



Stadt Winterberg

Begründung

ZUR 8. ÄNDERUNG

DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
„AUF DER HÜTTE / AM ESCHENBERG

-

KARTBAHN NIEDERSFELD“

Stand: Satzung

8. Änderung 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 7. 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	10

Anlagen:

- 1.) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Protokollform Büro Bertram Mestermann vom 30.03.2023
- 2.) FFH – Vorprüfung Büro Bertram Mestermann vom Juni 2017
- 3.) Eingriffsbewertung Büro Bertram Mestermann vom August 2023

1.

Lage des Plangebietes und Anlass der Planänderung

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

Der Grundstückseigentümer betreibt dort verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen. Im Wesentlichen sind dies der Betrieb einer Kartbahn, einer Paintballanlage, eines Indoor-Kinderlandes, eines Skiverleihs sowie eines Imbisses.

Das angesprochene Indoor-Kinderland wurde zwischenzeitlich an einen neuen Betreiber, LEBertiGO Aktivmuseum GmbH, verpachtet, zu dessen geänderter Nutzung derzeit eine Genehmigung beantragt wurde. Diese Nutzung ist mit der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans vereinbar. Unerlässlich für die neue Nutzung ist aber die Schaffung neuer Lagerflächen südlich angrenzend an die bestehende „Indoor – Kinderlandhalle“ (hier Änderungsbereich 1). Hier ist geboten, zum einen das bisherige Sondergebiet 5 zu erweitern und zum andern die notwendige überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Anbau auszudehnen.

Eine weitere notwendige Änderung (Änderungsbereich 2) betrifft eine Fläche westlich der Straße „Am Eschenberg“, welche bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt ist. Auch hier sollen Garagen und Lagerräume, welche ausdrücklich den Festsetzungen und Nutzungen der Sondergebiete 1 bis 6 dienen, entstehen. Die bisher dort festgeschriebenen Stellplätze werden entlang der Straße „Am Eschenberg“ im Anschluss an die schon vorhandenen Stellplätze durch geringfügige Erweiterung der B-Plan-Fläche geschaffen, sodass dann ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Bei dieser 8. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ handelt es sich demzufolge neben der Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans auch um eine geringfügige Erweiterung (382 m²) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bestandteil dieser 8. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplans auch ein Durchführungsvertrag. Es ist geplant, die 8. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn Niedersfeld“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist die gesamte Sport- und Freizeitanlage und damit auch der Änderungsbereich als Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen“ dargestellt. Die 8. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Zur Realisierung der seinerzeit geplanten Sport- und Freizeitanlagen wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ aufgestellt. Angebotsergänzungen und -erweiterungen haben dazu geführt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan inzwischen sieben Mal geändert wurde.

Um die jetzt vorgesehenen Maßnahmen planungsrechtlich umsetzen bzw. absichern zu können, ist es erforderlich, die 8. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

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

8. Änderung 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 8. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 8. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Änderungsbereiche 1 und 2) ist im Änderungsplan flächig gekennzeichnet und festgesetzt.

Von der Änderung sind im wesentlichen Flächen des Flurstücks Gemarkung Niedersfeld, Flur 8, Flurstücke 33 (teilweise) und 369 (teilweise) betroffen, welche sich im Eigentum des Investors befinden.

Der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um diese 382 m² erweitert und zum Teil als Sondergebiet (SO 7) (Garagen und Lagerung) und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bisherigen Indoor-Kinderland-Halle um notwendige Lagerflächen zum einen und zum anderen um den Bau von weiteren Garagen und Lagerflächen im Änderungsbereich 2 zu schaffen, ist es notwendig, die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern.

Die unter Punkt 1 erwähnte neue Stellplatzanordnung führt daneben zu einer geringfügigen Änderung bei den festgesetzten Stellplatzflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkflächen). Durch die Erweiterung der Parkflächen werden hier weitere 19 Stellplätze gewonnen, welche die entfallenen Parkflächen im SO 7 Gebiet (9 Stellplätze) in Gänze ersetzen.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

Änderungsbereich 1 (SO 5): (Größe Gesamtfläche 2506 m² - Gesamtes Sondergebiet SO 5

Die Erweiterung der bisherigen Indoor-Kinderland-Halle um notwendige Lagerflächen macht es erforderlich, das Sondergebiet 5 (SO5) um 56 m² in Richtung Norden zu erweitern. Demzufolge wird das Sondergebiet 1b (SO 1b) um dieselbe Fläche verkleinert. Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des SO 5 Gebietes um 110 m² in Richtung Norden erweitert.

Im südwestlichen Eck des Sondergebietes SO 1 b befindet sich im derzeit rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch eine Restfläche, festgesetzt als Fläche für den Schutz und die Entwicklung der Landschaft „Ausbau der Stellplätze mit Schotterrassen“ mit einer Größe von 35 m², die nun in der Erweiterungsfläche des Sondergebietes SO 5 untergeht.

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

Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

Änderungsbereich 2 (SO 5): (Größe 628 m²)

Zur Errichtung einer Garagenanlage auf der bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkflächen festgesetzten Fläche ist es notwendig, hier ein Sondergebiet 7 (SO 7) mit einer Größe von 385 m² zu schaffen, welches ausdrücklich nur Garagen und Lagerräume zulässt, die den Festsetzungen und Nutzungen der Sondergebiete 1 bis 6 dienen. Die hierfür notwendige überbaubare Grundstücksfläche umfasst eine Größe von 213 m².

Darüber hinaus, quasi als Lückenschluss zwischen den bereits vorhandenen Parkflächen und dem oben angegebenen Sondergebiet SO 7, ist die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkflächen durch den Wegfall der bisherigen Parkflächen notwendig. Insgesamt wird hierdurch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan um 382 m² erweitert.

Analog der Planungen, welche detailliert im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben werden, wird im Sondergebiet 7 (SO 7) eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 563,00 m. ü. NN festgesetzt.

5.

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

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere

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

Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Auch nach der Umsetzung der spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkung auf die Schutzgüter verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf Basis des Berechnungsmodells des Hochsauerlandkreises für den Änderungsbereich 2 ein Kompensationsbedarf von **630** Biotoppunkten ermittelt wurde. Im Änderungsbereich 1 liegt kein auszugleichender Eingriff vor, da diese Änderungsfläche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen ist. Für die detaillierte Berechnung siehe Eingriffsbewertung Büro Mestermann (Anlage 3).

Folgende Ausgleichmaßnahmen sind zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahme:

Zur Kompensation ist die Anpflanzung von sechs Einzelbäumen zwischen Kartbahn und der Straße zum „Am Eschenberg“ vorgesehen.

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Pflanzgröße:

Hochstamm, Stammumfang mind. 12 – 14, m.B., Pflanzabstand mind. 15 x 15 m.

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

Pflege:

Aufwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

Die Maßnahme hat einen Wert von 720 Biotopwertpunkten.

In der Summe ergibt sich ein Biotopwertpunkteüberschuss von 90 Biotopwertpunkten.

Der Eingriff gilt dementsprechend als ausgeglichen.

6.3

Artenschutzprüfung

Für die 8. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte / Am Eschenberg – Kartbahn 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 ist nicht zu erwarten. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine 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 im Rahmen der 5. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ 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 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 8. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hütte/Am Eschenberg - Kartbahn Niedersfeld“ Bestand hat.

6.5

Gewässerschutz

Entlang des Gewässers „Ruhr“ ist ein Mindestabstand von jeglicher Bebauung (dazu zählen auch Schotterung, Befestigung, Anfüllung), Lagerung und Nutzung freizuhalten.

Der Gewässerrandstreifen ist von der geplanten Änderung nicht betroffen.

6.6

Wasserschutzgebiet

Das Änderungsgebiet 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 8. 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 8. 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.

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

11. Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss am 27.04.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 19.06. bis 19.07.2023.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 08.08.2023.

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 21.08.2023.

Winterberg, 22.08.2023

gez. Ralf Lefarth

Der Bürgermeister
i.A.

Bad Fredeburg, 22.08.2023

gez. Markus Schulte