



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 6 3 - 0 0 0 7  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV/63

Az.: 6302-633696/20 - Nutzungsänderung des kath. Kirchengebäudes St. Johannes in Rambach zu einer Vereinszentrale des Deutschen Alpenvereins

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input checked="" type="radio"/>	→ s. unten <input type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input type="radio"/>	Tagesordnung B <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

## Bestätigung Dezernent/in

Hans - Martin Kessler  
Stadtrat

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Die Kath. Kirchengemeinde St. Birgid hat aufgrund der geringen Besucherzahlen beschlossen, sich von dem Kirchengebäude in Rambach zu trennen. Der Beschluss der Profanierung und die Veräußerung des Kirchengebäudes St. Johannes an den deutschen Alpenverein wurde im letzten Jahr gefasst. Das Kirchengebäude wurde 1962 errichtet und steht zusammen mit dem Glockenturm als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz. Die Räumlichkeiten sollen künftig als Vereinszentrum des Deutschen Alpenvereins, als gemeinnützige Körperschaft, genutzt werden.

### **Anlagen:**

1. Liegenschaftsplan

## **C Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird zugestimmt (Entscheidung im Sinne der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB)).

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Der Antragsteller Deutscher Alpenverein reichte eine Bauvoranfrage ein. Grundsätzlich wird der Bauherrschaft mit der Bauvoranfrage die Möglichkeit gegeben, zu bestimmten klärungsbedürftigen Fragen ihres Bauvorhabens vorab eine verbindliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde einzuholen und sich damit eine verlässliche Grundlage für weitere Planungen zu schaffen, die folgend in ein Bauantragsverfahren münden.

Sinn und Zweck der vorliegenden Bauvoranfrage ist die Klärung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans, sowie die Möglichkeit der Ablöse von notwendigen Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Kath. Ferialkirche St. Johannes; Gemarkung Rambach, Flur 26, Flurstück 2672/2, In der Lach 4, wurde 1962/63 errichtet. Das turmlose Kirchengebäude ist eingebettet in das nach Osten hin steil ansteigende Gelände „In der Lach“ umgeben von Grünanlagen mit der freistehenden Campanile (Glockenturm) auf dem westlich der Kirche gelegenen Vorplatz. An den rechteckigen Grundbaukörper wurde im Südosten leicht versetzt ein kleiner Windfang und im Norden ein weiterer untergeordneter Zugang angefügt. Die Hauptfassade nach Süden öffnet sich im westlichen Teil dekorativ in einem breiten, durch dreieckige Betonformsteine untergliederten Fensterband. Kirche und Windfang schließt ein gegenläufig zum Hang nach Westen ansteigendes Pultdach ab. Die Ausführung der Kirche erfolgte in Mischbauweise, als Stahlbetonskelett. Das Gebäude besitzt ein Kellergeschoss mit Nebenräumen, Gruppenräumen und Sanitäranlagen.

Der Deutsche Alpenverein mit der Sektion Wiesbaden verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke und ist gemeinnützig anerkannt. Die Geschäftsstelle des Vereinszentrum besteht aus 3-4 Büroarbeitsplätzen zur Mitgliederverwaltung, Kurs- und Tourenverwaltung, sowie Räume zur Lagerung des Materialverleihs. Die wöchentlich stattfindenden Gruppentreffen bzw. Durchführung von vereinsinternen Kursen und Schulungen sollen künftig im ehemaligen Kirchenraum abgehalten werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Plans Rambach 1963/1 und ist als „Vorhabenfläche für den Gemeinbedarf“ mit der Unterfestsetzung Kath. Kirche festgesetzt.

Die planungsrechtliche Prüfung bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen der Bauvoranfrage erfolgt nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Vorhaben widerspricht in der Art der Nutzung der Festsetzung des Bebauungsplans und Bedarf einer planungsrechtlichen **Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB**.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Wohl der Allgemeinheit, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der neuen Nutzung des zu profanierenden Kirchengebäudes handelt es sich um die Zentrale eines gemeinnützigen Vereins.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche beschränkt die möglichen Nutzungsarten nicht nur auf öffentliche Einrichtungen, sondern ist auch für Einrichtungen privater Organisationen und z.B. Vereine mit gemeinnützigen Inhalten vorgesehen. Die Grundzüge der Planung, die den Bereich als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf festsetzt werden durch die Nutzungsänderung nicht tangiert.

Zu den Grundzügen der Planung gehören solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und - in bestimmter Weise - auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte.

Eine Befreiung von der Unterfestsetzung der kath. Kirche der Gemeinbedarfsfläche im Rahmen der Art der Nutzung berührt nicht die Grund- oder Planungskonzeption des Bebauungsplans.

Die Nutzungsintensität des Alpenvereins unterscheidet sich nicht wesentlich von der zurzeit genehmigten Nutzung als Kirchengebäude, insbesondere auch des Kellergeschosses mit Aufenthalts- und Abstellräumen sowie WC-Anlagen.

Die Ziele und Inhalte des Deutschen Alpenvereins decken sich in vieler Hinsicht mit den Werten der katholischen Kirche. Sowohl die katholische Kirchengemeinde St. Birgid, als auch der Priesterrat des bischöflichen Ordinariats in Limburg, hat der geplanten Übernahme der Immobilie durch den Deutschen Alpenverein zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der mit der Befreiung einhergehenden öffentlichen und privaten Belange ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen in Bezug auf die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsflächen für den Alpenverein nicht erkennbar ist. Auswirkungen der Nutzungsänderung auf die außerhalb des Grundstücks liegenden Teile des Bebauungsplangebietes, sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Öffentliche Belange des Denkmalschutzes oder des öffentlichen Kirchenträgers werden durch die Nutzungsänderung nicht berührt.

Die Befreiung ist demnach, auch im Hinblick auf die Auswirkungen nach den materiell-rechtlichen Anforderungen der Bauleitplanung, städtebaulich vertretbar.

Die im Verfahren beteiligten Fachämter; hier: Stadtplanungsamt stimmt dem Vorhaben in Verbindung mit der Befreiung von der Art der Nutzung aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zu, sowie die Denkmalschutzbehörde, da die Nutzung dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes dient.

Die Herstellung von notwendigen PKW Stellplätzen war zum Zeitpunkt der Errichtung des Kirchengebäudes 1963 rechtlich nicht erforderlich. Demnach wurde keine PKW Stellplätze auf dem Kirchengelände errichtet.

Mit der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden von 2008 löst die beantragte Nutzung des Alpenvereins einen Stellplatzbedarf von 6 PKW-Stellplätzen aus.

Die Stellplatzsatzung sieht die Ablösung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze vor, wenn die Herstellung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, vor. Die Ablösung kann zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs die Herstellung von Stellplätzen im Einzelfall entgegenstehen.

Aufgrund der besonderen topografischen Lage des Grundstücks im Hang, ist die Herstellung von PKW Stellplätzen nur unter großen Schwierigkeiten möglich. Weiterhin befindet sich südlich zum Grundstückszugang eine öffentliche Parkplatzanlage von ca. 25 m entlang der Straße In der Lach.

Für das Gebiet In der Lach besteht kein öffentlicher Parkdruck, so dass die 6 erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Parkraum untergebracht werden können.

Die Sicherheit und Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs ist nicht gefährdet. Städtebauliche Gründe auf Grundlage des Bebauungsplans stehen einer Ablöse nicht entgegen.

Die im Verfahren beteiligten Fachämter zur Ablöse; hier: Stadtplanung und Tiefbau- und Vermessungsamt haben der Ablöse zugestimmt.

Nach den „Richtlinien über die Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung an bauaufsichtlichen und anderen Genehmigungsverfahren“ (§ 15 i.V.m. Anlage 1 der Geschäftsordnung Stadtverordnetenversammlung StVV-GeschO) behält sich die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung im Sinne der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB bei Vorhaben, für die eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden soll, vor. Vorausgesetzt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in erheblichem Maße durchbrochen werden und die Befreiung sich nicht als ein Vorgriff auf eine bereits beschlossene Änderung des Bebauungsplans darstellt (z.B. nicht unwesentliche Überschreitung der Nutzungsmaßfestsetzungen, Abweichung von den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, soweit davon der Gebietscharakter betroffen sein kann).

Diese Entscheidung ist auf den Ausschuss für Planung, Bau- und Verkehr zur endgültigen Beschlussfassung übertragen worden. (§ 22 i.V.m. Anlage 3 StVV-GeschO).

## **II. Demografische Entwicklung**

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

Keine Angaben

### **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Das Bestandsgebäude genießt im Rahmen des Baurechts und Denkmalschutzes Bestandschutz.


### **IV. Ergänzende Erläuterungen**

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

### **V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 4. November 2020

 6381 gö

H a n s - M a r t i n   K e s s l e r

Verteiler  
6302 zdV