

## Begründung

### Zum Bebauungsplan Nr. 16/4. Änderung für das Gebiet zwischen der Straße Alt Rensefeld und Mittelstraße

---

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine ältere Satzung aus den Jahren vor 1990, auf die entsprechend die seinerzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden ist. Demnach sind / waren Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (z.B. Dachgeschosse oder Staffelgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der anrechenbaren Geschossfläche mitzurechnen.

Diese Regelung wurde in der BauNVO 1990 geändert. Seitdem sind nur noch die Geschossflächen in Vollgeschossen mitzurechnen. Flächen in anderen Geschossen werden nur noch mitgerechnet, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt.

Die Stadt ist bestrebt, besiedelte Flächen im Innenbereich zu Wohnzwecken soweit wie möglich zu verdichten, wenn es dem Ortsbild zuträglich ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Eine Innenverdichtung muss aber nicht nur in der Fläche passieren, sondern kann sich auch in die vertikalen Ebenen der baulichen Anlagen erstrecken, z.B. auf bisher ungenutzte nicht ausgebaute Dachgeschosse.

Bisher mussten einige Bauanträge auf Umnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken seitens der Bauaufsicht versagt werden, weil die zulässige Geschossfläche des Bebauungsplanes bereits ausgeschöpft war.

Die Regelung der aktuellen BauNVO 1990 soll nun für alle aufgeführten Plangebiete Gültigkeit erhalten, die vor dem 23.01.1990 erstmalig Rechtskraft erlangt haben. Dadurch soll in diesen Planbereichen die Möglichkeit geschaffen werden, die Dachgeschosse **ohne** Anrechnung auf die zulässige Geschossfläche zu Wohnzwecken auszubauen.

Es wird das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, weil die Planung der Innenentwicklung dient. Umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich auf den Grundstücken hierdurch nicht verändern.

Die Aktualisierung der BauNVO auf den aktuellen Stand führt auch in anderen Bereichen zu Änderungen bei der bauaufsichtlichen Beurteilung von Bauvorhaben. Diese sind in der Anlage dargestellt.

Bad Schwartau, 18. AUG. 2015

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)  
Bürgermeister

