

B e g r ü n d u n g
zum **Bebauungsplan Nr. 1/83**

und

zur **Flächennutzungsplanänderung Nr. 12**

Katholisches Gemeindezentrum Grunau

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/75 Grunau,
Teilbereich II)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Anlaß:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/75 Grunau, Teilbereich II ist südlich der Schwarzwaldstraße eine Gemeinbedarfsfläche für Kirche, Saal und Kindergarten ausgewiesen. Da die Bemühungen der katholischen Kirche, in diesem ausgewiesenen Bereich ein Grundstück für ein Gemeindezentrum zu erhalten, nicht zum Erfolg führten, wurde im März 1983 der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Das Grundstück innerhalb der Schleife der Odenwaldstraße soll dabei als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden, um die Errichtung eines Gemeindezentrums zu ermöglichen.

1.2 Verfahrensgang:

Der Stadtrat leitete das Bebauungsplanänderungsverfahren am 30.3.1983 ein und stimmte gleichzeitig der Beteiligung der Bürger gem. § 2 a Abs. 2 BBauG zu. Diese erfolgte in der Zeit vom 11.4.1983 bis einschl. 6.5.1983. Die Zustimmung zur Einleitung und öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 12 sowie zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1/83 erfolgte am 30.11.1983. Die Entwürfe beider Bauleitpläne lagen in der Zeit vom 27.12.1983 bis 30.1.1984 aus. Der Satzungsbeschluß des Stadtrates erfolgt am 29.10.1986.

1.3 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird im Westen und im Norden von der Odenwaldstraße, im Osten und im Süden von dem ursprünglich festgesetzten Fußweg begrenzt. Er erstreckt sich ausschließlich auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 387, Gemarkung St. Johannis.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als reines Wohngebiet dargestellt. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erfordert also gleichzeitig die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

2.2 Vorhandene Festsetzungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/75 Gut Grunau, Teilbereich II, weist die Fläche als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung aus. Mit der Rechtskraft dieses Verfahrens werden bisherige Festsetzungen aufgehoben.

3. Bestand im Geltungsbereich:

Es handelt sich um ein ebenes, landwirtschaftlich genutztes Gelände ohne Gebäude im Besitz der Katholischen Kirche.

4. Planinhalt:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche, um auch der Katholischen Kirche die Errichtung eines Gemeindezentrums zu ermöglichen. Da im reinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig sind, stellt die beabsichtigte Änderung eine Umwidmung dar. Die Katholische Kirche plant die Errichtung eines Filialkirchenzentrums mit wöchentlich 1 - 2 Gottesdiensten. Vorgesehen sind eine kleinere Kirche ohne schlagende Kirchenglocke, Gemeinderäume und ein Wohnhaus für den kirchlichen Mitarbeiter. Durch die räumliche Abgrenzung ist eine zu vertretende Einfügung in den kleinmaßstäblichen Charakter des Siedlungsgebietes Grunau gegeben. Spezifizierte Zuordnung von überbaubaren Flächen, Grünbereichen und Stellplätzen für Autos, Mofas, usw. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche tragen den Interessen der Nachbarschaft Rechnung. Lärmbeeinträchtigungen sollen wirklich weitgehendst vermieden werden.

Der ursprünglich städteplanerische Wunsch, ein gemeinschaftliches kirchliches Zentrum auf dem rechtsverbindlich festgelegten Standort an der Schwarzwaldstraße zu schaffen, konnte nicht realisiert werden. Obwohl durch ein Plangutachten festgestellt wurde, daß sich Nutzungsansprüche aller Bedarfsträger in einer architektonisch und städtebaulich ansprechenden Weise auf dem festgesetzten Standort unterbringen lassen, scheiterte diese ökumenische Lösung an der Ablehnung der evangelischen Kirche. Keinesfalls konfessionelle, sondern ausschließlich praktische Gründe waren ausschlaggebend. Zum einen reichte das Grundstück für beide Kirchen nicht aus, zum anderen kann die evangelische Kirche in absehbarer Zeit nicht bauen - im Gegensatz zur katholischen Kirche - und weiterhin begebe man sich in große Zwänge der Abstimmung und Anpassung der Baumaßnahme.

4.1 Erschließung:

Die Erschließung erfolgt von der Odenwaldstraße aus, wobei die Stellplätze im südöstlichen Bereich vorgesehen sind, um die Ein- und Ausfahrt möglichst nahe an die Schwarzwaldstraße zu legen und weg von den Einfamilienwohnhäusern.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die überbaubaren Grundstücksteile durch Baugrenzen festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf max. 0,4, die Geschloßflächenzahl (GFZ) max. 0,5 erreichen. Die Höhenentwicklung der Gebäude hat sich an die umgebende Bebauung anzugleichen.

4.3. Immissionsschutz:

Die Ausweisung der einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbaren Gemeinbedarfsfläche neben einem reinen Wohngebiet erfordert keine besonderen Vorkehrungen. Lärmschutzmaßnahmen zur B 22 sind im Bebauungsplan Nr. 2/75 bereits getroffen.

4.4 Kosten:

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen Erschließungsanlagen festgesetzt, vielmehr ist der östlich und südlich festgesetzte Fußweg entfallen. Der Ausbau der Odenwaldstraße mit dem anschließenden öffentlichen Fußwegenetz ist fertiggestellt.

