

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2013/02038

Datum: 25.11.2013

| Gremium | Sitzung am | | |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 04.12.2013 | öffentlich | Entscheidung |

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 5 A "Meckenheim-Süd", 18. Änderung -Grundsatzbeschluss-

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Antrags des Grundstückseigentümers das Verfahren zur 18. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5A „Meckenheim-Süd“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte einzuleiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag als Grundlage zur Übernahme der anfallenden Planungskosten, Gutachterkosten und Fachplanungen mit dem Antragsteller zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|---------------------------|--|--|---------------------------------|
| Haushaltsmittel vorhanden | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt | Wenn ja Budget: HH-Planung 2014 Stadtplanung 51112 Bauleitplanungskosten für Dritte | Wenn nein Deckungsvorschlag: |
|---------------------------|--|--|---------------------------------|

Stellungnahme:

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit ist Auftraggeber für die Planungsleistungen an ein externes Planungsbüro. Die Kosten werden vom Antragsteller nebst den anfallenden Verwaltungskosten erstattet.

Begründung

1. Einleitung

Die Neuapostolische Kirche in Nordrhein-Westfalen hat 1976 im Stadtteil Ruhrfeld ein Gemeindezentrum mit Kirchensaal errichtet. Das Grundstück grenzt an zwei Seiten an das Netz der Fußwegeerschließung.

Die Neuapostolische Kirche in Nordrhein-Westfalen hat sich nunmehr entschieden, aus gegebenem Anlass den Standort der Neuapostolischen Kirche „Im Ruhrfeld 96“ in Meckenheim aufzugeben. Mit der Entbehrllichkeit des Kirchengebäudes wurde dieses auch entwidmet. Des Weiteren wurde ein Maklerbüro beauftragt, einen Käufer für das bebaute Grundstück zu finden.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das Grundstück befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück Nr. 608, „Im Ruhrfeld 96“. Es stellt ein unregelmäßig geformtes Mittelgrundstück dar, welches begrenzt wird im Nord-Westen von der Straße „Im Ruhrfeld“ und im Nord-Osten durch Wohngrundstücke. Auch die süd-westliche und süd-östliche Grenze bilden ein unregelmäßig geformtes Grundstück. Das Flurstück weist eine Größe von 550 m² aus.

Das Grundstück wurde nach entsprechender Höhenentwicklung der Gebäude bis auf das Niveau der Fußgängererschließung im Osten des Grundstückes angehoben und so durch einen durch eine Stütz- und Brüstungsmauer abgesicherten Höhenversprung vom ehemaligen Spielplatz und den Flächen für den Fahrverkehr getrennt. Das ehemalige Gemeindezentrum der Neuapostolischen Kirche besteht aus einem Kirchensaal für ca. 100 Personen und den dazugehörigen Nebenräumen sowie einem Jugendraum, der auch zu Chorproben genutzt wurde. Während der Kirchensaal als eingeschossiger Baukörper ohne Unterkellerung ausgebildet ist, sind die Nebenräume im Untergeschoss für die Unterbringung der WC-Anlagen und der technischen Einrichtungen vorgesehen. Das Untergeschoss, das sich nach Norden durch den vorstehend beschriebenen Niveauversprung im Grundstück direkt belichten lässt, enthält auch die Möglichkeit eines Aufenthaltsraumes für Chorproben und Jugendzusammenkünfte.

Das Gebäude wurde außen unter Anpassung an die Bebauung der Umgebung in Kalksandstein-Sichtmauerwerk ausgeführt, das durch eingesetzte Stahlbetonteile mit Sichtbetonoberflächen an den Außenseiten gegliedert wird. Zum besseren Verständnis liegen ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster sowie ein Auszug aus dem Luftbild bei, aus denen die Lage des Grundstückes ersichtlich ist.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5A „Meckenheim-Süd“- Teilbereich Süd. Der Bebauungsplan wurde in der Erstaufstellung durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meckenheim am 28. Mai 1984 rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 608 als Gebietsstatus eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch mit der Zweckbindung „Neuapostolische Kirche - Gemeindezentrum“ fest.

Die unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbauflächen wurden als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die unmittelbar nord-östlich angrenzenden Wohnbauflächen wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

festgesetzt. Gleichermaßen wurden die Wohnbauflächen, welche sich in westlicher und südlicher Richtung an der Straße „Im Ruhrfeld“ befinden, als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Stadtteil Ruhrfeld wurde als Bauweise überwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ § 19 Baunutzungsverordnung) beträgt von 0,3 bis zu 1,0 in den verdichteten Gebieten. Ebenso beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ § 20 Baunutzungsverordnung) 0,6 bis 1,2 in den verdichteten Gebieten. Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Baunutzungsverordnung) beträgt in den genannten Wohngebieten von eingeschossiger Bauweise bis zu einer siebengeschossigen Bauweise mit einem hohen Grad an Verdichtung. Die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke weisen sowohl eine ein- als auch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise aus. Zum besseren Verständnis ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5A beigelegt, aus dem die Festsetzungen für das Flurstück Nr. 608 sowie die unmittelbare Umgebung zu entnehmen sind.

Der Käufer, welcher das Grundstück von der Neuapostolischen Kirche im Rheinland erworben hat, will zukünftig das bestehende Gebäude als Wohngebäude mit untergeordneten Räumen für Büro- / Praxisflächen umnutzen. Das Gebäude ist im Jahr 1976 in eingeschossiger Bauweise erbaut worden. Die Dachkonstruktion weist ein flachgeneigtes Dach aus. Laut dem vorliegenden Gutachten beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) im Erdgeschoss 207,59 m² und im Untergeschoss 207,59 m².

4. Erschließung

Der neue Eigentümer hat mit Schreiben vom 12.06.2013 bei der Stadt Meckenheim beantragt, dass das Grundstück, analog zu den angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung umgewidmet wird. Das ehemalige Kirchengebäude soll zukünftig als Wohnstandort mit der Möglichkeit der Nutzung von Räumen für Büro-/Praxistätigkeiten dienen.

Vor der Antragstellung durch den neuen Eigentümer gab es am 27.02.2013 ein Grundsatzgespräch bei der Stadtverwaltung Meckenheim, an dem Vertreter der Neuapostolischen Kirche in Nordrhein-Westfalen sowie der neue Eigentümer teilgenommen haben. Hierbei wurden die grundlegenden Fragen zu dem Projekt besprochen.

Durch die Aufgabe der kirchlichen Nutzung von Seiten der Neuapostolischen Kirche in Nordrhein-Westfalen, ist auch faktisch die im Bebauungsplan Nr. 5A festgesetzte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche zum Zwecke der Neuapostolischen Kirche untergegangen. Da das ehemalige Kirchengebäude nunmehr seit langem leer steht, ist es aus städtebaulicher Sicht gewollt, dass das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt wird. Im Stadtteil Ruhrfeld wurden überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser für Wohnzwecke gebaut. Angrenzend an die zentrale Erschließungsstraße „Im Ruhrfeld“ wurden auch Einfamilienwohnhäuser zugelassen. Deshalb weist der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet ausschließlich allgemeine und reine Wohngebiete aus. Deshalb bietet sich aus städtebaulicher Sicht auch die Umwidmung des ehemals als Fläche für den Gemeinbedarf genutzten Grundstückes hin zu einem allgemeinen Wohngebiet an. Somit wird dem vorherrschenden Wohncharakter voll entsprochen und die neue Nutzung, als allgemeines Wohngebiet fügt sich somit in die bestehende Wohnbebauung ein.

Meckenheim, den 25.11.2013

Mario Mezger
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:

- Anlage 1 Auszug aus dem B-Plan 5A
- Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3 Luftbild

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen