



**Stadt Winterberg  
Bebauungsplan Nr. 20  
„Am Waltenberg“**

**5. Änderung  
Begründung**

Stand : Satzungsbeschluss

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>1. Planungsanlass und Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>3. Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Bebauungsplan	5
3.3 Landschaftsplan	5
<b>4. Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>5. Planungsinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich</b>	<b>6</b>
5.1 Das Bauvorhaben	6
5.2 Fläche im Sondergebiet „SO3“.	7
5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
5.4 Bauweise	7
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.6 Erschließung	8
5.6.1 öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
5.6.2 Plangebietszufahrt	8
5.6.3 Stellplätze	8
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
<b>6. Ver- und Entsorgung, Entwässerung</b>	<b>9</b>
6.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung	9
6.2 Entwässerung des Plangebiets	9
6.2.1 Schmutzwasserentsorgung	9
6.2.2 Niederschlagswasserentsorgung	9
<b>7. Immissions- / Emissionsschutz</b>	<b>10</b>
7.1 Immissionen	10
7.2 Emissionen	10

<b>8.</b>	<b>Umwelt</b>	<b>10</b>
8.1	Umweltbericht	10
8.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	11
8.3	Artenschutz	11
8.4	FFH- Verträglichkeitsprognose	11
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
9.1	Dach	12
9.2	Dachüberstand	12
9.3	Dacheindeckung	12
9.4	Dachaufbauten	12
9.5	Fassadenmaterialien	13
9.6	Geländeveränderungen / Stützmauern	13
<b>10.</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
<b>12.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
12.1	Altlasten und Kampfmittel	13
12.2	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	14
	<b>Anhang</b>	<b>15</b>
	Protokoll der Artenschutzprüfung und Erläuterung	

## 1. Planungsanlass und Ziele

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau einer Altenpflegeeinrichtung in Winterberg an der Straße „Am Waltenberg“ auf den Flurstücken 130 und 194, Flur 28, der Gemarkung Winterberg. Die allgemeinen Anforderungen an Altenpflegeeinrichtungen nach dem Wohn- und Teilhabegesetz bestimmen die minimalen und maximalen Flächen- und Qualitätsanforderungen an die Bewohnerzimmer sowie das notwendige Nebenraumprogramm einer Altenpflegeeinrichtung. Ein für das Projekt gewonnener institutioneller Betreiber legt neben den Mindestanforderungen Wert auf ergänzende Angebote. Für die Bewohner und die Stadt Winterberg könnten so z.B. auch die Einrichtung einer Kurzzeitpflege und Nachtpflege, Therapieangebote etc. berücksichtigt werden. Für einen wirtschaftlichen Betrieb der Altenpflegeeinrichtung wird von 80 Bewohnerplätzen ausgegangen. Inklusive des notwendigen Nebenraumprogramms gehen die aktuellen Planungen teilweise über die im Bebauungsplan Nr. 20 „Am Waltenberg“ von 1984 getroffenen Festsetzungen hinaus. Um für die geplante Altenpflegeeinrichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“ erforderlich.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich an der südlichen Seite der Straße „Am Waltenberg“ in Winterberg. Das Ortszentrum befindet sich ca. 750 m östlich des Grundstückes. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Winterberg, Flur 28, Flurstücke 130 + 194 im mittleren Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst mit einer Größe von ca. 3.820 m<sup>2</sup> ausschließlich die Flurstücke 130 + 194, Flur 28 der Gemarkung Winterberg.



Abb.: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet fällt nach Süden hin ab. Die im Süden liegende hangseitige Grundstücksgrenze liegt ca. 6 -8 m tiefer als die Straße „Am Waltenberg“. Der Hauptbaukörper und der Eingang des Gebäudes liegen auf dem Grundstück etwas zurück und durch die Hanglage ca. 3 m unterhalb des Straßenniveaus. Der Haupteingang wird über langgezogene, rollstuhltaugliche Rampen und Treppen sowie die PKW Zufahrt erreicht. Die Südgrenze des Grundstücks grenzt an eine im Hang stehende Tannenschonung, die hinab bis an die „Günninghauser Straße“ im Tal reicht. Das Grundstück ist zur Zeit mit einer seit mindestens 2 Jahren unbewohnten Villa der 50iger / 60-iger Jahre bebaut. Das Gebäude kann nicht in die Struktur der Altenpflegeeinrichtung integriert werden und ist für den Abbruch vorgesehen. Westlich und östlich der Grundstücke befinden sich Wohngebäude unterschiedlicher Größe. Besonders die Wohngebäude auf den Flurstücken 192 und 276, Flur 28, nutzen die Hanglage der Grundstücke hangseits durch hohe Geschosshöhen und eine große Baumasse besonders wirtschaftlich aus. Die nördlich der Straße „Am Waltenberg“, gegenüber dem Planungsgebiet liegenden Häuser auf den Flurstücken 275, 284 und 285 besitzen jeweils eine vorgelagerte Garagenanlage.

### **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **3.1. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Winterberg vom 10.07.2009 stellt den Planbereich als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Ferienwohnungen“ dar. In ca. 300 m in östlicher Richtung wird die Straße „Am Waltenberg“ als Gebiet „Zentraler Versorgungsbereich“ bzw. „Hauptgeschäftszentrum“ für Winterberg dargestellt.

#### **3.2. Bebauungsplan**

Der Bereich der 5. Bebauungsplanänderung betrifft die Flurstücke 130 +194 der Flur 28 der Gemarkung Winterberg im Bereich des seit dem 23.02.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“. Der Standort der Altenpflegeeinrichtung liegt im Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1) mit ausnahmsweiser Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Festgelegt sind maximal III Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8. Weitergehend ist als Dachform ein Satteldach mit 40°- 50° Neigung und eine Traufhöhe bergseits von max. 6,50 m festgesetzt. Verbunden wird dieses mit der Festsetzung „o“ (offene Bauweise).

#### **3.3. Landschaftsplan**

Der Planbereich der 5. Änderung des Bauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Winterberg“ von 2008. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans grenzt an die südliche Grundstücksgrenze. Die dort befindliche Waldfläche ist als Landschaftsschutzgebiet Typ A (allgemeiner Landschaftsschutz) ausgewiesen.

## 4. Planverfahren

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“. Die erforderlichen Planänderungen betreffen ausschließlich die Grundstücke: Gemarkung Winterberg, Flur 28, Flurstücke 130 + 194. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden planerischen Zielsetzungen und der integrierten räumlichen Lage soll das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Folgende Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist bereits überplant und teilweise bebaut. Für das Projekt werden im wesentlichen Flächen überplant, die bereits im B-Plan von 1984 als überbaubare Flächen ausgewiesen wurden und planungsrechtlich gesichert sind. Für die Planungen einer Altenpflegeeinrichtung sind jedoch geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Fläche notwendig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) von insgesamt ca. 1150 m<sup>2</sup> für das Gebäude selbst und bis zu 1725 m<sup>2</sup> inklusive der befestigten Flächen, Garagen und Stellplätzen zu.

## 5. Planungsinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

### 5.1 Bauvorhaben Planung

#### Rückbauten

Das Wohnhaus auf dem Flurstück 130, Flur 28, soll komplett zurückgebaut werden. Es kann nicht in die geplante, neue Bauwerksstruktur der Altenpflegeeinrichtung integriert werden.

#### Neubau

Der Neubau der Altenpflegeeinrichtung gliedert sich nach jetzigem Planungsstand in einen parallel zur Straße liegenden Hauptbaukörper mit Satteldach und dazu senkrecht liegenden Nebenbaukörpern mit Dachterrassen. Die Altenpflegeeinrichtung soll nach jetzigem Planungsstand über 80 Einzelzimmer für Bewohner verfügen. Der Betreiber legt größten Wert darauf die nach Wohn- und Teilhabegesetz des Landes NRW anzustrebende Einzelzimmerquote von 80 % in diesem Projekt auf 100 % anzusetzen. Alle Zimmer sollen über ein eigenes barrierefreies Bad verfügen, dessen Aufteilung und Dimension sich an der DIN 18040 orientiert. Die hieraus abgeleiteten mindestens vorzuhaltenden Bewegungsflächen innerhalb des Wohnbereiches bestimmen die Zimmergrößen und Abstände der Gebäudeachsen. Reine Nordlagen für die Bewohnerzimmer werden durch die Gebäudegeometrie weitestgehend vermieden. Aufzugsanlagen erschließen alle Geschosse rollstuhlgerecht und barrierefrei. Durch großzügige Verglasungen sind die Bewohnerzimmer hell und sonnig. Bodentiefe Fenster ermöglichen auch bettlägerigen Bewohnern einen Ausblick in die Umgebung. Für die Südseite bieten sich weite Ausblicke über das Tal. Vom Dachgeschoss 1 des Hauptbaukörpers aus können die großflächigen Dachterrassen auf den Nebenbaukörpern erschlossen werden. Nach jetzigem Planungsstand werden die Wohngruppen ihre Räume in den Etagen EG, 1.OG, 2.OG und dem 1. Dachgeschoss finden. Das 2. Dachgeschoss (DG2) steht ergänzenden Angeboten der Altenpflegeeinrichtung zur Verfügung. Gemeinschaftseinrichtungen und Nebenräume, die nicht unmittelbar den Wohngruppen zugeordnet sind, werden im EG und UG1 vorgesehen. Der jetzige Planungsstand sieht im EG neben dem Foyer, die Verwaltung, einen Therapieraum, einen Frisörraum und eine Cafeteria für Bewohner und Besucher vor. Personalräume, Funktions- und betriebstechnische Räume sind im hangseitig belichteten

Sockelgeschoss (UG1) vorgesehen. Dort sind ebenfalls die Anlieferung und die Küche geplant. Reine lager- und gebäudetechnische Funktionen werden im UG1 bergseits in unbelichteten Räumen vorgesehen. Der notwendige Flächenbedarf der funktionsfähigen Wohngruppen mit Ihrem zugehörigen Nebenraumprogramm bedingt, dass das Gebäude mit IV. Vollgeschossen gem. § 2 Satz 5 Landesbauordnung NRW bewertet wird.

## **5.2 Sondergebiet SO 3**

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Am Waltenberg“ mit den Flurstücken der Gemarkung Winterberg, Flur 28, Flurstücke 130 + 194 ist bisher als ein mit „SO 1“ gekennzeichnetes Sondergebiet ausgewiesen, in dem als Ausnahme auch Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können. Um hier für die geplante Altenpflegeeinrichtung die notwendige Planungssicherheit zu erlangen und das Projekt nicht durch die Interpretationsfähigkeit einer „kann Bestimmung“ zu belasten, wird ein Sondergebiet mit der Kennzeichnung „SO 3“ eingerichtet in dem, neben den im B-Plan Nr. 20 bereits zugelassenen Nutzungen, insbesondere Altenpflegeeinrichtungen allgemein zulässig sind.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

### **GRZ/GFZ**

Für die Errichtung der Altenpflegeeinrichtung ergeben sich nach dem vorliegenden Entwurfskonzept für den Geltungsbereich der Grundstücke Gemarkung Winterberg, Flur 28, mit den Flurnummern 130 + 194, folgende Parameter: GRZ = 0,4 und GFZ = 1,5.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Über die Festsetzung der GRZ/GFZ ist die Höhenentwicklung der Baukörper jedoch nur bedingt regelbar, weshalb eine zusätzliche Festsetzung zur Traufhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die Traufhöhe, gemessen im Schnittpunkt Außenwandkante / Oberkante Dachhaut des Hauptdaches wird bergseits mit maximal 7,0 m bezogen auf die Gebäudemitte und Straßenmitte an gleicher Stelle festgesetzt. Es wird eine Zahl von IV Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an der Zielsetzung einer städtebaulich vertretbaren Einbindung in den umgebenden Stadtraum unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten. Die resultierende Firsthöhe des Neubaus ist durch die Tieflage im Hang nur unwesentlich abweichend von den Firsthöhen über Straßenniveau verschiedener Bestandgebäude im mittelbaren Umfeld der Straße „Am Waltenberg“, so z.B. die Bebauungen auf den Flurstücken 192 und 276, Flur 28, Gemarkung Winterberg.

## **5.4 Bauweise**

Für den wirtschaftlichen Betrieb der Altenpflegeeinrichtung sind 80 Bewohnerplätze in Einzelzimmern geplant. Inklusive des Nebenraumprogramms ergibt sich aus der durch die Grundstücksgeometrie vorgegebenen Gebäudekontur ein Baukörper mit einer Länge > 50m. Die bisher im Änderungsgebiet festgelegte offene Bauweise ( o ) für Gebäude < = 50 m schränkt die Baukörpergeometrie der Altenpflegeeinrichtung stark ein. Die angestrebte Zahl von 80 Bewohnerplätzen inklusive des Nebenraumprogramms ist im Rahmen der offenen Bauweise ( o ) nicht umsetzbar.

Für das Änderungsgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“ der Gemarkung Winterberg, Flur 28, mit den Flurstücken 130+194, wird eine

abweichende Bauweise ( a ) nach § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Bauweise ermöglicht Gebäude mit einer Länge > 50 m.

Die Gebäude in abweichender Bauweise ( a ) müssen seitliche Grenzabstände aufweisen.

## **5.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster ist so gestaltet, dass eine flexible Gebäudeplanung innerhalb dieses Baufeldes möglich ist. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zur Straße „Am Waltenberg“ hin. Sie orientiert sich überwiegend an dem im gültigen B-Plan Nr. 20 bestehenden Baufenster und an dem vorliegenden Entwurfskonzept für die Altenpflegeeinrichtung, so dass insgesamt eine überbaubare Fläche von etwa 2.450 qm besteht, die gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 5 „Am Waltenberg“ festgesetzten überbaubaren Fläche von ca. 2.240 qm erweitert ist. Derzeit geplant ist eine Überbauung von etwa 1.200 qm als Gebäudefläche + Stellplätze und Zuwege. Um das stark geneigte Grundstück ausreichend nutzen zu können wird festgesetzt, dass Geländeänderungen und die Errichtung von notwendigen Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **5.6 Erschließung**

Das Plangebiet der 5. Änderung besitzt zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle BAB 46, Bestwig eine Entfernung von etwa 30 km. Die B 236 / B 480 ist vom Änderungsbereich in nur wenigen hundert Metern Entfernung erreichbar.

### **5.6.1 öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Stadt Winterberg ist mit ihrem Bahnhof an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Winterberg ist Endhaltepunkt der Bahnlinie Ruhrgebiet-Hochsauerland. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Busverkehrs (VRL –Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe- und Ruhr-Sieg GmbH) liegt an der Straße „Am Waltenberg“ vor der Haus Nummer 24 ca. 500 m östlich des Plangebietes. Hier halten zum Planungszeitpunkt die Buslinien R28, S40, 451, 452.

### **5.6.2 Plangebietszufahrt**

Die bestehenden Ein- und Ausfahrten der Grundstücke „Am Waltenberg“ mit den Flurnummern 130 und 194, Flur 28, Gemarkung Winterberg bleiben in der Neuplanung bestehen. Die Erschließung ist gesichert.

### **5.6.3 Stellplätze**

Nach allgemein anerkannten Richtwerten für die Bemessung der Stellplatzanzahl für Altenpflegeeinrichtungen wird 1 Stellplatz für je 10 – 17 Plätze gerechnet. Dabei ist ein Besucheranteil von 75 % berücksichtigt. Daraus ergibt sich bei 80 Bewohnern eine Mindeststellplatzzahl von 8 Stellplätzen (1Stpl. je 10 Bew.- Plätze). Es ist geplant, bei der Stellplatzanzahl über die geforderte Mindestanzahl hinaus zu gehen.

Ein konkreter Stellplatznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In einem Verfahren nach § 13a BauGB sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da bei der Innenentwicklung nach Absatz 1, Satz 2 Nr. 1 Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Gemäß Satzung der Stadt Winterberg vom 15.09.2005 zum Schutz besonders ortsbildprägender und wichtiger Bäume in der Stadt Winterberg“ befindet sich kein gemäß Satzung erhaltenswerter Baumbestand auf den Grundstücken Am Waltenberg mit den Flurnummern 130 +194, Flur 28. Gemarkung Winterberg.

## **6. Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

### **6.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser im Stadtgebiet Winterberg erfolgt über die Stadtwerke Winterberg AÖR. Die Löschwasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Winterberg AÖR hergestellt. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch die Stadtwerke mit 1600 l / min für 2 Stunden benannt. Die für Löscharbeiten notwendigen Wassermengen stehen zur Verfügung. Die Elektroversorgung wird durch die Westnetz GmbH sichergestellt. Die bestehenden Hausanschlüsse werden den größeren Dimensionen des Neubaus angepasst. Der Hausmüll wird durch die Stadt Winterberg wöchentlich entsorgt, an die Umschlagstation in der Stadt Winterberg dem Hochsauerlandkreis (HSK) übergeben und von dort den Mülldeponien im HSK zugeführt.

### **6.2 Entwässerung des Plangebiets**

#### **6.2.1 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an das bestehende Abwasserkanalsystem angeschlossen. Beidseits der Straße „Am Waltenberg“ liegt nach Auskunft der Stadtwerke Winterberg AÖR ein Mischwasserkanalsystem.

#### **6.2.2 Niederschlagswasser**

Nach § 51 a Abs. 4 des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1995 ist Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Absatz 1 des § 51 a LWG (Versickerung, Verrieselung vor Ort oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer) ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Winterberg AÖR wird das Niederschlagswasser in das bestehende Abwasserkanalsystem – Mischsystem eingeleitet.

## 7. Immissions-/ Emissionsschutz

### 7.1 Immissionen / Verkehr

Bei einer geplanten Zahl von 80 Bewohnern ist nicht von einer erheblichen Steigerung der Verkehrszahlen und somit auch nicht von einer Verstärkung des Lärms auszugehen. Der wesentliche Teil der Bewohner wird voraussichtlich keinen eigenen PKW besitzen. Das Verkehrsaufkommen durch Angestellte, Zulieferer und Besucher wird als gering eingeschätzt. Ein aktualisiertes Verkehrs- bzw. Schallgutachten ist demnach nicht erforderlich. Auch die Lärmkarte NRW für Winterberg stellt an der Straße „Am Waltenberg“ keine Lärmbelastung dar.

Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen kann für die Altenpflegeeinrichtung verzichtet werden. Die Schlafräume im Neubau befinden sich im wesentlichen auf den der Straße und dem Lärm abgewandten Seiten des Gebäudes. Die Gebäudeseite in Richtung der Straße „Am Waltenberg“ zeigt nach Nord-West und wird als Himmelsrichtung für Bewohnerzimmer weitestgehend vermieden.

Die heute durch die Anforderungen der EnEV erforderlichen Fenster gewährleisten gleichzeitig ein ausreichendes Maß an Schallschutz. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, auf den Einzelfall abgestellt, vom Bauherrn / Antragsteller der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

### 7.2 Emissionen

Die Bewohner der Altenpflegeeinrichtung sind in der Regel ruhige und oft körperlich eingeschränkte Personen, denen Hilfestellungen und Pflege durch das Personal zu Teil werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bewohner Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft entstehen könnten. Der Lieferverkehr für Waren und Speisanlieferung sowie Wäscheversorgung und Müllentsorgung kann als gering bezeichnet werden und stellt an der Straße „Am Waltenberg“, die in das Geschäfts- und Nahversorgungszentrum der Winterberger Innenstadt führt, keine weitere Belastung dar.

## 8. Umwelt

### 8.1 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 um eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

## 8.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Der Neubau einer Altenpflegeeinrichtung in der vorliegenden Größe von 80 Bewohnerplätzen führt zu keiner Überschreitung eines Schwellenwertes nach Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), so dass keine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt wird. Weder die angestrebte Bettenzahl noch die Gesamtflächen des Vorhabens überschreiten die genannten Schwellenwerte. Dementsprechend ist für den geplanten Neubau der Altenpflegeeinrichtung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

## 8.3. Artenschutz

Aufgrund der neuen rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten. Im Rahmen eines Begehungsprotokolls wurde mit Hilfe einer Gebäudekontrolle untersucht, ob im Bereich des Abbruchs und der Umgestaltung streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden bzw. wie diese ggf. durch geeignete Maßnahmen aufgehoben werden können. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 24.11.2014 durch das Landschaftsplanungsbüro Bühner, Arnsberg durchgeführt, und kommt bzgl. des geplanten Abbruch des Gebäudes „Am Waltenberg 62“, Gemarkung Winterberg, Flur 28, Flurstück 130, zu folgendem Ergebnis:

Begehung	Zielsetzung	Untersuchungsschwerpunkt
24. 11. 2014	Prognose der möglichen Betroffenheit des Vorhabens auf streng geschützte (planungsrelevante) Arten, insbesondere gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse	Kellerräume und Dachboden (als potenzielle Habitate für Fledermäuse)

Insgesamt weist das Gebäude mit seinen Kellerräumen und dem Spitzboden keine (erkennbaren) Zugänge beispielsweise für Fledermäuse auf. Auch Spuren für die zeitweilige Anwesenheit von Fledermäusen (wie Kot und Nahrungsreste) wurden nicht gefunden. Die äußere Gebäudehülle mit den verschieferten Dach- und Wandflächen weist hingegen potenzielle Spaltenverstecke beispielsweise für Zwergfledermäuse auf. Um eine unerwünschte Tötung von Fledermaus-Individuen (insbesondere der Zwergfledermaus) während der Abbruchphase auszuschließen, wird empfohlen, für den geplanten Abriss den Zeitraum der potenziellen Wochenstubenzeit zwischen Mai und Juli zu meiden.

### Resümee

Die Begehung hat keine Spuren für die (zeitweilige) Anwesenheit von streng geschützten Vogel- und Fledermaus-Arten erbracht. Das Vorhaben ist artenschutzrechtlich unbedenklich. Weitere (und intensivere) Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## 8.4 FFH- Verträglichkeitsprognose

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem FFH Gebiet. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Teilflächen des FFH- Gebietes DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“ beträgt Luftlinie ca. 1100m. Dieses umfasst ausgedehnte, extensiv genutzte Wiesen- und Weidegrünländer auf der Winterberger Hochfläche. Die Flächen sind geprägt von

Biotopmosaiken aus extensiv genutzten Mähwiesen, Weiden und Borstgrasrasen in Hang- und Kuppenlage. Sie sind aufgrund ihrer Größe und typischen Artenausstattung von herausragender Bedeutung für NRW. Hauptentwicklungsziel ist die Erhaltung und Förderung der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung des montanen Grünlandes, insbesondere der Wiesen und Weiden.

Weiterhin sollte eine Verbindung zu anderen Lebensgemeinschaften der extensiven Grünländer hergestellt werden, um einer ökologischen Isolation der Gebiete vorzubeugen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“ erfolgt keine Inanspruchnahme von FFH- Flächen, es besteht auch kein räumlicher Zusammenhang zwischen dem FFH- Gebiet und dem Änderungsbereich. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Neubau einer Altenpflegeeinrichtung direkte oder indirekte Einwirkungen auf das FFH- Gebiet erfolgen. Aufgrund der räumlichen Lage sind keinerlei negative Auswirkungen auf das FFH- Gebiet und seine Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH- Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur Regelung der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die folgenden rahmenbildenden örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Sie entsprechen im Wesentlichen denen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Waltenberg“. Aufgabe der Festsetzungen ist es, einen ortstypischen Gestaltungskanon zu sichern.

### 9.1 Dachform

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50°. Diese Vorschrift gilt nicht für überdachte Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen. Für untergeordnete Gebäudeteile (wie die bei dem geplanten Bauvorhaben senkrecht zum Hauptbaukörper liegenden Gebäudeteile mit Dachterrassen), Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

### 9.2 Dachüberstände

Dachüberstände sind maximal 1,0m - giebel- und traufseitig - auszubilden.

### 9.3 Dacheindeckung

Als Dachmaterialien sind heimischer Schiefer oder ein entsprechendes schieferfarbendes (grau / anthrazit) Material (z.B. Betondachsteine) zu verwenden. Untergeordnet sind auch andere Materialien wie z.B. Zink- / Kupferbleche zulässig.

### 9.4 Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten je Dachgeschoss darf in Ihrer Summe  $\frac{1}{2}$  der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,0 m und von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.

## **9.5 Fassadenmaterialien**

Außenflächen: weißer Putz, weißer Kalksandstein, heimischer Schiefer oder entsprechend schieferfarbener Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidungen, Fachwerk in schwarz mit weißer Ausfachung, vereinzelte Farbakzente. Für untergeordnete Gebäudeteile sind andere Materialien wie z.B. Metallverkleidungen und Verglasungen zulässig.

## **9.6 Geländeänderungen / Stützmauern**

Um das stark geneigte Grundstück ausreichend nutzen zu können wird festgesetzt, dass Geländeänderungen und die Errichtung von notwendigen Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

# **10. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“ löst keine bodenordnenden Maßnahmen aus.

# **11. Finanzielle Auswirkungen der Planung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Waltenberg“ löst keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus. Sämtliche Maßnahmen werden vom Vorhabenträger finanziert. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

# **12. Hinweise**

## **12.1 Altlasten und Kampfmittel**

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen. Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

## **12.2. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Bei der Bauausführung 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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 NW).

**Winterberg, den 15.02.2016**

.....  
**Der Bürgermeister**

### **Verfasser:**

Dipl. Ing. Jan Grabowsky  
Architekt: AkNW 26249  
Am Sternbusch 11B  
59399 Olfen

### **Anlagen**

Protokoll der Artenschutzprüfung und Erläuterung