

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 39-neu/4. vereinf. Änderung (Schulstraße / Rensefelder Straße / Eutiner Ring)**

---

Der Ursprungs-B-Plan Nr. 39-neu/3. Änderung, auf dem diese vereinfachte Änderung basiert, ist am 22.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Zur Unterbringung der nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze für das geplante Mehrgenerationenhaus zwischen Schulstraße, Rensefelder Straße und Eutiner Ring hatte der Investor des Projektes eine Tiefgarage unterhalb des Niveaus der Rensefelder Straße geplant.

Nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Das bedeutet, daß die Flächen notwendiger unterirdischer Garagen zur zulässigen Geschoßfläche hinzugerechnet werden können. Diese Vergünstigung, der sog. Tiefgaragenbonus, soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Garagen fördern.

Mit dieser mit dem Bauträger ursprünglich abgestimmten Vergünstigung wäre das Maß der baulichen Nutzung gem. B-Plan Nr. 39/3. eingehalten worden.

Nunmehr plant der Investor aber aus Gründen der Kostenersparnis, die notwendigen Stellplätze auf das Niveau der Rensefelder Straße, also ins Erdgeschoß zu verlegen. Der Bau einer Tiefgarage hätte zur Folge, daß eine Baugrube – bezogen auf die Schulstraße – von ca. 7 m Tiefe erforderlich gewesen wäre. Die Abstützung und Sicherung der Baugrube wäre äußerst kostenintensiv.

Durch diese Planungsänderung seitens des Investors kann der ursprünglich festgesetzte Tiefgaragenbonus nicht mehr in Anspruch genommen werden, mit der Folge, daß die lt. Ursprungs-B-Plan zulässige Geschoßfläche überschritten würde.

Um die Einhaltung der zulässigen Geschoßfläche sicherzustellen, besteht die Möglichkeit, nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung textlich festzusetzen, daß Stellplätze und Garagen auch in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben. Dazu bedarf es dieser entsprechenden Änderung des B-Planes.

Es wird hierfür ein vereinfachtes Planänderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die textliche Ergänzung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der ursprünglichen Planung hierdurch nicht berührt werden.

Die sonstigen (zeichnerischen und textlichen) Festsetzungen des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 39-neu/3. Änderung bleiben bestehen und behalten auch für diese Änderung Gültigkeit.

Bad Schwartau, 23. DEZ. 2010

Stadt Bad Schwartau

gez. Schuberth  
Bürgermeister

