



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

| | | |
|--------------------------|------------|-----------------|
| Amt für Stadtentwicklung | 26.08.2019 | 1414/19 - I/462 |
|--------------------------|------------|-----------------|

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Top | Abst. Ergebnis |
|---|----------------------|------------|-----------------------|
| Magistrat | 02.09.2019 | | |
| Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss | 10.09.2019 | | |
| Bauausschuss | | | |
| Stadtverordnetenversammlung | | | |

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 246 "Am Kalsmunt", 5. Änderung, Wetzlar, Kernstadt
- Einleitungsbeschluss**

Anlage/n:

Bebauungsplan (ohne Maßstab, Plan hängt im Maßstab 1:1000 aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan
Artenschutzrechtliche Untersuchung

Beschluss:

1. Dem Antrag der „Kath. Kirchengemeinde Unsere Liebe Frau Wetzlar“ auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“, 5. Änderung, Wetzlar Kernstadt wird zugestimmt.
2. Der Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 246 „Am Kalsmunt“, Wetzlar Kernstadt und der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird zugestimmt.
3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 26.08.2019

gez. Kortlüke

Begründung:

Vorhabenbeschreibung

Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Situation der katholischen Gemeinde in Wetzlar und der rückläufigen Zahlen der Kirchenbesucher musste der Betrieb der St. Elisabeth Kirche in der Kalsmuntstraße 62 bereits vor einigen Jahren eingestellt werden. Seitens der Kirche wurden sämtliche alternative Möglichkeiten der Weiternutzung geprüft, jedoch ohne Ergebnis, sodass die katholische Kirchengemeinde schlussendlich einen Antrag auf Profanierung beim Bistum stellen musste, der nun in letzter Instanz noch formal vom Priesterrat beschlossen werden wird. Anschließend soll das Grundstück mit Kirche verkauft werden. Die beiden ehemals dazugehörigen Gebäude (ehem. Pfarrhaus und Gemeindezentrum) im nordwestlichen Anschluss wurden bereits veräußert. Hierfür existiert ein Antrag auf Nutzungsänderung für eine Senioren-Tagespflege-Einrichtung. Es ist davon auszugehen, dass das Kirchengebäude (Rundbau) vom neuen Besitzer abgebrochen werden wird, da die baulichen Anlagen für eine anderweitige Nutzungen nicht geeignet sind. Aufgrund der Prägung des räumlichen Umfeldes besitzt die Fläche eine besondere Eignung für das Wohnen. Hierfür liegen auch bereits entsprechende Anfragen bei dem derzeitigen Eigentümer vor. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Daher ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aktuell beantragte Umnutzung und auch für die angestrebte Neubebauung des Kirchenareals, die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Beschreibung der Planung

In Orientierung an den die Gemeinbedarfsfläche umgebenden Baugebieten ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, dass sich auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im Umfeld orientiert.

Die textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes erfolgen unter Berücksichtigung der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans durchgeführten Ergänzungen und Überarbeitungen. Die Überarbeitungen im Rahmen der 4. Änderung waren erforderlich, da sich die Rechtslage bzw. teilweise die Gesetze geändert haben. Auch wurden teilweise die Festsetzungen konkretisiert.

Die Betroffenheit insbesondere abrißbedingter artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung überprüft und befindet sich im Anhang der Beschlussvorlage.

Verfahren

Da es sich bei der Umnutzung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten von Wohnnutzungen um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB handelt, soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans, der eine Gemeinbedarfsfläche ausweist, ist erforderlich. Geplant ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die Anpassung soll auf dem

Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Kosten

Die Kosten für die Planung trägt der Antragsteller. Dieser hat das Planungsbüro Groß & Hausmann mit der weiteren Planung beauftragt, die in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung durchgeführt werden soll.