wird. Insbesondere ist aber vorgesehen, im Änderungsbereich 2 die Stellplätze zukünftig rechtwinklig zur Straße „Auf der Hütte“ anzuordnen. Dadurch kommt es zu einer Erhöhung der hier bisher festgesetzten 30 Parkbuchten um weitere ca. 40 Stellplätze. Zur Realisierung der Neuordnung der Stellplatzflächen werden die bereits vorhandenen befestigten Flächen genutzt, d.h. es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

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

Dem erhöhten Stellplatzbedarf im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Ausweisung neuer Stellflächen Rechnung getragen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen im jetzigen Ausbauzustand sind qualitativ und quantitativ für den geringfügig erhöhten Bedarf ausreichend.

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, 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 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ wird eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Schnellrestaurant festgesetzt. Die hierfür in Anspruch genommene Fläche wurde vormals als Parkfläche genutzt und ist als Betonfläche ausgebaut. Da diese Fläche im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 0 nach dem Bewertungssystem des Hochsauerlandkreises zu bewerten ist, kommt es durch die 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ zu keinem Eingriff in die Natur, welcher eine Kompensation nach sich ziehen würde.

6.3 Artenschutzprüfung

Für die 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 vorhabensspezifische Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 40 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Es wird davon ausgegangen, dass das Ergebnis dieser Untersuchung aus dem Jahre 2017 auch für diese 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ Bestand hat.

6.4 FFH-Vorprüfung

Aufgrund des südöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden FFH-Gebietes wurde im Rahmen der 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ durch das Büro für

6. Änderung und Erweiterung des VEP „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn in Niedersfeld“

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.

Es wird davon ausgegangen, dass das Ergebnis dieser Untersuchung aus dem Jahre 2017 auch für diese 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ Bestand hat.

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.

6.6 Wasserschutzgebiet

Das Änderungsgebiet 2 liegt zum Teil im Wasserschutzgebiet Winterberg-Niedersfeld, Schutzzone III. Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind die genehmigungspflichtigen und verbotenen Tatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung „Winterberg-Niedersfeld“ zu beachten. Das Bauvorhaben, insbesondere die Ausführung der Abwasserleitungen, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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 6. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Hütte/Am Eschenberg – Kartbahn

6. Änderung und Erweiterung
des VEP „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn in Niedersfeld“

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 6. 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.
Verfahrensschritte**

Aufstellungsbeschluss am 10.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 15.05.2020 bis 15.06.2020.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 25.06.2020

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 29.06.2020

Winterberg, 30.06.2020

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i.A.

Bad Fredeburg, 30.06.2020

gez. Markus Schulte
