

Begründung:

Aufgrund mehrerer Vorhaben, hinsichtlich der Schaffung von Altenwohnungen, im Bereich der Bauleitplanung, ist es aus Sicht der Verwaltung notwendig eine Änderung der Stellplatzsatzung herbeizuführen.

In der aktuellen Satzung aus dem Jahr 2005, letztmals geändert am 08.12.2020, gibt es aus Sicht der Verwaltung eine zu ungenaue Definition darüber, was Altenwohnungen sind. Zudem sollte im gleichen Zuge eine Erhöhung der erforderlichen Stellplätze für Altenwohnungen herbeigeführt werden.

Im Gegensatz zu den in der Stellplatzsatzung benannten Altenwohnheimen oder Altenheimen besteht nach Auffassung der Verwaltung der Unterschied vor allem darin, dass die Bewohner von Altenwohnungen durchaus noch über ein eigenes Kraftfahrzeug verfügen. Gerade in Bezug auf die Nahversorgung gibt es im Gemeindegebiet Unterschiede, wodurch die Bewohner auf ein Auto angewiesen sind. Zudem sind Altenwohnungen in der Regel auch über ein Miet- oder Eigentumsverhältnis der Bewohner gesichert, wodurch die Bewohner selbstbestimmt in denen eigenen vier Wänden leben, was sich wiederum von Altenwohnheimen unterscheidet. Ergänzend zu den barrierefreien Wohnungen, sollen die zu errichtenden Stellplätze zu 50% ebenfalls barrierefrei entsprechend den Maßen 3,50m mal 5,00m errichtet werden. Als Beispiel: Bei 20 erforderlichen Stellplätzen müssen 10 Stellplätze in den Maßen 3,50m mal 5,00m errichtet werden. Es gibt keine der Verwaltung bekannte Rechtsvorschrift, nach derer barrierefreie Stellplätze für barrierefreie Wohnungen gefordert werden können. Dies soll daher durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde mithilfe einer Fußnote sichergestellt werden.

In der gültigen Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2005 ist für Altenwohnungen ein Stellplatz je drei Wohnungen festgelegt worden.

Im Rahmen der Bauleitplanung können zwar Festsetzungen beispielsweise hinsichtlich der Barrierefreiheit oder Nutzung der Wohnung für besonderen Personenbedarf getroffen werden, jedoch kann nicht ausreichend kontrolliert werden, wer später dort wirklich einzieht.

Um diese Problematik zu vermeiden, soll daher eine Definition in die Stellplatzsatzung aufgenommen werden, beispielsweise als Fußnote, nach denen Altenwohnungen zu betrachten und nach der Stellplatzsatzung zu bewerten sind. Altenwohnungen definieren sich nach Auffassung der Verwaltung durch die Nutzung der Wohneinheiten durch ältere Menschen, aber auch Personen mit körperlichen Einschränkungen. Altenwohnungen kennzeichnen sich durch Barrierefreiheit sowohl bei der Erschließung als auch Wohnungsausstattung aus. Ergänzend dazu müssen neben der Barrierefreiheit der Wohnungen bei Bedarf weitere Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können. Dies können medizinische und pflegerische Dienstleistungen sein.

In Verbund mit Altenwohnungen muss demnach auch sichergestellt sein, dass auf diese Dienstleistungen von den Bewohnern zurückgegriffen werden kann. Ein Beispiel für eine solche Dienstleistung kann beispielsweise die Ansiedlung von Physiotherapie oder Ausstattung mit Räumen für Pflegepersonal sein die bei Bedarf von den Anwohnern in Anspruch genommen werden kann.

Zudem müssen die gesundheitlichen und pflegerischen Dienstleistungen auf dem Baugrundstück und in räumlichen Zusammenhang mit der Nutzung Altenwohnungen stehen.

Damit wird beispielsweise vermieden, dass sich Bauherren bei der Errichtung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern auf Altenwohnungen beziehen, wenn beispielsweise benachbart in der Straße eine Arztpraxis oder Physiotherapie angesiedelt ist.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Stellplatzsatzung der Gemeinde wie folgt zu ändern.

<u>Gültige Satzung</u>			<u>Entwurf</u>		
Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005 in der Fassung der 2. Änderung vom 08.12.2020			3. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung vom 25.10.2005) in Gestalt der 2. Änderungssatzung vom 08.12.2020		
Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze	Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1.2	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen	1.2	Altenwohnungen ¹	1 je 2 Wohnungen ²

Synopse:

¹) Altenwohnungen sind Wohnungen bei denen die Nutzung auf Dauer für ältere Menschen und Menschen mit körperlichen Einschränkungen bestimmt ist. Altenwohnungen verfügen über eine sowohl barrierefreie Erschließung als auch Wohnausstattung. Zusätzlich müssen weitere gesundheitliche und pflegerische Dienstleistungen auf dem Baugrundstück und in räumlichen Zusammenhang mit der Nutzung bei Bedarf in Anspruch genommen werden können.

²) 50% der insgesamt erforderlichen Stellplätze, mindestens ein Stellplatz, für Altenwohnungen müssen barrierefrei gemäß der DIN 18040-1 errichtet werden.