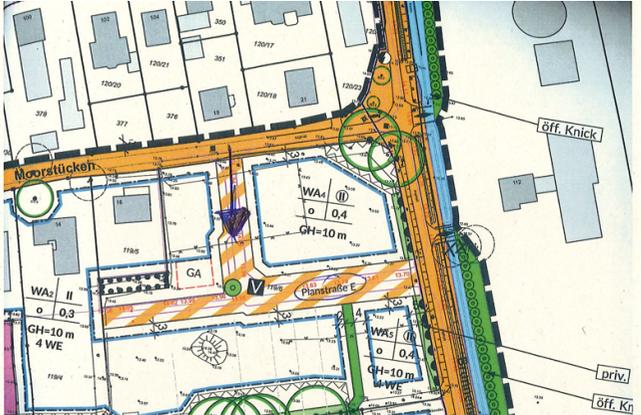


Stadt Bad Bramstedt – Bebauungsplan Nr. 67

Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	<p>Private Stellungnahme, Ö1, 15.09.2023</p> <p>Mir fehlt ein Ausweis für den Standort einer Wärmezentrale/BHKW.</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereiches auch Anlagen zur Versorgung zulässig sind. Damit können im Rahmen der konkretisierten Hochbauplanung flexibel Cluster zur Versorgung von Teilbereichen gebildet werden ohne dass eine konkrete Flächenfestsetzung erforderlich wird.</p>
2	<p>Private Stellungnahme, Ö2, 06.10.2023</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 findet sich auf Seite 6 die Formulierung "Stärkung des Wohnstandortes Bad Bramstedt durch ein möglichst breites Spektrum an Wohnraum inklusive Förderung des sozialen Wohnungsbaus" und auf Seite 8 "Ziel der Stadt ist es außerdem, Teile der entstehenden Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als geförderten Wohnraum entwickeln zu lassen."</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.9.2019 die Einführung eines Richtwertes von 30% für die Errichtung geförderten Wohnraumes (WoFG) beschlossen.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich nicht nur auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (wie der Text auf Seite 8 der Begründung formuliert), sondern auf die Gesamtzahl der Wohnungen. Auch geförderte Wohnungen in Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sind möglich und anrechenbar. Insofern wäre der Begründungstext zu korrigieren.</p> <p>Hauptanliegen jedoch:</p> <p>In dem Beschluss vom 16.9.2019 heißt es (hOps://www.bad-bramstedt.sitzung-online.de/public/to020? TOLFDNR=1829):</p> <p>"2. Die Absicherung, dass der geforderte Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auch tatsächlich erbracht wird, erfolgt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und - für nicht städtische Flächen über Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag" <p>In der öffentlich ausgelegten Entwurf des B-Planes Nr. 67 der Stadt Bad Bramstedt sind weder in der Planzeichnung noch im Text irgendwelche Festsetzungen enthalten.</p> <p>Insbesondere fehlt vollständig eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB. Das widerspricht der Beschlussfassung der Stadtverordneten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Formulierung wird korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Quote durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag aus Sicht der Stadt hinreichend geregelt werden kann. Auf Festsetzung konkreter Flächen wurde im Hinblick auf die Flexibilität der Bebauung</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Aussage in einer Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten, dass das über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden könne, widerspricht einer solchen Festsetzung nicht, da der Vertrag ggf. die Durchführung der Bestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB konkretisiert aber nicht ersetzt.</p> <p>Wie gedenkt die Stadt Bad Bramstedt den Richtwert von 30% der Wohneinheiten rechtssicher umzusetzen bzw. durchzusetzen auch gegenüber möglichen Rechtsnachfolgern der jetzigen Eigentümer?</p>	<p>bewusst verzichtet, da der geförderte Wohnraum überall entstehen könnte und eine entsprechende Durchmischung städtebaulich sinnvoll erscheint.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung von spezifischen Flächen wird aus vorgenannten Gründen (Flexibilität und Durchmischung) für nicht notwendig erachtet.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag können Regelungen für entsprechende Rechtsnachfolger aufgenommen werden. Dieser Sachverhalt kann in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt werden.</p>
3	<p>Private Stellungnahme, Ö3, 06.10.2023</p> <p>hiermit möchte ich als Eigentümer einer im B-Planentwurf mit überplanten Fläche, das Flurstück 119/6, folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Ich begrüße die Entwicklung des B-Plans für die Erweiterung des Wohnquartiers. Da mein Grundstück direkt an der Straße „Moorstücken“ liegt, bedarf es allerdings keine zusätzlich öffentliche Erschließungsstraße auf meinem Flurstück. Der nördliche Teil kann auch bei einer Aufteilung in Teilbauflächen über die Straße Moorstücken sehr gut angebunden werden und ist somit bereits erschlossen. Der südlichen Teilbereiche sind über „Pfeifenstiele“ oder private Überfahrtsrechte ebenfalls gut an die Straße „Moorstücken“ anzubinden. Die östlichen Teilflächen grenzen direkt an die Straße „Brunnenweg“ und sind somit ebenfalls angebunden und erschlossen. Die jetzige Planung beinhaltet einen „Beipass“ ganz nah an der Anbindung „Moorstücken – Brunnenweg“ der zu zusätzlichen Verkehren innerhalb meiner Fläche führen würde.</p> <p>Das ist zukünftigen Bewohnern und ihren Kindern nicht zumutbar. Allenfalls wäre für die südlichen Teilbereiche eine horizontale private Wegefläche zur Anfahrt und besseren Entwässerung vielleicht sinnvoll.</p> <p>Die kann aber mit Aufteilung meines Grundstücks in Teilbauflächen auch ohne Festsetzung im B-Plan erfolgen.</p> <p>Die Ausführung der privaten Wegefläche könnte dann z.B. in offenporiger Bauweise erfolgen und so versickerungsfreundlich gestaltet werden.</p> <p>Die Wegefläche stände dann auch nur den max. vier Anliegern zur Verfügung und würde für Ruhe und Sicherheit der Anwohner sorgen.</p> <p>Gegebenenfalls kann auch eine Anbindung des südlichen Teils des Flurstücks 119/4 zwischen den Eigentümern vereinbart werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, das Konzept wurde überarbeitet. Es wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet. Die Abstimmung der festgesetzten Privaterschließung erfolgte gemeinsam mit der Tiefbauabteilung. Unabhängig von der Festsetzung von öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen sind entsprechende Flächen für private Besucherparkplätze und Durchgrünungen der privaten Verkehrsflächen vorzusehen. Die Entwässerung der privaten Erschließungsflächen erfolgt über eine straßenparallele Mulde, die an das Entwässerungssystem des Erschließungsgebietes anschließt. Für die angrenzenden Grundstücke ist eine Versickerung auf dem Grundstück geplant.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Das Konzept wurde in Abstimmung mit der Eigentümerin und der Tiefbauabteilung der Stadt angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Grund der Größe sind Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung notwendig, diese betreffen vor allem auch die Notwendigkeit zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Stadt würde der Unterhalt und die Pflege erspart bleiben. Die versiegelte Fläche auf meinem Flurstück würde sich deutlich verringern.</p> <p>Eine Erschließungsstraße auf meinem Flurstück 119/6 ist aus den vorgenannten Gründen städtebaulich nicht notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird nach Abstimmung in Teilen gefolgt. Es wird ein mit der Verwaltung/dem Tiefbau abgestimmtes Erschließungskonzept mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p>
4	<p>Private Stellungnahme, Ö4, 09.10.2023</p> <p>Erschließung von der Straße „Moorstücken“ in das Gebiet B-Plan 67 (Richtung Planstraße E):</p> <p>Ich bitte aus Gründen der sonst für mein Haus für mich eintretenden Blendwirkung um Einbahnstraße in Richtung Plangebiet. D.h. von Moorstücken in Richtung Süden (Planstraße E) die Einbahnstraße festzulegen (s. Anlage).</p> 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Erschließung für diesen Teilbereich wurde nach dem Entwurf neu ausgearbeitet. Die Straßenverkehrsflächen wurden reduziert, die benannte Verbindung wurde überarbeitet.</p> <p>Ein allgemeiner Hinweis auf die Vermeidung von Blendwirkungen wurde in der Begründung aufgenommen.</p>