

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ev. Gemeindezentrum Obersdorf-Rödgen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf - Rödgener Straße -

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Ev. Gemeindezentrum Obersdorf-Rödgen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, setzt sowohl für die an der B 54 befindlichen kirchlichen Gebäude Rödgener Straße Nr. 109 u. 111 als auch für das rückwärtig von der Bundesstraße errichtete neue Gemeindezentrum „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Für die Erdgeschossetage des an der B 54 in unmittelbarer Nähe der Simultankirche befindlichen alten Pfarrhauses - Haus Nr. 109 - ist zwischenzeitlich eine Nutzungsänderung von bisher kirchlich genutzten Räumen in eine Physiotherapiepraxis geplant.

Die geplante Nutzung widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da unter dem Begriff „Fläche für Gemeinbedarf“ nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Allgemeinheit dienen und deren Aufgabe dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen ist.

Zur Schaffung von Planungsrecht für die v. g. geplante Nutzung ist es erforderlich, zumindest den Bereich der an der B 54 befindlichen Gebäude Nr. 109 u. 111, d. h. die Grundstücke der Gemarkung Obersdorf, Flur 5, Flurstücke 113 - 115 (alle tlw.), als „Allgemeines Wohngebiet“ - WA - gem. § 4 BauNVO auszuweisen.

Im Bereich von WA-Gebieten wären sowohl die geplante Nutzung einer Physiotherapiepraxis als auch kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen allgemein zulässig.

Die Planänderung ist städtebaulich unproblematisch.

Die Änderung kann als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem unterliegt die Planänderung keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da gegenüber der Ursprungsplanung lediglich die Art der baulichen Nutzung verändert werden soll. PKW-Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Die Antragsteller tragen die Kosten der Bebauungsplanänderung.

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ev. Gemeindezentrum Obersdorf-Rödgen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 23.06.2014

Gemeinde Wilnsdorf
Die Bürgermeisterin
i. A.


(Klöckner)