

Original!

Gemeinde Wilnsdorf

Bebauungsplan Nr. 20

„Ev. Gemeindezentrum
Obersdorf-Rödgen“

Gemarkung Obersdorf, Flur 5

BEGRÜNDUNG

VARI-ANTE
STADTPLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Uwe Ante
Stadtplaner und Architekt
Schloßblick 71 57074 Siegen
Telefon 0271 / 62882
Telefax 0271 / 65389
E-mail: uweante @ aol.com

Inhaltsverzeichnis /Gliederung:

	Seite
1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	3
2. Planerische Vorgaben und Bestandsbeschreibung	3
3. Planung	4
3.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Höhenfestsetzungen und Baugestaltung	5
3.3 Verkehrsflächen / Verkehrserschließung	5
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung	6, 7
5. Ver- und Entsorgung	8, 9
6. Denkmalschutz- und Pflege	10
7. Umweltbelange und – Einwirkungen; UVP-Pflicht	11
8. Städtebauliche Daten	12
9. Bodenordnung, Realisierung und Kosten	12

Anlagen / Anhang zur Begründung

Anlage 1: Hochbauvorentwurf Erdgeschoss	13
Anlage 2: Hochbauvorentwurf Straßenabwicklung	14
Anlage 3: Lageplan mit Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Außenbereich gemäß § 34 BauGB	15
Anlage 4: Lageplan zur Darstellung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	16
Anlage 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	17

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Im Vorfeld der Errichtung eines Gemeindezentrums für die Kirchengemeinde Obersdorf-Rödgen sind durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich 2) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gemeindehauses mit den hierfür erforderlichen Stellplätzen geschaffen worden. Auf einer Teilfläche von ca. 0,4 ha des Flurstückes 47 der Flur 5 in der Gemarkung Obersdorf, nördlich angrenzend an den Friedhof und nordöstlich des Küster- und Pfarrhauses gelegen, ist die forstwirtschaftliche Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg mit der Bekanntmachung am 20. 12. 2000 in der örtlichen Presse rechtswirksam geworden. Mit diesem Bebauungsplan soll die vorliegende Hochbauplanung planungsrechtlich konkretisiert werden.

2. Planerische Vorgaben; Lage im Ort / Geltungsbereich; Bestandsbeschreibung

Der seit Dezember 2000 wirksame Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes stellt neben der Simultankirche im Norden angrenzend an den Friedhof eine Teilfläche des Grundstückes der Gemarkung Obersdorf, Flur 5, Flurstück 47, ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. An diesem Änderungsbereich angrenzend ist das ca. 20 – 25 Meter breite Teilstück bis zur B 54 auf dem Gelände der Kirchengemeinde weiterhin als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Pfarr – und Küsterhaus sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das ca. 1 ha große Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Rödgen schließt unmittelbar an den vorhandenen Friedhof und an das Kirchengelände der Simultankirche an. Der nordöstliche Planbereich wird durch den vorhandenen Waldbestand abgegrenzt und im Nordwesten bildet die Rödgener Str. / B 54 die Abgrenzung.

Die detaillierte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt durch die nördliche Grenze der Friedhofsparzelle Flurstück Nr. 157. Die nordwestliche Abgrenzung erfolgt durch die gradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 157 (Friedhof) bis zum nördlichen Rand der Verkehrsfläche der Rödgener Straße / B 54.

Dieser äußere Rand der Verkehrsfläche bildet die nordöstliche und östliche Begrenzung bis zur Einmündung der Straße „Am Brennerfeld“. Im Süden des Geltungsbereiches umfasst das Plangebiet die Teilparzelle 154 (tlw. alter ev. Friedhof), die im Rahmen einer Neuparzellierung der evangelischen Kirchengemeinde Rödgen zugeordnet wurde.

Somit beinhaltet der Geltungsbereich neben dieser Neuparzellierung, dem Teilstück aus dem Flurstück 47 und der Verkehrsfläche der Rödgener Straße, Flurstücke 102 – 105 sowie 142 (tlw.), die Flurstücke 113, 114 und 115.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 10.464 qm.

Dem Übersichtsplan und dem Bebauungsplanentwurf ist die Lage im Ortsteil Rödgen zu entnehmen.

Das Plangebiet weist in östlicher Richtung zur B 54 eine leichte Hangneigung auf. Im Süden leitet ein Gehölzstreifen zu den Rasenflächen östlich der Simultankirche über.

Ansonsten werden für die neue Gemeinbedarfsfläche Lärchenbestände mit Unterwuchs, Waldbrache, kleinere Fichtenbestände ohne Unterwuchs und Gartenflächen des Küsterhauses in Anspruch genommen.

Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes ist zwar zwischenzeitlich schon gerodet und freigeräumt worden, in der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird jedoch der Ursprungszustand herangezogen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Waldflächen und östlich hieran schließt sich das Wohngebiet „Am Brennerfeld/Hofwiese“ mit einer villenartigen Wohnbebauung und parkähnlichen Hausgrundstücken an. Unmittelbar der Simultankirche gegenüberliegend befinden sich zwei gastronomische Betriebe.

Pfarr- und Küsterhaus im Bereich der Rödgener Straße können unmittelbar von der Bundesstraße angefahren werden. Die Simultankirche ist von hier jedoch nur über einen fußläufigen Treppenweg erreichbar. Die verkehrliche Erschließung sowohl für Kirche als auch für den Friedhof erfolgt über den 'Höhenweg', der ca. 200 Meter südlich an die B 54 angebunden ist. Die Ortsdurchfahrt und das Ortsschild liegen ca. 20 Meter südöstlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

In unmittelbarer Nachbarschaft der Simultankirche und mit Anbindung an das alte Pfarrhaus ist der Neubau eines Gemeindezentrums geplant. Zwischen dem Kirchensemble und dem alten Pfarrhaus ist die Anlage eines Kirchplatzes vorgesehen.

Die vorhandene Geländegestalt ausnutzend wird der Neubau in den Hang geschoben und kann sich so gestalterisch im rückwärtigen Bereich den prägenden Altbauten unterordnen. (siehe Anlage 1, Fassadenabwicklung Rödgener Straße).

In einer offenen Grundrisskonzeption (siehe Anlage 2 Hochbauentwurf EG) sollen zwei Säle mit großzügigem Foyer, Küche, Toiletten und anderen Nebenräumen untergebracht werden.

Im Untergeschoss ist als zweiter Bauabschnitt der Einbau von Jugendräumen vorgesehen.

Das Gebäude erhält nur eine Teilunterkellerung. Die freie Gebäudeform und vielschichtige Außenhülle erhält durch eine flach geneigte Zeltdachkonstruktion eine ruhige und harmonische Dachlandschaft, wodurch das Gesamtensemble der Bauten der Kirchengemeinde harmonisch abgerundet wird.

Im Norden des Neubaugrundstückes sollen die für das Bauvorhaben erforderlichen Parkplätze untergebracht werden; hier ist eine Anbindung an die Rödgener Straße / B 54 vorgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Höhenfestsetzungen und Baugestaltung

Gemäß den vorgesehenen Nutzungen und der Darstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliches Gemeindezentrum und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Abweichend von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird der nordöstliche Waldbestand planungsrechtlich gesichert, die Waldzunge entlang der B 54 hingegen in die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gemeinbedarfsgrundstückes einbezogen.

Der Bereich des westlich des Kirchenensembles befindlichen alten ev. Friedhofes wird größtenteils als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Das alte Pfarrhaus und das Küsterhaus sind ebenfalls Bestandteile der Gemeinbedarfsfläche. Diese geringfügigen Änderungen und Abweichungen vom wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB, da die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes hiervon nicht berührt werden, sondern die Bebauungsplanfestsetzungen den parzellenscharfen Nutzungszweck festschreiben.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen, dass sowohl die Bestandsgebäude als auch der Neubau des Gemeindezentrums mittel- und langfristig erweitert werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Absatz 3 BauNVO auf 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt worden, um den Versiegelungsgrad exakt berechnen und ökologisch ausgleichen zu können.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO ermöglicht, dass auch abweichend von der offenen Bauweise ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden kann.

Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die vorhandene Geländegestalt und den Hochbauvorentwurf, so dass der Neubau bezüglich seiner Höhe nicht in Konkurrenz zur Kirche und den anderen Bestandsgebäuden tritt.

Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Vorgaben zur Dacheindeckung und Stellplatzoberflächen sollen einen Rahmen bezüglich der Dachlandschaft sowie der Errichtung und Ausgestaltung von Stellplätzen und Zufahrten abstecken.

3.3 Verkehrsflächen / Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt für die Bestandsgebäude (altes Pfarrhaus und Küsterhaus) über die B 54. Die Simultankirche ist über einen Treppenweg fußläufig ebenfalls von der Rödgener Straße zu erreichen.

Die Kirche selbst, Friedhof und Parkplätze sind nur über den südlich gelegenen Höhenweg erreichbar.

Für den Neubau des Gemeindezentrums mit seiner Stellplatzanlage ist eine neue Zufahrt im nördlichen Bereich des Plangebietes an die B 54 vorgesehen.

Der Zufahrtsbereich hat eine maximale Breite von 15 Metern, so dass eine Zufahrt von 6 Metern Breite mit entsprechenden Einmündungsradien ($r=8\text{ m}$) konzipiert werden kann.

Um zu gewährleisten, dass von dem Grundstück nur nach rechts auf die B 54 eingebogen werden kann, werden entsprechende bauliche Maßnahmen vorgenommen.

Der sonstige Bereich entlang der Bundesstraße ist im Planentwurf als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Für die neue Zufahrt sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche Sichtdreiecke festgesetzt, um übersichtliche Sichtverhältnisse insbesondere aus Richtung Siegen zu gewährleisten.

Für diese neue Grundstückszufahrt, die im Vorfeld der Planung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW in Siegen abgestimmt wurde, ist mit dem Straßenbaulastträger eine Vereinbarung abzuschließen.

Darin wird insbesondere die Kostenträgerschaft vereinbart und sichergestellt, dass aus dem Neubaugrundstück nur in Richtung Wilnsdorf, d. h., nur in südliche Richtung ausgefahren werden darf.

Das beabsichtigte Bauvorhaben wird von der Ev. Kirchengemeinde geplant und realisiert. Der Bau einer öffentlichen Gemeindestraße ist nicht vorgesehen, so dass die Gemeinde Wilnsdorf auch nicht Baulastträger der Zuwegung wird.

Die Kosten der Baumaßnahme werden komplett von der Ev. Kirchengemeinde getragen.

Eine entsprechende Beschilderung ist vom Vorhabenträger / Grundstückseigentümer sicherzustellen. Gemäß der derzeitigen Hochbauplanung ist davon auszugehen, dass maximal 20 PKW-Stellplätze über diese neue Zufahrt angefahren werden sollen.

Der Fußgängerverkehr erfolgt vom geplanten Parkplatz direkt zum neuen Gemeindezentrum, so dass die B 54 hiervon nicht tangiert wird.

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

3.3.1 Rechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 a BauGB sind im Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen.

Bereits in der Bauleitplanung soll über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsregelung – sowohl öffentliche Baumaßnahmen (z. B. Erschließungsstraßen) als auch private Bauvorhaben zählen hier als Eingriffe – in den jeweiligen Plangebieten abschließend entschieden werden.

In diesem Zusammenhang sind im Bedarfsfalle ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, um die infolge des Vollzugs eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

3.3.2 Ökologische Aufnahme / Bilanzierung

Die bereits bebauten Flurstücke Nr. 113 und 114 liegen ganz bzw. teilweise im städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB; sie werden bei der ökologischen Bilanzierung daher als nicht auszugleichende Flächen berücksichtigt. Dies gilt auch für den im Plangebiet liegenden Teil der B 54 (Rödgener Straße) und für denjenigen Teil des Friedhofs im südlichen Plangebiet (Flurstück Nr. 156), der im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt.

Für die übrigen, bisher im städtebaulichen Außenbereich gelegenen Flächen, wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt. Die ökologische Beschaffenheit der Flächen wurde festgestellt und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bewertet.

Es handelt sich bei den betrachteten Flächen vorwiegend um Nadelwaldbestände - Lärchen mit etwas Unterwuchs, nach Westen hin zunehmend Fichten ohne nennenswerten Unterwuchs (jeweils Wertstufe 5, per Korrekturfaktor 0,8 jedoch Wertstufe 4 wegen der außereuropäischen Art (Japanlärche).

Im Osten des Plangebietes im Bereich des Flurstückes 114 befindet sich Gartenland (Wertstufe 3, da teils strukturreich, teils strukturarm). Zum Friedhof hin befindet sich eine gehölzfreie Hochstaudenfläche (Wertstufe 5) sowie ein Gehölzriegel mit einheimischen Arten, vorwiegend Eschen (Wertstufe 8). Der Teil des Friedhofs im Außenbereich wird mit Wertstufe 3 bewertet.

Im untersuchten Gebiet sind weder nach § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützte Flächen noch sonstige, schützenswerte Elemente vorhanden.

Der geplante Zustand des Gebietes sieht eine Bebauungsdichte durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 vor, bezogen auf insgesamt 6.210 m² Fläche für den Gemeinbedarf. Dies bedeutet, dass einschließlich aller Nebenanlagen und Stellplätze 2.484 m² versiegelt werden können.

Hiervon liegen 1.138 m² im Innenbereich gem. § 34 BauGB, die restlichen 1.346 m² liegen z. T. im Außenbereich, wobei jedoch nur 480 m² auf überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO liegen (Code 1.1) und die restlichen 846 m² für Zufahrt, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen beansprucht werden können, deren genaue Lage noch nicht feststeht (Code 1.1 in der Bilanz, in der Plandarstellung in Code 4.5* enthalten). Die mögliche Bodenversiegelung auf den zuvor beschriebenen 1.346 m² ist ein zu kompensierender Eingriff in Natur und Landschaft.

3.3.3 Beschreibung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht vermeidbarer Eingriffe

Die Anordnung der überbaubaren Fläche zur bestehenden Bebauung hin derart, dass lediglich 480 m² des Außenbereichs neu überbaut werden dürfen, stellt bereits eine weitgehende Minimierung der Eingriffe dar. Dennoch sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um ein verbleibendes Defizit auszugleichen.

Nördlich der überbaubaren Fläche werden zur Rödgener Straße hin auf einer Fläche von 300 m² einheimische Gehölze als Sträucher und Heister gepflanzt (Code 8.1). Als Sträucher sind vorgesehen Hasel, Hundsrose, gemeiner Schneeball, roter Holunder, schwarzer Holunder sowie roter Hartriegel und Ebereschen als Heister.

Im westlichen Plangebiet wird der hier zur Zeit vorhandene Fichtenwald auf 1.600 m² in einen artenreichen Waldstreifen (Code 6.7) umgebaut. Die Fichten werden scharf durchforstet, so dass randlich nur einzelne Fichten als Überhälter stehenbleiben.

Die bereits vorhandenen, einzelnen Laubgehölze (Stieleiche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke) bleiben erhalten. Zum neuen Waldaußenrand hin wird eine Reihe Vogelkirschen als Heister gepflanzt; der innere Bereich wird unter den Überhältern (Fichten und verbliebene Laubbäume) mit Rotbuchen per Voranbau aufgeforstet.

Ziel ist ein artenreicher Laubmischwaldstreifen mit unterschiedlichen Altersklassen.

Diesem Waldstreifen vorgelagert wird auf 850 m² ein naturnaher, stufig aufgebauter Waldrand von 10 m Breite (Code 6.9) angelegt.

Direkt entlang des Waldstreifens werden auf einem rund 2 m breiten Streifen in je ca. 10 m Abstand voneinander Ebereschen, Vogelkirschen und Hainbuchen als Heister gepflanzt. Dieser Reihe schließt sich nach Osten ein ca. 4 m breiter Streifen an, der mit schwarzem Holunder, Weißdorn und Hasel bepflanzt wird.

Ein weiterer, ca. 2 m breiter Streifen nach Osten hin wird mit rotem Holunder, Hekkenrose, gemeinem Schneeball, rotem Hartriegel und Schlehe bepflanzt, wobei die Schlehe am östlichen Rand angeordnet wird. Die restlichen 2 m Streifenfläche werden nicht bepflanzt, sondern jährlich im Herbst gemäht, um eine stauden- und krautreiche, gehölzfreie Randzone zu erhalten.

Die Heister werden einzeln, die Sträucher in Gruppen von 5 bis 10 Stück je Art gepflanzt.

Die Bepflanzungen sind in der jeweils auf die Fertigstellung der Bebauung und der Außenanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Durch diese Maßnahmen wird ein ökologischer Vollausgleich erzielt.

Die tabellarisch nachgewiesene ökologische Bilanzierung und die zugehörigen Planunterlagen sind dieser Begründung als Anlagen beigefügt.

Die Tabelle berücksichtigt nur den Bestand bzw. die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich, da für den vorhandenen Innenbereich bereits Baurecht besteht.

5. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen können unmittelbar über die vorhandenen Verkehrsflächen sowie die vorhandenen Anlagen auf den bebauten Grundstücken von Küsterhaus, altem Pfarrhaus und Simultankirche angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung der Ortslage von Obersdorf/Rödgen erfolgt überwiegend im Mischsystem.

In der B 54 befindet sich ein Mischwasserkanal, der das Niederschlagswasser gemischt mit dem anfallenden Schmutzwasser über ein Mischwasserbehandlungsbauwerk (SK-Rödgen) zur Kläranlage Weißtal in Niederdielfen ableitet.

Für die Ortslage Obersdorf-Rödgen liegt ein genehmigter Abwasserplan (ZAP) aus dem Jahre 1982 vor. Der Einzugsbereich des ZAB umfasst bisher schon die bebauten Bereiche des alten Pfarrhauses und des Küsterhauses.

Abwasser einer Teilfläche von ca. 400 qm, die bisher im Außenbereich gemäß § 34 BauGB lag, kann nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Siegen auf Grund seiner geringen Größe in das vorhandene Mischsystem eingeleitet werden.

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes NRW (LWG) ist Niederschlagswasser bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Auf Grund der Gründungstiefe des geplanten Neubaus des Gemeindezentrums ist die Niederschlagswasserversickerung der angeschlossenen Dachflächen nicht zu realisieren, da die angrenzenden Freiflächen oberhalb des Neubaus liegen und sich innerhalb oder an das Plangebiet angrenzend kein Gewässer befindet, in das eingeleitet werden kann.

Aus diesem Grund empfiehlt das Ingenieurbüro Bauplan aus Siegen in seiner Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 20, gemäß den Regeln der Technik die Niederschlagswasserableitung der Dachflächen des Neubaus in das Mischsystem einzuleiten.

Die vorgenannten Maßnahmen wurden mit dem Staatlichen Umweltamt Siegen ebenfalls bereits grundsätzlich abgestimmt.

Die nordwestlich des Neubaus konzipierte Parkplatzanlage soll jedoch gemäß den Maßgaben des § 51a LWG entwässert werden.

Hierzu wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Zufahrts- und Stellplatzflächen nordwestlich des Neubaus des evangelischen Gemeindezentrums auf dem Flurstück 47, Flur 5, auf dem Grundstück selbst in Form einer Mulden- bzw. Rigolenversickerung zu beseitigen ist.

Die Bemessung des Mulden-Rigolensystems erfolgt gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung für diesen Bebauungsplan des Ingenieurbüros Bauplan.

Für die gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes max. mögliche Versiegelungsfläche ist eine 100 qm große Muldenfläche (Muldentiefe 30 cm) sowie eine Rigole mit einem Volumen von 8 m³ zu errichten.

Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die privaten Sickeranlagen zu bauen – die Anlagen sind bei Baubeginn herzustellen – und dauerhaft zu unterhalten.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Siegerland, dem die Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen ist, sichergestellt.

In einem Umkreis von max. 300 m um jede bauliche Anlage (Löschbereich) ist mindestens eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen.

Der Löschwasserbedarf je Löschbereich beläuft sich auf 96 m³/h für mindestens zwei Stunden (Voraussetzung: Feuerhemmende oder feuerbeständige Umfassung, harte Bedachung).

Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen ist ein über den Grundsatz hinausgehender objektbezogener Brandschutz erforderlich. Vor der Planung der Löschwasserversorgung und des Objektes ist daher die Abstimmung zwischen dem Bauherrn/Investor, der für den Brandschutz zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeinde erforderlich.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

Für die Telekommunikation ist die deutsche Telekom AG zuständig.

Die laufende Abfallbeseitigung (häusliche Abfälle) erfolgt im Auftrag der Gemeinde Wilnsdorf.

Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird bei Durchführung der Bau-
maßnahme ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Er-
daushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf
einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseiti-
gen.

Die Gasversorgung über das Netz der RWE Gas AG ist möglich.

Die Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und andere Notfahrzeuge sowie
die Zustellung für Post- und Paketdienste ist gewährleistet.

6. Denkmalschutz- und -pflege

In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Neubaus befinden sich zwei in die
Denkmalliste der Gemeinde Wilnsdorf eingetragene Baudenkmäler, die im Pla-
nentwurf entsprechend gekennzeichnet sind.

Dies sind zum einen die Simultankirche und das alte evangelische Pfarrhaus.

Neben den bedeutenden kunsthistorischen Stilelementen im Inneren der Simultan-
kirche ist die Fernwirkung im Siegerland (z. B. bis zur Haincher Höhe) dieses Got-
teshauses kennzeichnend für die ausgewählte Lage im Ort.

Städtebaulich prägt die Kirche mit dem hochragenden, weit in die Landschaft wir-
kenden Turmhelm und dem trotz der zwei verschiedenen Kirchenschiffe stilistisch
einheitlich wirkenden Baukörper eindeutig das Orts- und Landschaftsbild. Dabei
bilden Kirche und altes evangelisches Pfarrhaus ein eindrucksvolles städtebauli-
ches Ensemble.

Darüber hinaus ist die Pfarrkirche zu Rödgen bedeutend für die Geschichte des
Ortes und des Kirchspiels Rödgen, des Raumes Wilnsdorf und darüber hinaus
auch für das Siegerland.

Das alte Pfarrhaus ist geprägt durch seine Verschieferung. Sowohl alle Fachwer-
kaußenwände des Hauses, als auch das Dach des zweigeschossigen Fachwerk-
hauses mit Krüppelwalm (Giebelstellung zur Straße) sind mit Naturschiefer einge-
deckt. Es stemmt sich hier auf geschosshohem, massivem geputzten Kellersockel
aus dem Steilhang.

Das Eingangsportal in der Mittelachse erschließt über eine zweiläufige massive
Freitreppe mit schwungvollem, zartem schmiedeeisernem Geländer aus dem 18.
Jahrhundert das Gebäude. Die Traufseiten und rückwärtige Giebelwand sind ohne
gestalterische Besonderheiten.

Herausragend ist die städtebauliche Bedeutung des alten Pfarrhauses zusammen
mit der etwas höher stehenden Kirche, auf vorgeschobener Nase der Rödgener
Höhe gelegen, von Osten und Süden her aus großer Entfernung einsehbar.

Um hier eine angemessene Architektur- und Gestaltform im Umfeld dieser bauhi-
storisch wertvollen Gebäude zu finden, hat der planende Architekt den Vorentwurf
des Gemeindezentrums mit dem Amt für Baupflege des Landschaftsverbandes in
Münster frühzeitig abgestimmt.

Auf dem Bebauungsplan (Planlegende) ist der Hinweis angebracht, dass der Fund von Bodendenkmälern anzeigepflichtig ist.

7. Umweltbelange und – Einwirkungen; UVP-Pflicht

Das geplante Neubauvorhaben des Gemeindezentrums befindet sich zwar im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 54 (Rödgener Straße), jedoch können schädliche Umwelteinwirkungen bezüglich des Straßenlärms weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zum einen ist das Neubauvorhaben durch die drei Bestandsgebäude der Kirchengemeinde von der tiefer liegenden Straße abgeschirmt, zum anderen ist durch die Grundrisskonzeption (siehe Anlage 1) sicher gestellt, dass durch die Ausrichtung der Saalräume nach Westen und Süden dem Immissionsschutz hinreichend Rechnung getragen wird.

Bezüglich der Baugrundverhältnisse ist im Zuge der Hochbauvorentwurfsplanung im Januar 2002 eine Baugrunduntersuchung der 'Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften mbH' ('GeoNorm' aus Siegen) für die evangelische Kirchengemeinde Rödgen erstellt worden.

Die Untersuchung basiert auf sieben Bohrsondierungen und zwei Rammsondierungen.

Durch die Bohrungen wurde in allen Fällen ein von Mutterboden (20 cm) überlagerter Hangschutt mit unterschiedlicher Mächtigkeit auf Festgestein (Ton, Schiefer oder Grauwacke) erkundet. Die tiefste Bohrung konnte bis auf -2,80 Meter abgeteuft werden. Die restlichen Bohrungen enden zwischen 1,30 Metern und 2,30 Metern unter Gelände.

Der Hangschutt besteht aus Stein und sandig schluffigen Beimengungen. In den Bohrungen stellte sich kein Schichten- oder Grundwasser ein.

Erfahrungsgemäß ist in Abhängigkeit von der Jahreszeit und dem Niederschlag mit Schichtenwasser im Übergangsbereich des Hangschuttes zum Fels zu rechnen.

Der Baugrundgutachter empfiehlt die Verlegung einer Ringdrainage oder, wenn dies nicht möglich ist, eine Bauwerksabdichtung gemäß DIN 19195T6 gegen zeitweise stauendes Sickerwasser vorzunehmen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder anderen Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

Der erforderliche Waldabstand des geplanten Neubaus zum nordwestlich befindlichen Hochwaldes wird eingehalten. Die angrenzenden Forstbestände befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers (ev. Kirchengemeinde).

Weitere Ein- bzw. Auswirkungen auf bzw. von dem Plangebiet sind zurzeit nicht feststellbar.

Im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-Änderungsrichtlinie 2001) wird gemäß § 2 Absatz 3 Nr. 3 UVPG i. V. mit der Anlage 1 zum UVPG der Anwendungsbereich bestimmt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ist hier nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 qm / 2 ha versiegelter Grundfläche der Anlage 1 des UVPG nicht erreicht wird.

8. Städtebauliche Daten

<u>Räumlicher Geltungsbereich:</u>	<u>10.464 qm</u>
Verkehrsflächen:	2.216 qm
Waldfläche:	1.558 qm
Fläche für den Gemeinbedarf:	6.210 qm
Friedhofsfläche:	480 qm
- Überbaubare Fläche	1.812 qm
- Flächen für Anpflanzungen	1.160 qm
- Erhaltungsfläche für Erhaltungspflanzungen	1.555 qm

9. Bodenordnung, Realisierung und Kosten

Der Vorhabenträger, die evangelische Kirchengemeinde Obersdorf-Rödgen, übernimmt sämtliche durch den Bebauungsplan und die spätere Erschließung anfallenden Kosten. Hierzu wurde zwischenzeitlich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wilnsdorf abgeschlossen.

Mit dem Landesbetrieb Straßen NRW in Siegen ist bezüglich der neuen Grundstückszufahrt ebenfalls eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Kosten fallen somit für die Gemeinde außer den allgemeinen Verfahrenskosten sowie die Betreuung und Koordination nicht an.

10. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

1. Hochbauentwurf Erdgeschoss
2. Hochbauentwurf Straßenabwicklung
3. Darstellung des ökologischen Bestandes
4. Darstellung der Planung
5. Ökologische Bilanzierung

Diese Begründung Anlagen ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 „Evangelisches Gemeindezentrum Obersdorf-Rödgen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf - Rödgen.

Aufgestellt:

Stadtplanungsbüro
VARI-ANTE

Siegen / Wilnsdorf Oktober 2003

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

i. A.

(Klößner)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.11.2003 bis einschl. 19.12.2003 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 08.03.2004



Der Bürgermeister

I. V.

(Büdenbender)

1. Beigeordneter

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 12.02.2004 beschlossen.

Wilnsdorf, 08.03.2004



1. Beigeordneter

Schritfführer