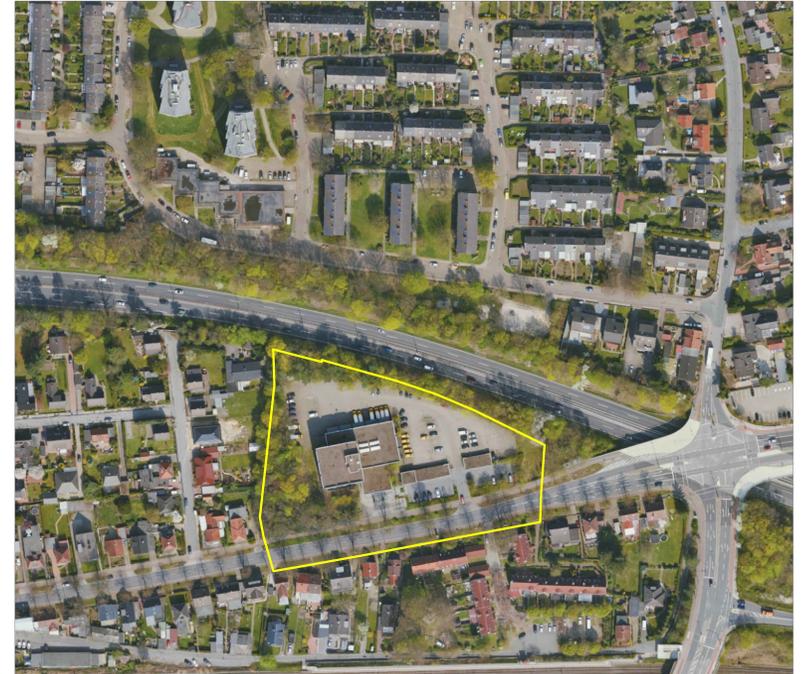


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115 (VEP 115) und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) am 29.06.2022
im Ortsamt Vegesack



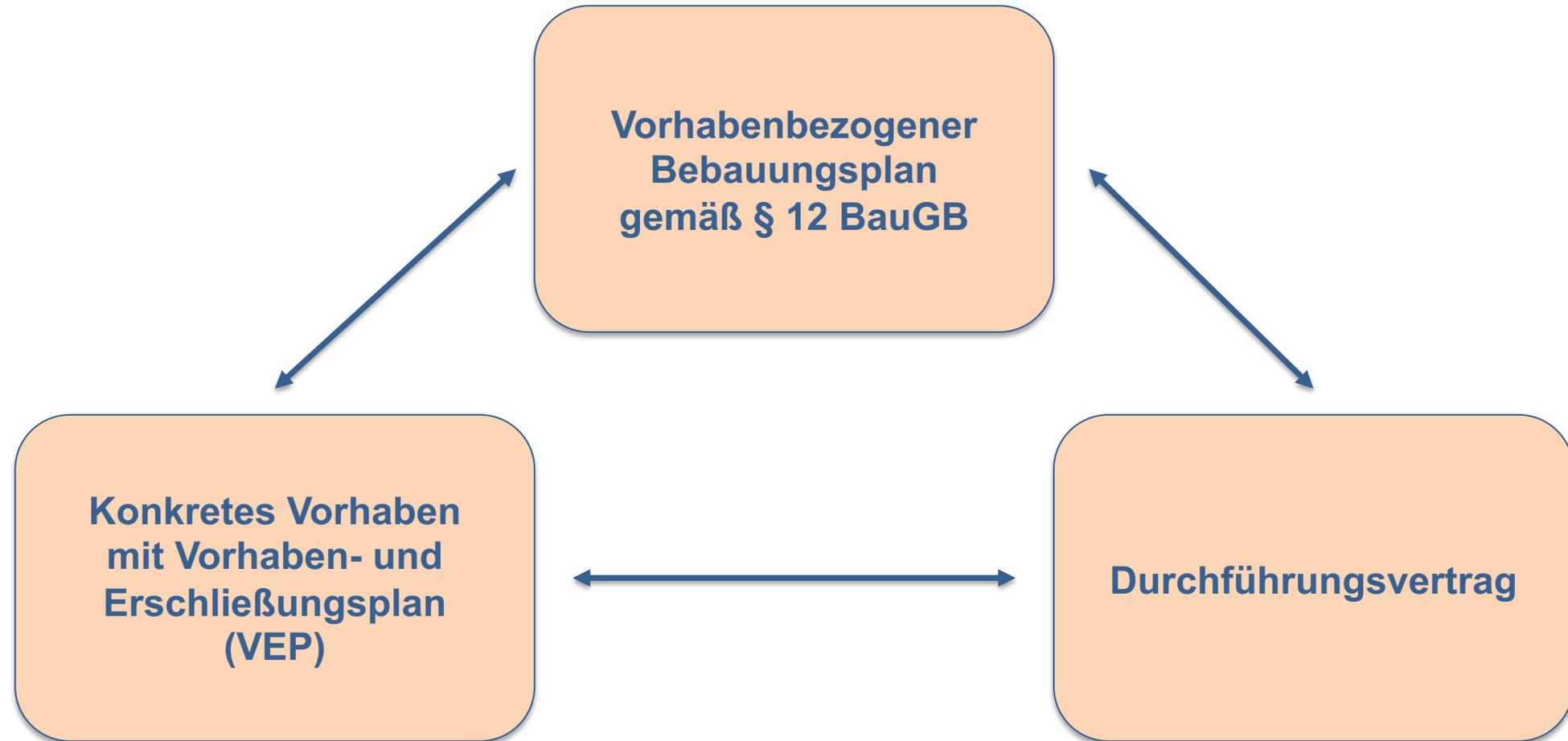
Ablaufplan der Aufstellungsverfahren VEP 115 und 17. Änd. FNP im Parallelverfahren



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115



Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Was bedeutet dies?

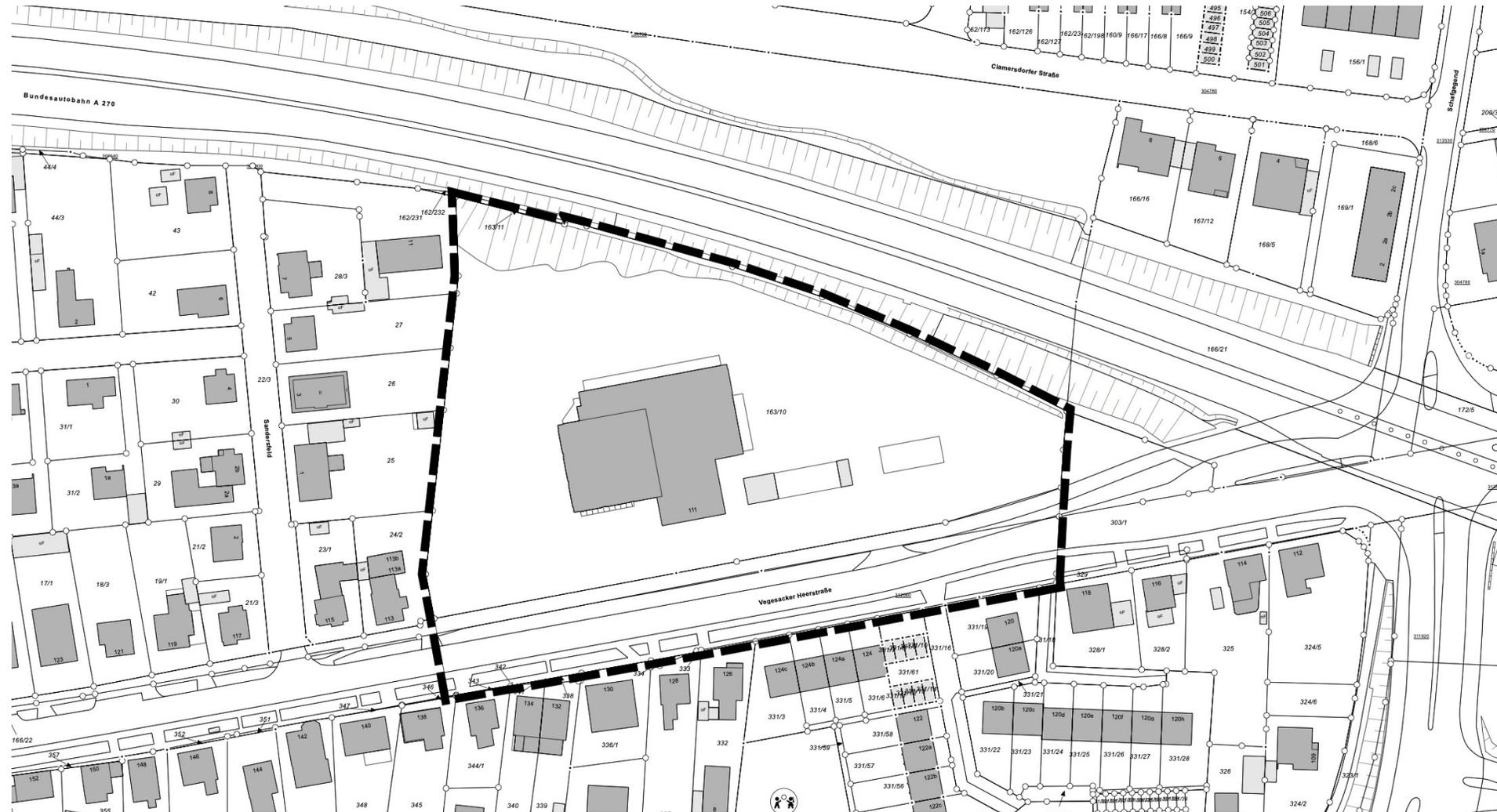


Ziele der Planung (Auswahl)

- **Nachverdichtung des Vorhabengrundstückes mit einer gemischten Nutzung (Wohnen und großflächiger Einzelhandel) im Sinne des §1a BauGB („Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“) und der Innenentwicklung**
- **Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Umgebung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen (Fortschreibung 2020)**
- **Vernetzung des Grundstücks in Richtung der südlich angrenzenden Wohnbebauung und des ÖPNV-Haltepunktes Bahnhof Schönebeck**
- **Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens**
- **Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen**

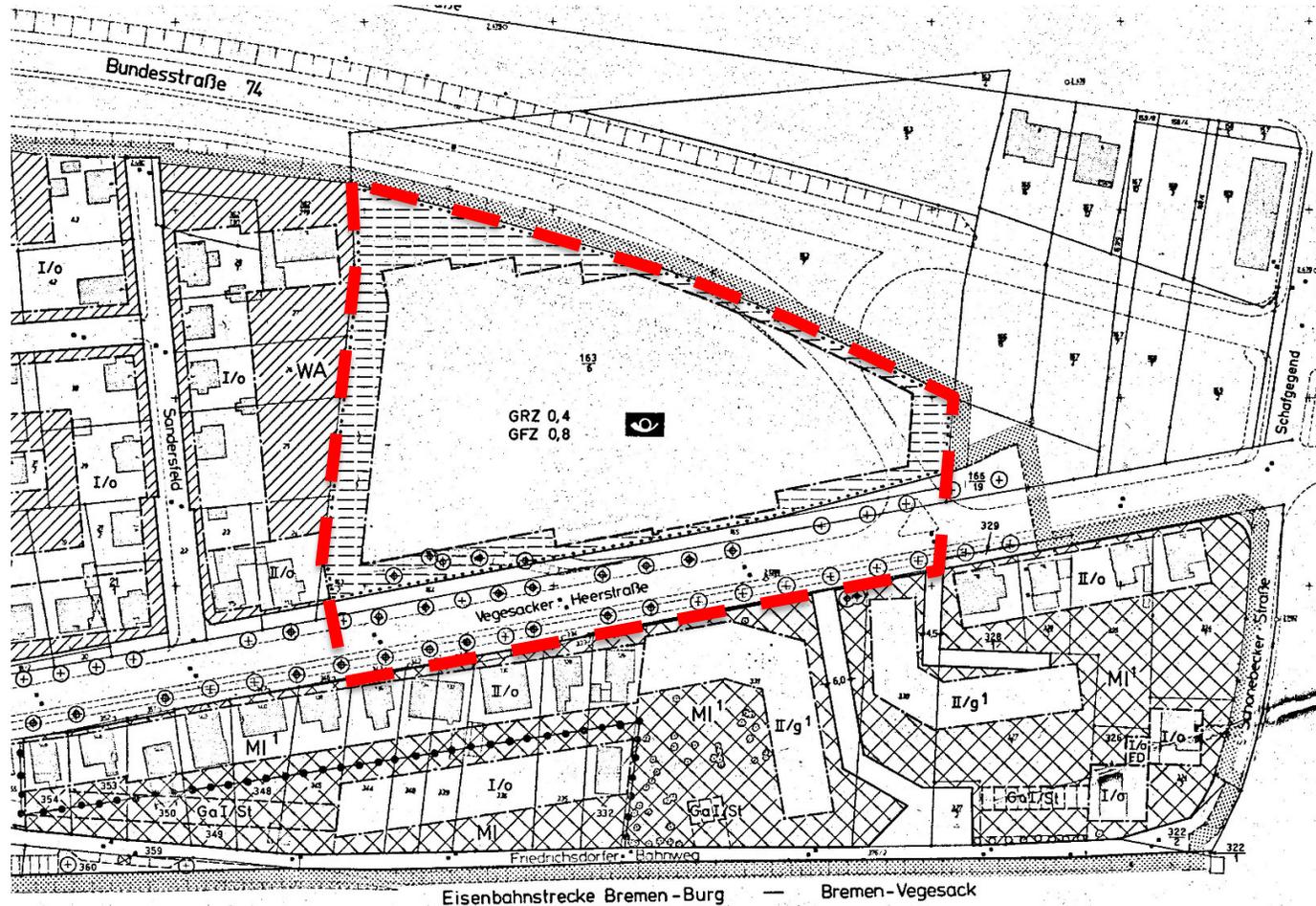


Geltungsbereich des VEP 115 und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes



Geltendes Planrecht

Bebauungsplan 954 (Auszug) (Bekanntmachung vom 13.07.1981)



Festsetzungen:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Große überbaubare Grundstücksfläche

Nicht festgesetzt:

- Gebäudehöhe und Geschossigkeit
- Baumbestand ist weitestgehend nicht festgesetzt

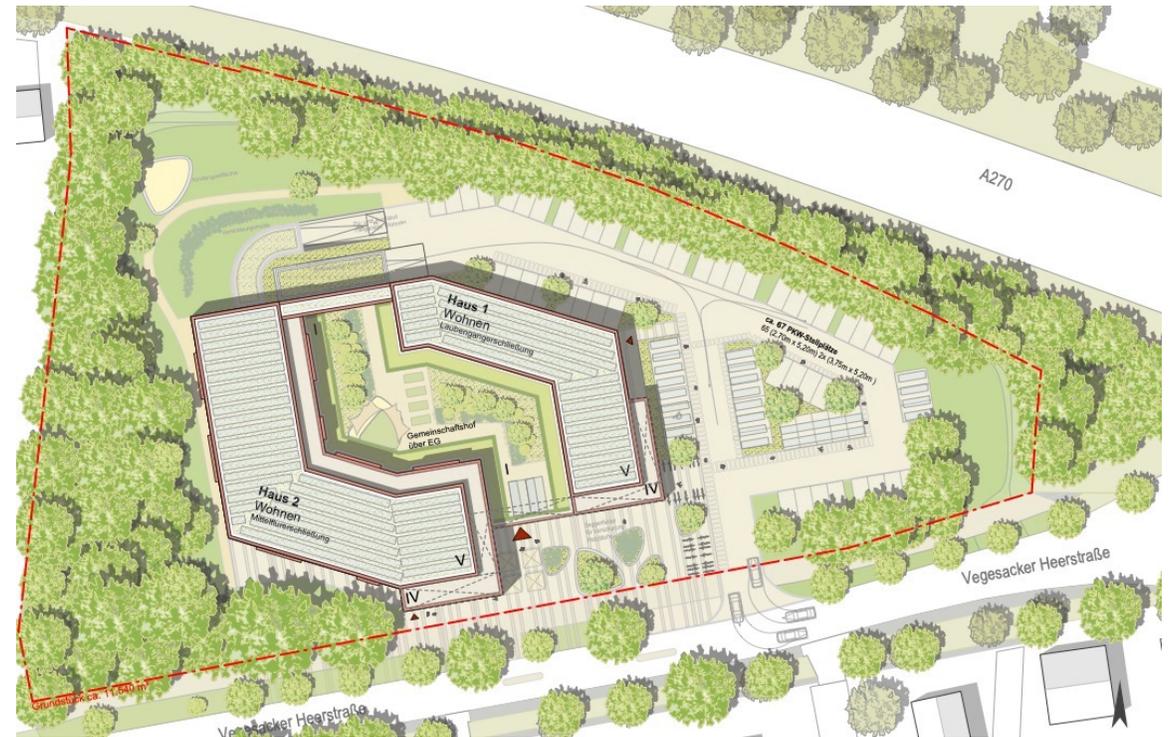
Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

- **sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - *Großflächige Einzelhandelsbetriebe die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten **Sondergebieten** zulässig.*
 - *Auswirkungen sind ... in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet.*
- differenzierte Festlegung der zulässigen Nutzungen (z. B. Wohnnutzung, Einzelhandelsnutzung) möglich

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

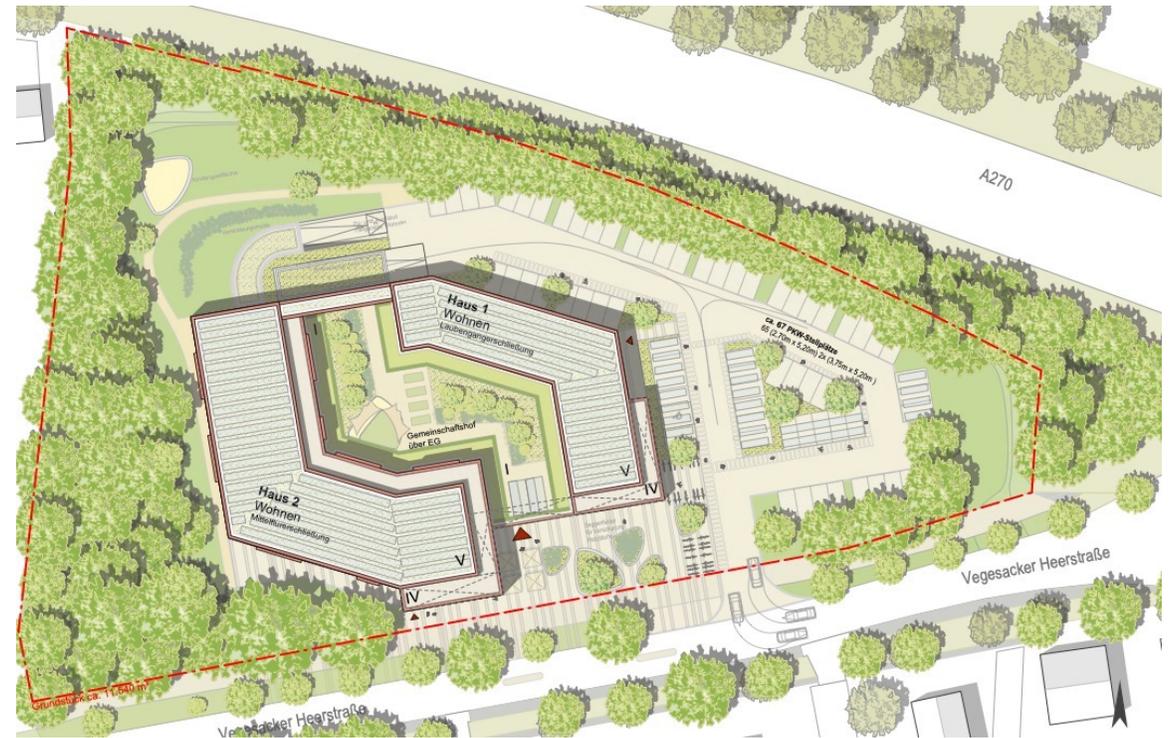
- **Maß der baulichen Nutzung**
 - Festsetzung der **Gebäudehöhen** und **Geschossigkeiten** entsprechend der Vorhabenplanung
 - Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend der Vorhabenplanung
 - Festlegung von **Baugrenzen** zur Regelung der Überbaubarkeit des Plangebietes



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

▪ Weitere Festsetzungen

- Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes
- Lärmfestsetzungen (Grundlage bildet ein Lärmgutachten)



Grundlagen des VEP 115 - Fachgutachten

- **Einzelhandelsgutachten** (*liegt bereits vor*)
- **Faunistische Potenzialabschätzung** (*liegt bereits vor*)
- **Lärmgutachten** (*erste lärmtechnische Einschätzung liegt vor, muss noch angepasst werden*)
- **Verkehrsgutachten** (*in Bearbeitung*)
- **Mobilitätskonzept** (*noch zu erstellen*)

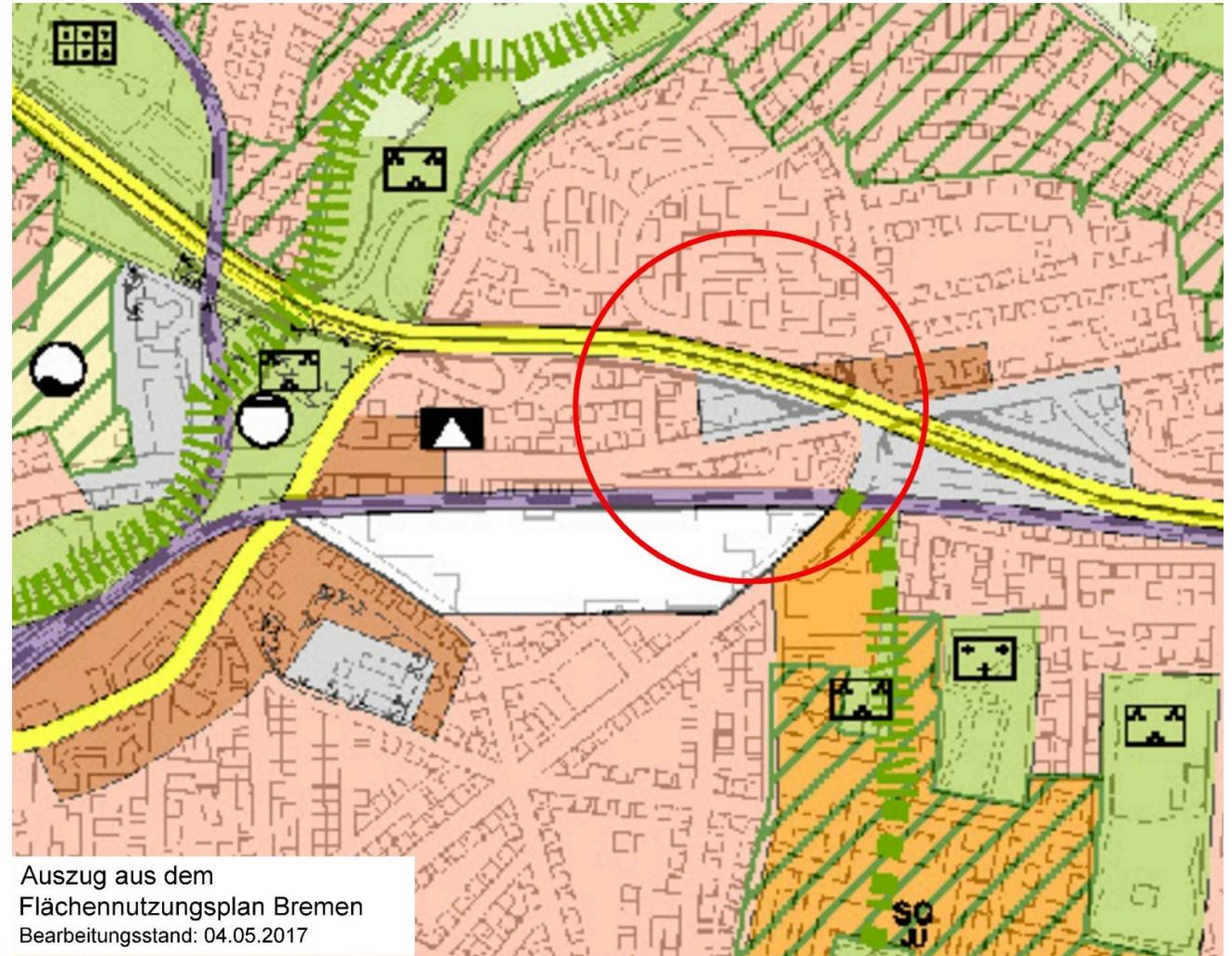


17. Änderung des Flächennutzungsplanes



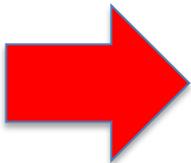
Auszug Flächennutzungsplan Bremen

- Darstellung einer **gewerblichen Baufläche**



Entwicklungsgebot nach Baugesetzbuch

- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind *Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.*
- Die geplante Art der baulichen Nutzung (sonstiges Sondergebiet mit Wohnnutzung und großflächiger Einzelhandelsnutzung) entspricht nicht dem Entwicklungsgebot.



Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren als eigenständiges Bauleitplanverfahren ist erforderlich.



Wie geht es weiter und Ausblick

- Präsentation steht auf der Internetseite des Ortsamtes zur Verfügung
- Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.07.2022
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (*Herbst 2022*)
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (*Herbst 2022*)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dipl.-Ing. Luis Gomes Martinho

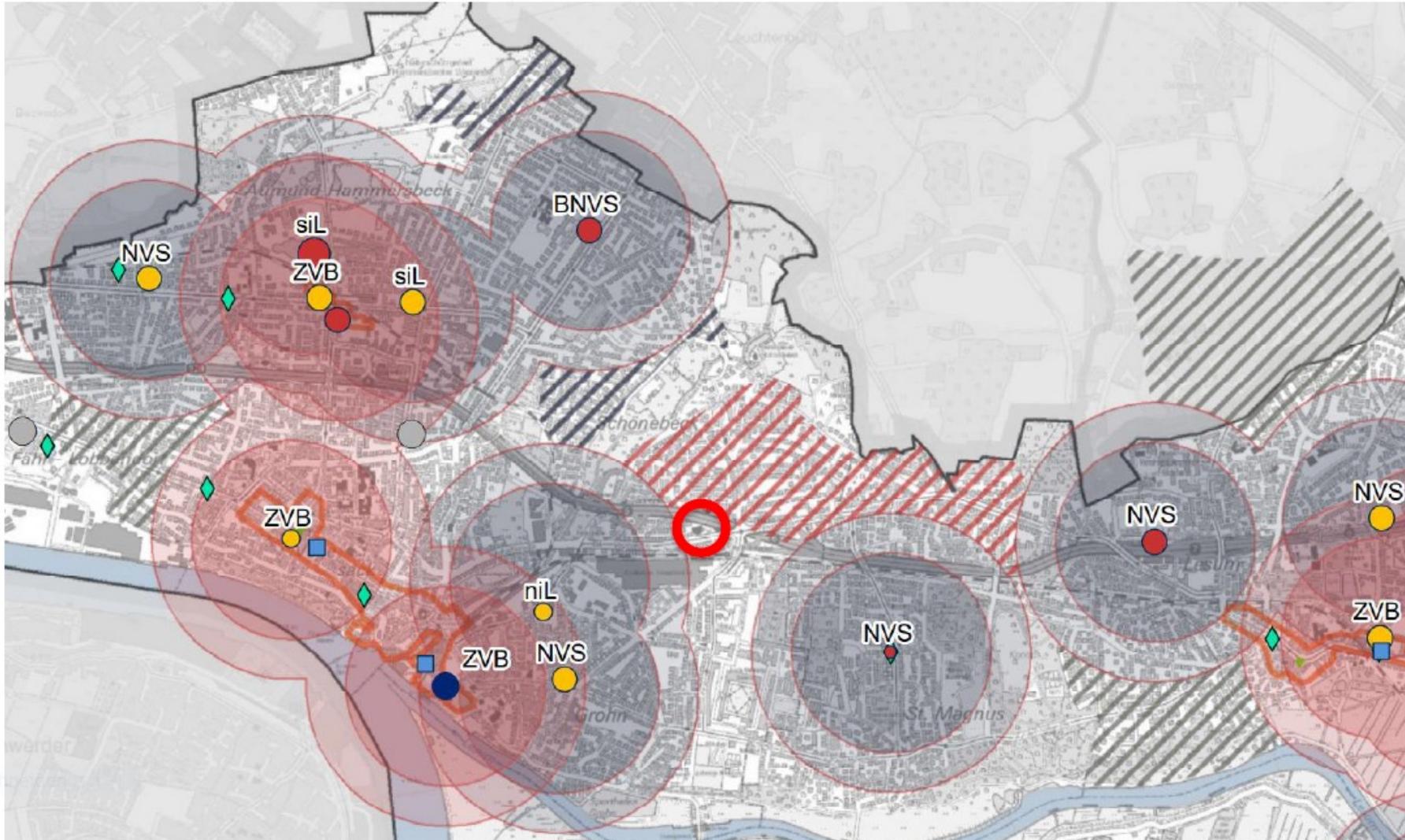
Architektur + Stadtplanung

entwickeln und gestalten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115

Räumliche Nahversorgungsanalyse



Unterversorgte Bereiche mit Potenzial für Ansiedlung (ca. 4.000 Einwohner)