

Anregungen von Personen	Abwägungsvorschlag BSK
Feldt Von: kuehl@bsk-moelln.de Gesendet: Donnerstag, 21. Mai 2026 17:33 An: 'Feldt'; lichtin@bsk-moelln.de Betreff: WG: [EXTERN] 1.Änderung des B-Plans Nr.70 Person 1 Von: FB 400 Bauleitplanung <Bauleitplanung@stadt-barmstedt.de> Gesendet: Donnerstag, 21. Mai 2026 15:53 An: kuehl@bsk-moelln.de Betreff: WG: [EXTERN] 1.Änderung des B-Plans Nr.70 Hallo Herr Kühl, unten steht noch eine Stellungnahme der Öffentlichkeit. Bitte schicken Sie mir alle bei Ihnen eingegangenen Stellungnahmen bis morgen zu. Mit freundlichen Grüßen Felicitas Blanco Hähn  Verwaltungsgemeinschaft Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen Fachbereich Bauen und Umwelt Bauleitplanung Sachbearbeiterin Am Markt 1, 25355 Barmstedt Telefon: +49 4123 681-228 E-Mail: F.BlancoHaehn@stadt-barmstedt.de Internet: www.vg-barmstedt-hoernerkirchen.de Rechnungen können Sie uns als PDF an die E-Mail-Adresse rechnung@stadt-barmstedt.de oder im Format XRechnung senden (weitere Informationen finden Sie im E-Rechnungsportal des Landes). 23.04.2026 Hiermit nehme ich gem. § 3 (3) BauGB die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.70 der Stadt Barmstedt wahr: 1	Die Ausführungen betreffen nicht den Bebauungsplan und zwar die erste Änderungs-Nr. 70 sondern sind allgemeine Anmerkungen, wobei der Hinweis richtig ist, dass es sich nicht um § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch handelt, sondern um § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches. Diese Beteiligung wurde mit den Unterlagen durchgeführt.

Anregungen von Personen	Abwägungsvorschlag BSK
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 70 wurde am 15.07.2025 von der Stadtvertretung gefasst. Die Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (3) BauGB erfolgte jedoch erst neun Monate später, am 16.04.2026. Es ist zu vermuten daß in dieser Zeit mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag auszuhandeln war. Dessen Inhalt wird der Öffentlichkeit bisher vorenthalten. Ohne Kenntnis der Einzelheiten des städtebaulichen Vertrags ist eine qualifizierte Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70 nicht möglich. Der Entwurf dieses Vertrages hätte deshalb, zumindest auf Antrag, öffentlich zugänglich gemacht werden müssen. Ein solcher Antrag ist erfolgt. Ihm wurde bisher nicht stattgegeben. Der Entwurf zur 1. Änderung des BP Nr.70 unterscheidet sich physisch vom derzeit rechtswirksamen BP Nr.70 in zwei wesentlichen Punkten: 1. Die Höhe der geplanten Baukörper soll im Vergleich zu den Festlegungen des rechtswirksamen BP 70 von drei auf vier Vollgeschosse, bzw. auf drei Vollgeschosse mit aufgesetztem Dachgeschoss verändert werden. Damit wird eine Firsthöhe von 18 m über dem unteren Bezugspunkt erreicht. Keines der privaten Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebiets erreicht dieses Höhenmaß. Insofern kann das Planungsziel der Stadt, "die Struktur im Zentrum mit Wohnung und Gewerbe in einer harmonischen Anpassung an die vorhandene, angrenzende Bebauung zu sichern und auszubauen" nicht bestätigt werden. Dagegen steht die derzeitig zulässige Höhe des BP 70 den Planungszielen der Stadt durchaus nicht entgegen. 2. Umfahrung des Baukörpers Der Planentwurf sieht am westlichen und südlichen Rand des Baukörpers eine öffentliche Straße über privatem Grund als sog. Umfahrung vor. Damit sollen offenbar zwei nicht konkret genannte Ziele erreicht werden. Zum einen soll den großen Lieferfahrzeugen der am Küsterkamp ansässigen Discount Einzelhandelsgeschäften die Anlieferung mit schweren LKWs erleichtert werden, die bisher von der Straße am Markt rechtwinkelig über den Küsterkamp vorgenommen wird. Außerdem soll die Fläche der zum Marktplatz gelegene Front des geplanten Gebäudes von Fahrzeugverkehr befreit werden. Es soll dort die Möglichkeit für gastronomische Außenplätze eingerichtet, der Marktplatz vergrößert und seine Aufenthaltsqualität entscheidend verbessert werden. Beides kann nur gelingen, wenn der motorisierte Verkehr an dieser Stelle vollkommen ausgeschlossen wird. Dies läßt der vorliegende geänderte BP 70 zeichnerische Entwurf an der Front zum Marktplatz nicht eindeutig erkennen. Vielmehr ist farblich eine Zufahrt zu Abstellplätzen ausgewiesen. Ähnliches gilt auch am östlichen Rand des Neubaus. Auch dort besteht farblich eine Zuwegung zu Stellplätzen ohne die konkrete Darstellung von Stellplätzen. Sinnvoll wäre hingegen eine als Straße ausgebaute Umgehung am östlichen Gebäuderand dann, wenn sie Marktbeschickern und Schaustellern die Zufahrt zum Marktplatz erleichtern würde. Damit würde sich auch ein Zugang zu der geplanten Tiefgarage des Neubaus von dieser Seite aus verbieten. Die Verkehrssicherheit wird durch die in einem Teilbereich geplante Verbreiterung der Umfahrung allerdings eher gefährdet als verbessert. Ein rechter Winkel in der Verkehrsführung der Umgehung läßt sich nicht umgehen. Die geplante unterschiedliche Straßenbreite ist jedoch nicht geeignet, die Sicherheit zu vergrößern. Die Straßenbreite muß auf der gesamten Strecke der Umfahrung die sichere Begegnung zweier Fahrzeuge zulassen. Sinnvoll und sehr zu begrüßen wäre die Umgehung jedoch besonders dann, wenn sie als erster Baustein einer umfassenden, seit Jahrzehnten geforderten Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs geplant würde. Die Umgehung könnte in diesem Fall einen entscheidenden Beitrag zur Verwirklichung der Ziele der städtebaulichen Entwicklung und zur Identität der Stadt Barmstedt beitragen. Die geplante Höhe des Neubaus läßt sich auch nicht mit dem Argument der privilegierten Nachverdichtung des Zentrums begründen. Der Begriff der privilegierten Nachverdichtung wurde in der Bauleitplanung mit dem Ziel installiert, eine zunehmende Versiegelung von Außenbereichen zu verhindern. Damit sollen freie Flächen oder vertikal	Die Ausführungen betreffen nicht den Bebauungsplan und zwar die erste Änderung der Nr. 70 sondern sind allgemeine Anmerkungen, wobei der Hinweis richtig ist, dass es sich nicht um § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch handelt, sondern um § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches. Diese Beteiligung wurde mit den Unterlagen durchgeführt. <u>Zu 1.</u> Es soll bei der geplanten Geschossigkeit der baulichen Anlage bleiben, um gerade in diesem Bereich eine möglichst hohe Ausnutzung in Anpassung an die Architektur der umgebenden Bebauung erreicht werden soll. Es ist vorgesehen, dass Richtung Marktplatz eine Drei-Geschossigkeit erfolgt und mit einer Entfernung des Marktplatzes aus mit mindestens 5 m und maximal 20 m, darf eine Vier-Geschossigkeit vorgesehen werden. <u>Zu 2.</u> Die Umfahrung des Baukörpers ist vorgesehen, um eine bessere Erschließung der dahinterliegenden gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, des Marktes der südöstlich an das Plangebiet anschließt als auch der Parkplatz der südwestlich des Plangebietes liegt. Ziel ist es, die Straße Küsterkamp erheblich zu entlasten und diese nur noch für Verkehre, die unbedingt durchzuführen sind, auf dieser Straße zuzulassen. Für die Umfahrung wird eine entsprechende Planung aufgestellt, die gewährleistet, dass die Belastung mit Schwerlastverkehr als auch in der erforderlichen Verkehrsmenge möglich ist. Die im Plan dargestellte Straße hat eine Breite von mindestens 6,5 m und im Kurvenbereich ist sie ausgeweitet aufgrund der Schleppkurven von 2,4 t – Fahrzeugen (Auflieger). Das wäre das größte Fahrzeug, das diese Straße benutzen wird. Ein Begegnungsverkehr, so wie er dargestellt wird, ist nicht üblich, sondern kann nur im Ausnahmefall passieren, da es sich im Wesentlichen um Anlieferungsverkehr zu dem

Anregungen von Personen	Abwägungsvorschlag BSK
mögliche Flächen ohne aufwendige Bauleitplanung für notwendigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Die Begründung der BP 70 Änderung führt dazu aus, daß "vor dem Hintergrund der Belebung der Innenstadt, sowie der angespannten Wohnungsmarktsituation das Plangebiet einen Beitrag zur Schaffung verschiedener Nutzungen der Daseinsvorsorge, zur Bereitstellung neuen Wohnraums, sowie zur Innenstadtnachverdichtung leisten soll". Zunächst wird bezweifelt, daß es Sache eines privaten Investors ist, verschiedene Maßnahmen zur Daseinsvorsorge zu leisten. Daseinsvorsorge ist stets eine hoheitliche, nicht private Aufgabe. Weiter ist im Vergleich zu dem rechtswirksamen BP 70 die Aufstockung des geplanten Gebäudes um ein weiteres Geschoss wegen einer angeblich "angespannten Wohnungsmarktsituation" nicht nachweisbar. Die Bevölkerung der Stadt Barmstedt hat in den letzten Jahren nicht zugenommen, sondern abgenommen. Die Zuwanderung von außen und die Geburtenrate waren kleiner als der Verlust durch die Sterberate. Die Altersstruktur der Gemeinde läßt in der näheren Zukunft keine Änderung dieses Trends erwarten. Darüber hinaus sind in der Innenstadt in größerem Umfang jederzeit frei bebaubare Flächen bzw. vertikale Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen bestehender Bebauungspläne für den Wohnungsbau vorhanden. Eine Nachverdichtung mittels verändertem Bebauungsplan ist deshalb nicht nachweisbar, nicht begründbar und nicht erforderlich. Zur Innenentwicklung (Belebung der Innenstadt) im beschleunigten Verfahren ist von der Stadt insbesondere u.a. zu beachten, "daß einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturen in angemessener Weise Rechnung getragen wird". Es wird bestritten, daß der geplante Bau, der im Vergleich zu allen anderen privaten Gebäuden der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets, in Ausdehnung und Höhe völlig überdimensioniert ist, als angemessen bezeichnet werden kann. Die Begründung, daß die Stadt das Planungsziel verfolge, "die Struktur im Zentrum mit Wohnen und Gewerbe in einer harmonischen Anpassung an die vorhandene, angrenzende Bebauung zu sichern und auszubauen", ist nichts anderes als eine als Tatsachenbehauptung getarnte, architektonisch verirrte Meinung des Investors zum Zwecke der Rentabilitätsoptimierung seines Vorhabens. Die angeblich vorgesehene Begründung von drei Seiten des, im Vergleich zur Umgebung unverhältnismäßig großen Neubaus, die im Bebauungsplan bisher aber nicht festgesetzt ist, bestärkt hingegen die Ähnlichkeit mit dem Luftschutzbunker des zweiten Weltkriegs auf dem Heiligengeistfeld in Hamburg-Altona. Es ist unbestritten, daß der Bau das Zentrum von Barmstedt auf Jahrzehnte hinaus prägen wird, aber angesichts seiner Proportionen leider weder positiv noch harmonisch. Der vorgelegte, veränderte BP 70 läßt auch nicht erkennen, welchen Beitrag er zur Innenentwicklung der Stadt leisten könnte. Dem zunehmenden Schwund von Einzelhandelsgeschäften, nachgewiesen durch umfangreichen und wachsenden Leerstand, kann nicht mit einem zusätzlichen Angebot für Einzelhandelsflächen Einhalt geboten werden. Die Zahl gastronomischer Betriebe hat in der jüngeren Vergangenheit ebenfalls abgenommen. Zusätzlicher Bedarf ist zumindest quantitativ nicht wahrnehmbar. Eine qualitative Verbesserung ist im Rahmen der Bauleitplanung leider nicht möglich. Dienstleistungen tragen schon heute mit Banken, Versicherungen und Friseurbetrieben nicht zur Belebung und Entwicklung der Innenstadt bei. Das Angebot an Sportstätten und kulturellen Einrichtungen ist in Barmstedt im Zentrum ausreichend vorhanden. Die angestrebte Belebung und Entwicklung der Innenstadt wird vielmehr eher durch den wachsenden motorisierten Verkehr behindert. Der Neubau von 60 Wohnungen und den für die Bewohner dafür notwendigen 60 Stellplätzen wird diesen Umstand eher verschlechtern als verbessern. Die Zahl der für die Bewohner des Neubaus vorgesehenen Stellplätze der Tiefgarage genügen nicht, um einem zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen für die Besucher der möglichen und denkbaren Nutzungen des Gebäudes, etwa für kulturelle, gastronomische, medizinische, soziale oder sportliche Einrichtungen, gerecht zu werden. Die städtischen Ziele der 1. Änderung des BP 70 werden mit dem geplanten Neubau in der vorgelegten Form nicht besser erreicht, als dies unter den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen BP 70 möglich wäre.	Einkaufsmarkt handelt. Der Bebauungsplan schreibt nicht vor, welche Einzelhandelsgeschäfte und welche gastronomischen Betriebe in den Baukörper untergebracht werden. Er schreibt nur vor, die Nutzungen, die in einem Kerngebiet zulässig sind und die dürfen natürlich entsprechend ausgenutzt werden. Weiterhin sind oberhalb der unteren Geschosse Wohnungen vorgesehen, die auch im Innenstadtbereich durchaus zur Verfügung gestellt werden sollten. Die Durchführung nach § 13a entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und ist auch soweit entsprechend durchzuführen. Es handelt sich um eine Baufläche, die im bebauten Bereich liegt und es handelt sich um eine Weiterentwicklung eines im Innenbereich liegenden Bauvorhabens. Bezüglich der Begründung gibt es Festsetzungen im Bebauungsplan, die soweit zulässig sind, die Details klären sich später bei der Festlegung des Bauantrages zwischen dem Investor und der Stadt festzulegen. Die Geschossigkeit fügt sich durchaus in die nähere und weitere Umgebung der baulichen Anlagen ein, sodass dies städtebaulich vertretbar ist.

Anregungen von Personen	Abwägungsvorschlag BSK
Insbesondere die Aufstockung der bisher zulässigen drei Geschosse um ein weiteres Geschoss ist nicht geeignet, die städtebauliche Qualität der Innenstadt sicherzustellen. Die wirtschaftlichen Ziele des Investors sind jedenfalls auch mit den Festsetzungen des derzeitigen, rechtswirksamen BP Nr.70 erreichbar. Hingegen ist die sog. Umfahrung des zu Neubaus im Plangebiet als einem erstem Baustein einer umfassenden Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs durchaus sinnvoll. 	