

# **Begründung**

**zur**

## **3. 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. **Auswirkungen der Änderungsplanung**
3. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
4. **Umweltschutz**
5. **Verfahrensablauf**

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

Der Stadtrat von Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 18.10.2012 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ beschlossen.

Anlass für diese Planänderung waren zahlreiche Anfragen von interessierten Bauherren bzw. Grundstückseigentümern bezüglich der Errichtung von sog. „Stadtvillen“.

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

Die „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ ist seit dem 03.01.2012 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan setzt für alle Baugrundstücke im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ als zulässige Zahl der Vollgeschosse „II D“ fest. Diese Festsetzung geht bereits auf die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ aus dem Jahre 2002 zurück.

Die Festsetzung „II D“ bedeutet, dass bei Ausnutzung der jeweils maximal zulässigen Vollgeschosszahl das oberste max. zulässige Vollgeschoss wie ein Dachgeschoss (unter Dachschrägen) zu gestalten ist.

Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wurde bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm mehrfach von interessierten Bauherren bzw. Grundstückseigentümern des o.g. Baugebietes angefragt, ob die Grundstücke im Bebauungsplangebiet „In der Steinrausch“ auch mit sog. „Stadtvillen“ bebaut werden können.

Bei dieser Art der Bauausführung wird das zweite 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 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 „1. Änderung und Erweiterung“ dahingehend zu ändern, dass in dem Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ **zwei Vollgeschosse („II“)** als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden.

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

Des Weiteren hat der Stadtrat Mülheim-Kärlich in seiner Sitzung am 18.10.2012 beschlossen, dass die derzeitige grundsätzliche Dachneigung von 18°-45° auf **0°-45°** geändert werden soll. Die Anpassung der Festsetzung der Dachneigung ist im Hinblick auf die Änderung der Festsetzung über die Gestaltung der Vollgeschosse sinnvoll, da die derzeit modernen und von den Bauherren bevorzugten Bauausführungen auch mit einer flachen Dachneigung verbunden sind.

Gemäß der Textziffer 2.2.1 der rechtsverbindlichen „1. Änderung und Erweiterung“ des Bebauungsplanes „In der Steinrausch“ dürfen Gebäude bisher auch mit Walmdächern mit einer Dachneigung von 45°-60° errichtet werden. Die oben beschriebene Änderung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse macht auch eine Anpassung der zulässigen Dachneigung für Walmdächer erforderlich. Die Textziffer 2.2.1 wird somit dahingehend geändert, dass **Walmdächer** eine Neigung **bis maximal 60°** aufweisen dürfen.

### **Allgemeine Erläuterungen zu den Änderungen a) und b):**

Die Nutzungsschablonen im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ werden im Deckblatt 3 entsprechend geändert (ebenso erfolgte im Deckblatt 2 eine entsprechende Änderung der Nutzungsschablonen im Rahmen der 2. Planänderung; die 2. Änderung ist seit dem 30.04.2013 rechtsverbindlich).

Die Textziffer 2.2.1 („Drempel, Dachneigung und Dachaufbauten“, Punkt „Walmdächer“) wird, wie unter „1 b)“ beschrieben, geändert.

Die Festsetzung über die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m bleibt beibehalten.

Das vorliegende Änderungsverfahren beinhaltet somit lediglich Änderungen der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **2. 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.

Da die Festsetzung über die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m beibehalten bleibt, ergibt sich durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und durch die Änderung der Festsetzung über die Dachneigung lediglich eine Änderung im äußeren Erscheinungsbild der Gebäude.

- Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht insgesamt den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB.
- Diese Planänderung verursacht für die Grundstückseigentümer keine zusätzlichen Kosten.

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

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sodass keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt entstehen.

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

#### **4. Umweltschutz**

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen, sowie von
- einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### **5. Verfahrensablauf**

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Stadtrat Mülheim-Kärlich am 18.10.2012 beschlossen, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB mit folgendem Ablauf durchzuführen:

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen für die Dauer von einer Woche vom 17.12.2012 bis zum 21.12.2012 bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgt.
- b) Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- d) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb der Offenlegungsfrist (vom 06.02.2013 bis 08.03.2013) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von den umweltbezogenen Bestimmungen (Umweltprüfung/Überwachung) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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 06.02.2013 bis 08.03.2013 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, 11.03.2013

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

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

(Klößner)  
Stadtbürgermeister