

# **Begründung**

**zur**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes**

**„In der Steinrausch“**

**Stadt Mülheim-Kärlich**

**Verbandsgemeinde Weißenthurm**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

## Gliederung

1. **Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung**
2. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Auswirkungen der Änderungsplanung**
4. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
5. **Umweltschutz**
6. **Verfahrensablauf**
7. **Baulandumlegung**

### 1. Planungssituation; Ziel und Zweck der Änderungsplanung

#### 1.1 Flächen für besondere Nutzungszwecke:

##### Seniorenberechtigtes und barrierefreies Wohnen ( § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Während der Offenlage der Planunterlagen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ im Zeitraum vom 22.06.2011 bis 29.07.2011 haben sich zahlreiche Bürger/innen gegen die geplante Änderung von „Allgemeinem Wohngebiet“ in „Fläche für besondere Nutzungszwecke: Betreutes Wohnen“ für Senioren/innen im südwestlichen Teil des Plangebiets ausgesprochen.

Ebenso wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 13.09.2011 weitere Bedenken hinsichtlich der geplanten Wohnanlage für Senioren/innen geäußert.

Da zahlreiche Anregungen vorgetragen wurden, war es sinnvoll, den Bereich „Betreutes Wohnen“ von dem übrigen Planverfahren abzukoppeln, insbesondere, um weitere Verzögerungen bei dem Verfahrensablauf der 1. Änderung und Erweiterung zu vermeiden.

Der Stadtrat Mülheim-Kärlich hat daher am 28.09.2011 beschlossen, für den Bereich „Be-

treutes Wohnen“ ein eigenständiges 2. Planänderungsverfahren durchzuführen, damit die Anregungen der Bürger/innen nochmals fundiert geprüft und gewertet werden können.

Statt der bisher vorgesehenen „Fläche für besondere Nutzungszwecke: Betreutes Wohnen“ für Senioren/innen wird für die Fläche im Rahmen dieser 2. Änderung „Fläche für senioren-gerechtes und barrierefreies Wohnen“ festgesetzt.

Ein Investor beabsichtigt in diesem Bereich entsprechende Wohnhäuser zu errichten. Es sollen max. drei Gebäude (eins parallel zur Bahnhofstraße und zwei parallel zur Jahnstraße) mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und einer max. Gebäudehöhe von 10,50 m errichtet werden. Um die Bebauung aufzulockern und einer dichten Bebauung entgegenzuwirken, wird die max. Gebäudelänge aus gestalterischen Gründen auf 31 m be-schränkt.

Laut Investor ist geplant pro Gebäude 13 altengerechte und barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Hieraus ergeben sich insgesamt im Bereich der 2. Änderung max. 39 Wohneinheiten.

Die Festsetzung der „Fläche für senioren-gerechtes und barrierefreies Wohnen“ ist erforder-lich und erfolgt aus städtebaulichen Gründen (gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Im demographischen Wandel der Bevölkerungsentwicklung ist es erforderlich, die wachsen-de Zahl an Seniorinnen und Senioren und auch an behinderten Menschen mit geeignetem, barrierefreiem und senioren-gerechtem Wohnraum zu versorgen.

Durch den höheren Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen. Für viele Menschen stellen solche Einrichtungen, wie sie vor-liegend geplant sind, die einzige Möglichkeit dar, sicher und selbstständig in den eigenen „vier Wänden“ bis ins hohe Alter leben zu können. Die vorliegende Änderung will der sich ändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen.

Auf der Fläche für „senioren-gerechtes und barrierefreies Wohnen“ ist nur die festgesetzte Nutzung im Sinne der textlichen Festsetzungen zulässig. Eine Änderung des Nutzungszwe-ckes kann nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes zugelassen werden, die aber wieder-um die Voraussetzungen der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB erfüllen muss. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kommt mit Rücksicht auf die dort genannten Vorausset-zungen und den Festsetzungsgehalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nicht in Betracht.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das selbständige Wohnen zu fördern und gleichzeitig eine sichere, komfortable und praktische Wohnnutzung für den o.g. Personenkreis zu ge-währleisten.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten (...) Menschen zu berücksichtigen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ wird berücksichtigt, dass durch die Bauleitplanung eine gute Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen sichergestellt wird. Den zukünftigen Bewohner/innen des „seniorengerechten und barrierefreien Wohnens“ wird nicht nur durch die Lage am Rande des neuen Wohngebietes „In der Steinrausch“, sondern auch durch die Nähe zum neuen REWE-Markt und zum Stadtkern von Mülheim die Möglichkeit zur Teilhabe am gemeinschaftlichen und kulturellen Leben und die Möglichkeit zu einer selbstständigen Lebensführung eröffnet. Vor allem gewährleistet die Neuplanung des Fußweges als Verbindung zur Jahnstraße eine gute Erreichbarkeit zur Stadtmitte.

Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der Investor beabsichtigt, dass die Wohnungen für das „seniorengerechte und barrierefreie Wohnen“ nur von Personen bewohnt werden dürfen, von denen mindestens ein Bewohner/ eine Bewohnerin einer Wohneinheit das 60. Lebensjahr vollendet hat oder mindestens ein Bewohner/ eine Bewohnerin einer Wohneinheit die Voraussetzungen des § 1 des Schwerbehindertengesetzes erfüllt, wobei § 2 des Schwerbehindertengesetzes keine Anwendung findet.

Der entsprechende Nachweis erfolgt im Innenverhältnis gegenüber dem Investor gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (Teilungserklärung).

Die Wohnungen für das „seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen“ sind in enger Anlehnung an die DIN 18025 Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen“ zu errichten.

Danach müssen alle Wohnungen stufenlos vom öffentlichen Verkehrsraum aus zu erreichen sein; Schwellen dürfen nicht höher als 2 cm ausgeführt werden.

Rampen dürfen nicht mehr als 6 % Neigung aufweisen; Balkone und Terrassen müssen stufenlos erreichbar sein. Der Sanitärraum muss mit einem stufenlos begehbaren Duschplatz

ausgestattet werden.

Der Fahrkorb von Aufzügen muss mindestens 1,10 m x 1,40 m im Licht bemessen sein. Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Fahrkorbtüren müssen eine lichte Breite von 90 cm, Türen innerhalb von Wohnungen eine lichte Breite von mindestens 80 cm aufweisen. Die Wohnungen werden so ausgestaltet, dass Seniorinnen und Senioren und behinderten Menschen die Möglichkeit zu einer selbstständigen und sicheren Lebensweise ermöglicht wird.

Die erforderlichen Stellplätze (0,75/WE) werden auf dem Grundstück vorgehalten.

Der Bedarf an Stellplätzen für Gebäude mit Altenwohnungen ergibt sich aus der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150- 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“. Danach beträgt der durchschnittliche Stellplatzbedarf für Gebäude mit Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung. Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzte erforderliche Anzahl der Stellplätze von 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit übersteigt die zu berücksichtigende Richtzahl. Bei bereits realisierten Wohnhäusern dieser Art hat sich die Höhe dieser Stellplatzfestsetzung als ausreichend dargestellt.

## **1.2 Allgemeines Wohngebiet**

### **a) Änderung der Festsetzung über die Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse**

Die Nutzungsschablonen des Deckblattes 2 im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ wurden dahingehend geändert, dass für die beiden Grundstücke in der Gemarkung Mülheim, Flur 5, Flurstück-Nrn. 2607/1 und 2608/6 zwei Vollgeschosse („II“) als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wurden (vorher „II D“, d.h. das zweite Vollgeschoss muss unter Dachschrägen liegen).

### **b) Änderung der Festsetzung über die Dachneigung**

Die Nutzungsschablonen des Deckblattes 2 im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ wurden auch dahingehend geändert, dass für beiden Grundstücke in der Gemarkung Mülheim, Flur 5, Flurstück-Nrn. 2607/1 und 2608/6 die Festsetzung über die Dachneigung von 18°-45° auf 0°- 45° geändert wurde.

Die unter 1.2 a) und b) genannten Änderungen erfolgen aus Anpassung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“.

Anlass für die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ war

die mehrfache Anfrage von interessierten Bauherren bzw. Grundstückeigentümern nach der Möglichkeit der Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet „In der Steinrausch“ mit sog. „Stadtvillen“. Bei dieser Art der Bauausführung wird das 2. Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk (ohne Dachschrägen) errichtet. Erforderlich für die Verwirklichung einer solchen Bauausführung ist die Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen („II“) im Bebauungsplan.

Den Bauherren musste bisher auf ihre Anfragen hin mitgeteilt werden, dass diese Art der Bauausführung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht möglich ist.

Bei der o.g. Art der Bauausführung handelt es sich um zeitgemäße, architektonische Gebäude. Die Architektur befindet sich in einem stetigen Wandel. Es wird damit gerechnet, dass bezüglich dieser Bauausführung und anderen modernen Bauformen weitere Anfragen eingehen werden, die der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse „II D“ widersprechen. Auch in anderen Baugebieten, so hat es die Erfahrung in der Praxis gezeigt, werden moderne Architekturformen bevorzugt.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Mülheim-Kärlich am 18.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan in der Hinsicht zu ändern (3. Änderung), dass im gesamten Baugebiet der rechtsverbindlichen „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ zwei Vollgeschosse („II“) als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Im Hinblick auf die Änderung der Festsetzung über die Gestaltung der Vollgeschosse war es auch sinnvoll, die Festsetzung über die Dachneigung von 18°-45° auf 0°- 45° zu ändern (3. Änderung), da die derzeit modernen und von den Bauherren bevorzugten Bauausführungen auch mit einer flachen Dachneigung verbunden sind.

Um für die beiden „WA“ Grundstücke in der Gemarkung Mülheim, Flur 5, Flurstück-Nrn. 2607/1 und 2608/6 gleiches Planungsrecht (gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes) zu schaffen, sollen auch für diese beiden Grundstücke zwei Vollgeschosse („II“) als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Ebenso soll die Festsetzung über Dachneigung von 18°-45° auf 0°- 45° geändert werden.

### **1.3 Mülltonnenstandplatz**

Die Parzelle Nr. 2607/1 im Südwesten des Plangebietes kann mangels einer geeigneten Wendemöglichkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge im Rahmen der regelmäßigen Müllabfuhr (Hausmüll, Sperrmüll und Wertstoffe) nicht angefahren werden.

Die Rückwärtsfahrt von Müllfahrzeugen ist nach den Regelungen der Berufsgenossenschaft

den Müllwerkern untersagt, weil hier die Unfallgefahr zu groß ist. Es ist daher erforderlich, Rückwärtsfahren von Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden.

Aus diesem Grund wurde im Deckblatt 2 eine Fläche („MÜ“- Mülltonnenstandplatz) festgesetzt, die zur Bereitstellung von Abfallbehältern am Tage der Abholung dient.

Die Anwohner/innen des Grundstückes mit der Parzelle Nr. 2607/1 sind gehalten, am Tag der Abfuhr ihre Müllgefäße zur Abfuhr an den Mülltonnensammelplatz zu bringen und nach der Leerung wieder abzuholen.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die betroffene Fläche der vorliegenden 2. Änderung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine besondere Form der Wohnnutzung handelt, ist die 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## **3. Auswirkungen der Änderungsplanung**

- Neben den geplanten Änderungen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.
- Durch diese Planänderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange negativ betroffen.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Der geplante Wohnbereich für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen liegt am Rande des neuen Baugebietes „In der Steinrausch, 1. Änderung und Erweiterung“ und tangiert insofern die Neubebauung nicht. Die betreffenden Flächen grenzen an die vorhandene Bebauung an der Jahnstraße sowie der Bahnhofstraße an. Da die vorhandenen Häuser an der Bahnhof- und Jahnstraße mit zwei Vollgeschossen plus ein Dachgeschoss errichtet sind und es sich um eine dichte Bebauung handelt, ist mit dem Wohnbereich für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung zu rechnen.

Lärmimmissionen sind hier nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neue Erschließungsstraße, die in ausreichender Breite (6,50 m) dimensioniert ist. Es wird von keiner erheblichen Verkehrsbelästigung ausgegangen, da die Fahrbewegungen wie im übrigen Wohngebiet zu erwarten sind.

- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.

- Diese Planänderung verursacht für die Grundstückseigentümer keine zusätzlichen Kosten.

#### **4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Bereits gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung ist auf diesen Grundstücken die Errichtung von Wohnhäusern in einer Länge von 50 m zulässig.

Sämtliche Änderungsinhalte sind mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

#### **5. Umweltschutz**

Da vorliegend ein beschleunigtes Änderungsverfahren durchgeführt wird, ist gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

#### **6. Verfahrensablauf**

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Mülheim-Kärlich dient, hat der Stadtrat Mülheim-Kärlich am 26.01.2012 beschlossen, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist des Weiteren möglich, da keine Vorhaben zugelassen werden, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Es gelten in diesem beschleunigten Verfahren die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 17.01.2012 in der Rheinlandhalle in Mülheim-Kärlich durchgeführt;
- von der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB);
- die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des ersten Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB von Mittwoch, 31.10.2012 bis einschließlich Freitag, 30.11.2012 ermöglicht (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB);
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der Offenlegungsfrist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3

BauGB);

- die Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 27.02.2013 bis 12.03.2013 (einschl.) gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt;
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der erneuten eingeschränkten Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch, der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (siehe § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

## **7. Baulandumlegung**

Das zur Realisierung des Bebauungsplanes eingeleitete gesetzliche Baulandumlegungsverfahren ist bereits abgeschlossen.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung  
W e i ß e n t h u r m  
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:



Kathrin Schmidt

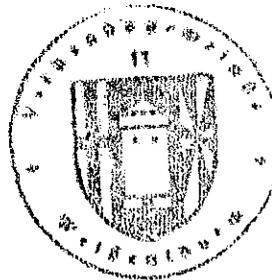
**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2012 bis 30.11.2012 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2013 bis 12.03.2013 (einschließlich) erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 13.03.2013

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



*K. Schmidt*  
Kathrin Schmidt

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 18.04.2013 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 19.04.2013



Stadt Mülheim-Kärlich

*G. Klöckner*  
(Klöckner)  
Stadtbürgermeister