

**Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am Mittwoch, den 29.06.2022 im Ortsamt Vegesack, großer Sitzungssaal**

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:20 Uhr

**Sitzungsleitung:** Herr Dornstedt

**Schriftführer :** Herr Sgolik

Weitere Gäste:	Frau Wiedau	Stadtplanung, Bauamt Bremen-Nord
	Herr Böttcher	Siemer Kramer Architekten ING
	Herr Gomes Martinho	Architektur + Stadtplanung Baum, Schwormstede, Stellmacher
	Frau Fütterer	Prokuristin - Schröder Gruppe

Herr Dornstedt eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Referent:innen. Er verweist auf die Amtliche Bekanntmachung vom 10.06.2022 und die vom Ortsamt Vegesack initiierte Berichterstattung in der Presse im redaktionellen Teil der jeweiligen Zeitung sowie auf die darüberhinausgehende Veröffentlichung auf der Homepage des Orsamtes. Da zum Zeitpunkt der Eröffnung kein Bürger zugegen war, wurde eine Wartezeit bis 18:20 Uhr vereinbart.

Herr Dornstedt stellt nach Ablauf der Wartezeit fest, dass keine Betroffenen zu der Einwohnerversammlung erschienen sind. Er stellt weiter fest, dass die Planungen der Referenten erhalten wurden und auf der Homepage des Orsamtes zur Verfügung gestellt werden. Die Unterlagen werden ebenfalls als Anlage an das Protokoll angefügt.

Frau Wiedau teilt mit, dass Interessierte bis zum 28.07.2022 die Gelegenheit erhalten, Einwendungen oder Nachfragen schriftlich an das Bauamt Bremen-Nord zu formulieren, damit diese in das Verfahren eingebracht werden können.

Herr Dornstedt bedankt sich für das Erscheinen der Referent:innen und wünscht einen schönen Abend.

Ende der Sitzung: 18:20 Uhr

Dornstedt  
Vorsitzender

Wiedau  
Bauamt Bremen-Nord

Sgolik  
Schriftführer

**Anlagen:**

Anlage 1:

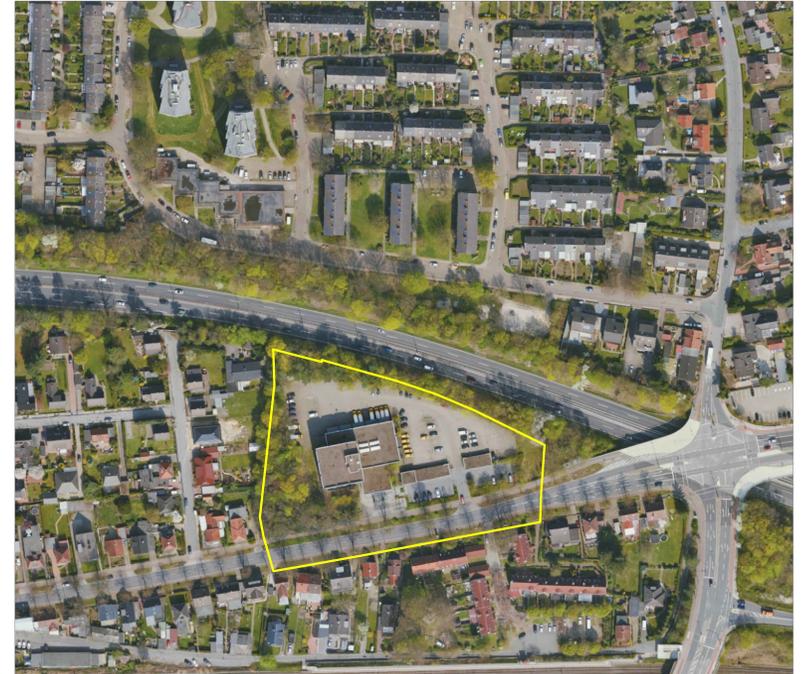
Präsentationsunterlagen Architektur + Stadtplanung, Herr Gomes Martino (17 Seiten)

Anlage 2:

Präsentationsunterlagen Siemer Kramer Architekten ING, Herr Böttcher (20 Seiten)

# 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



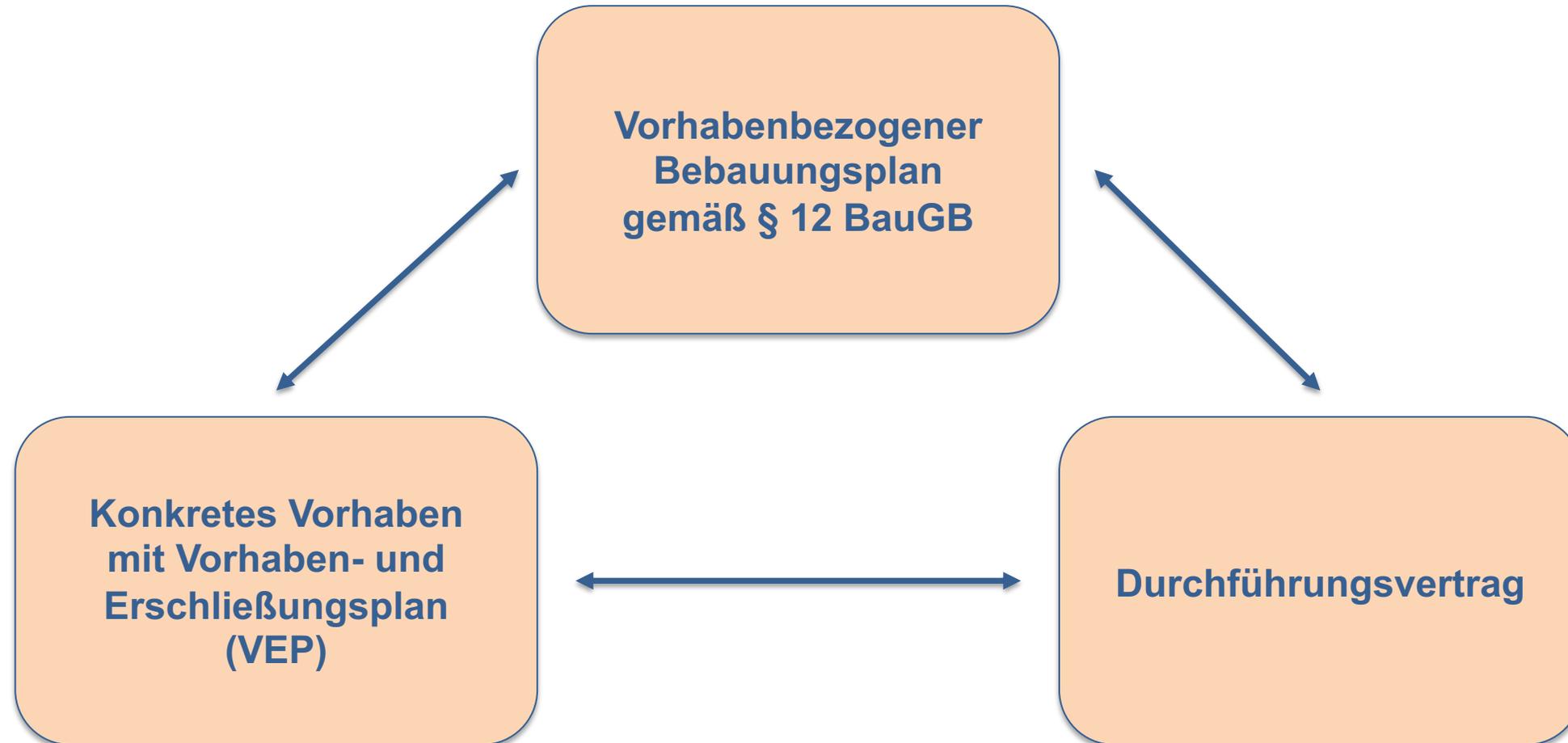
# Ablaufplan der Aufstellungsverfahren VEP 115 und 17. Änd. FNP im Parallelverfahren



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115



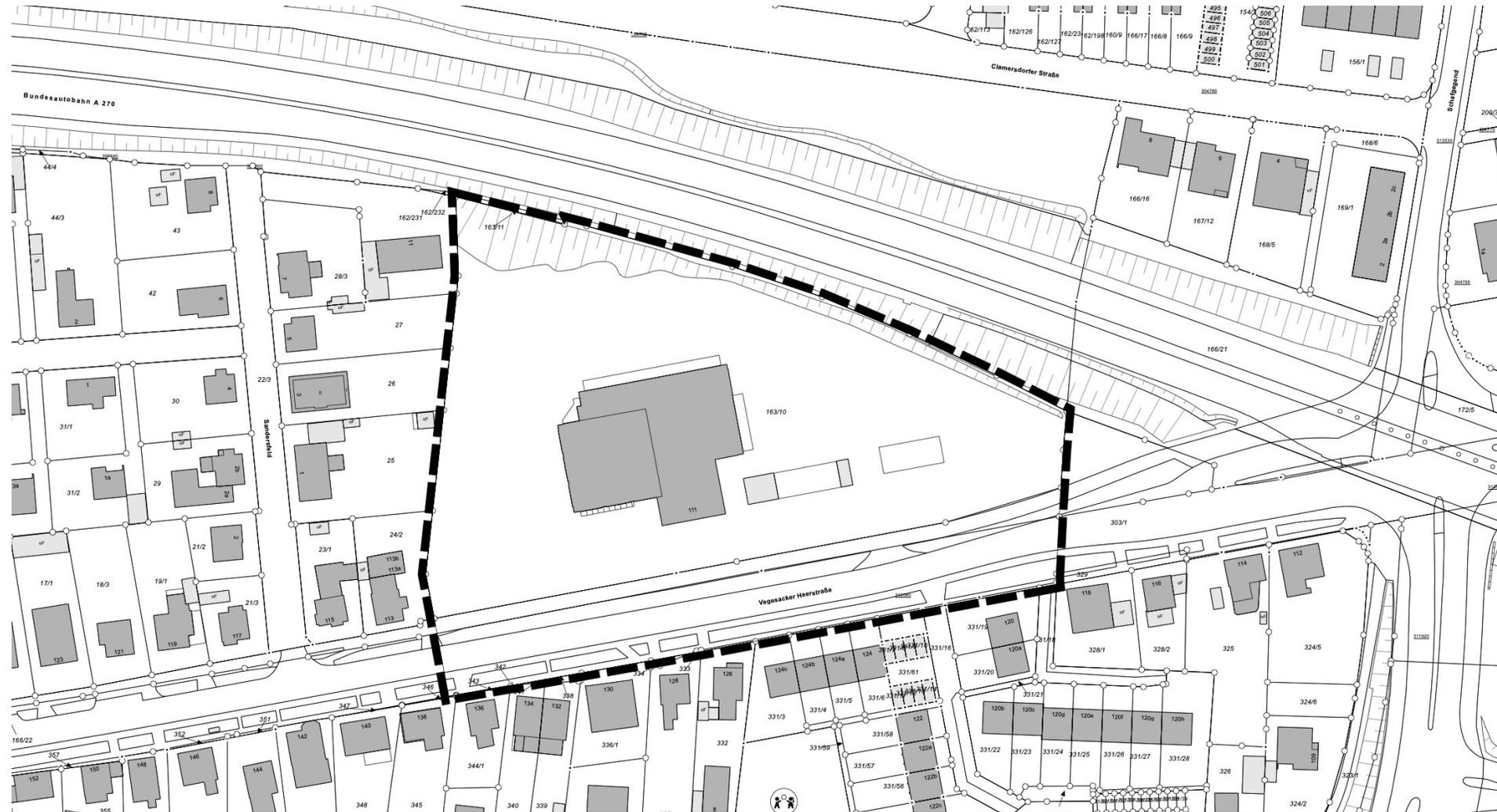
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Was bedeutet dies?



## Ziele der Planung (Auswahl)

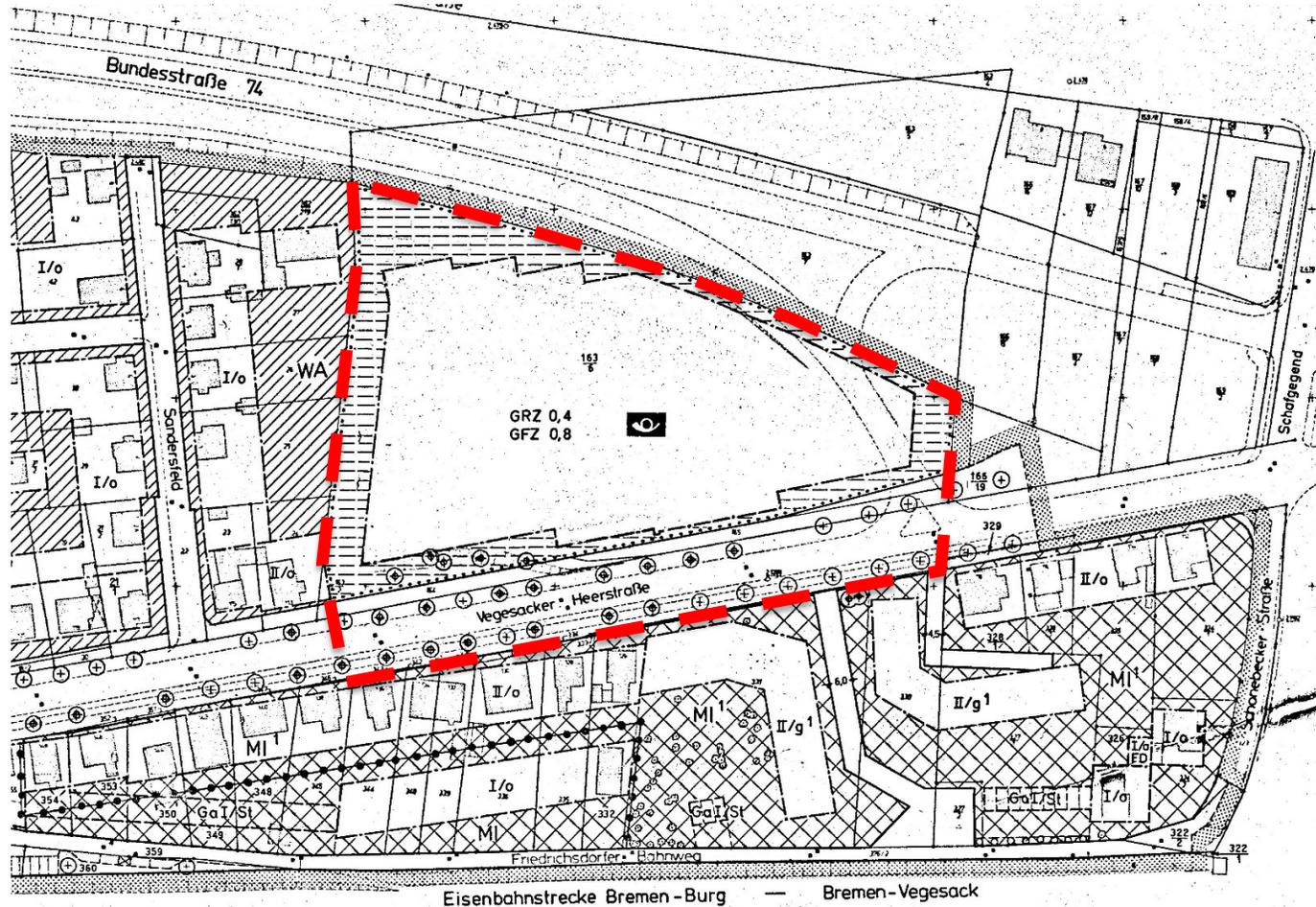
- **Nachverdichtung des Vorhabengrundstückes mit einer gemischten Nutzung (Wohnen und großflächiger Einzelhandel) im Sinne des §1a BauGB („Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“) und der Innenentwicklung**
- **Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Umgebung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen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

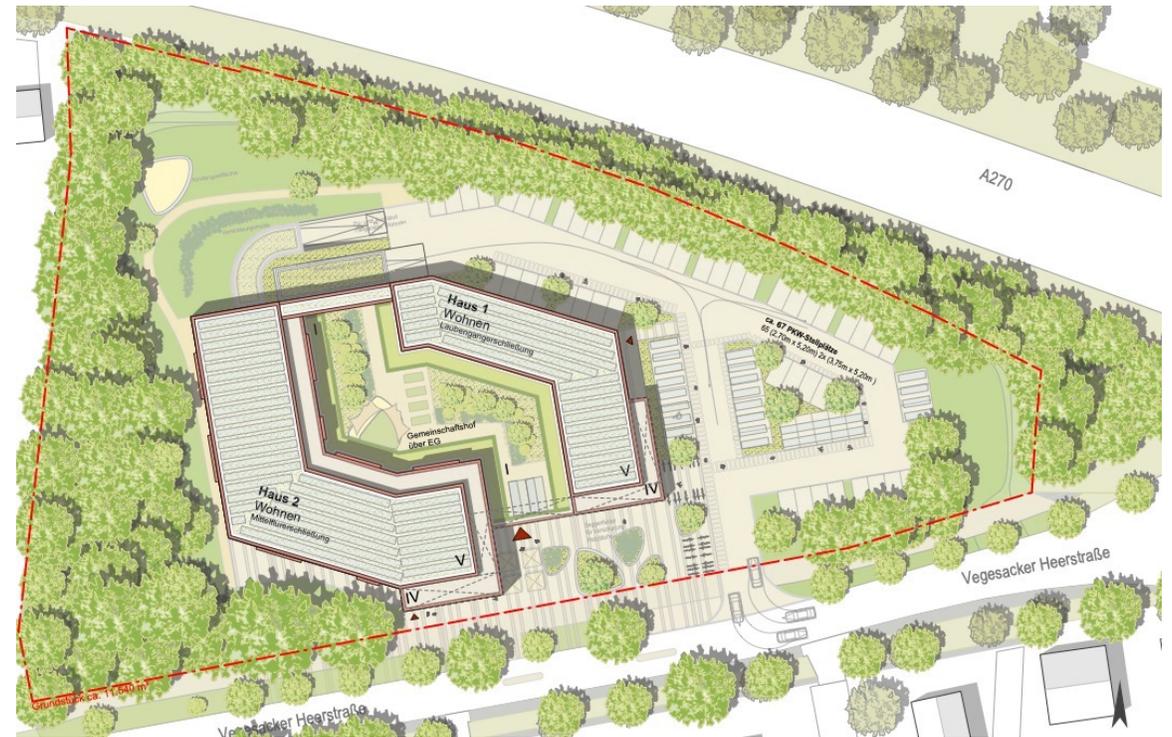
# Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- **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 m<sup>2</sup> überschreitet.*
- differenzierte Festlegung der zulässigen Nutzungen (z. B. Wohnnutzung, Einzelhandelsnutzung) möglich

## Zeichnerische und textliche Festsetzungen

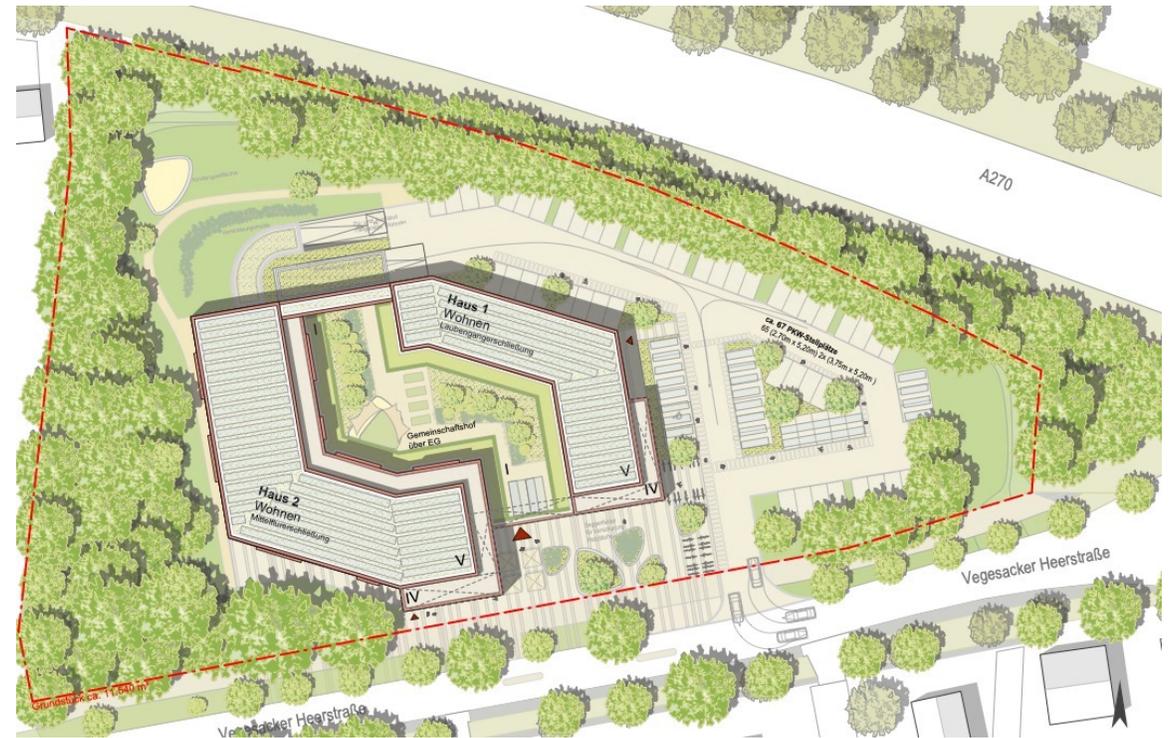
- **Maß der baulichen Nutzung**
  - Festsetzung der **Gebäudehöhen** und **Geschossigkeiten** entsprechend der Vorhabenplanung
  - Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend der Vorhabenplanung
  - Festlegung von **Baugrenzen** zur Regelung der Überbaubarkeit des Plangebietes



# 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*)

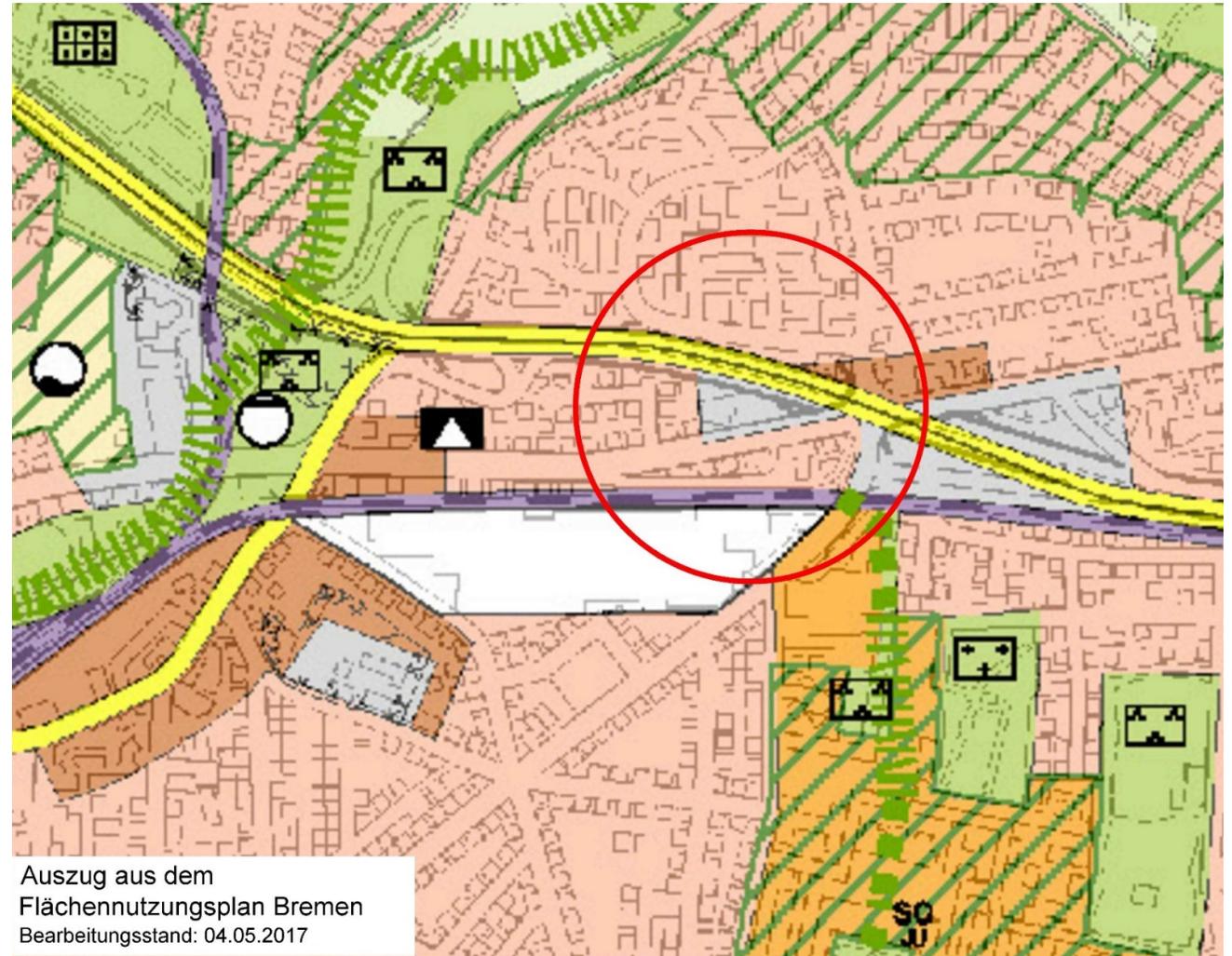


# 17. Änderung des Flächennutzungsplanes



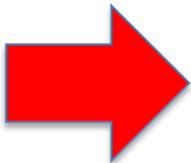
# Auszug Flächennutzungsplan Bremen

- 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

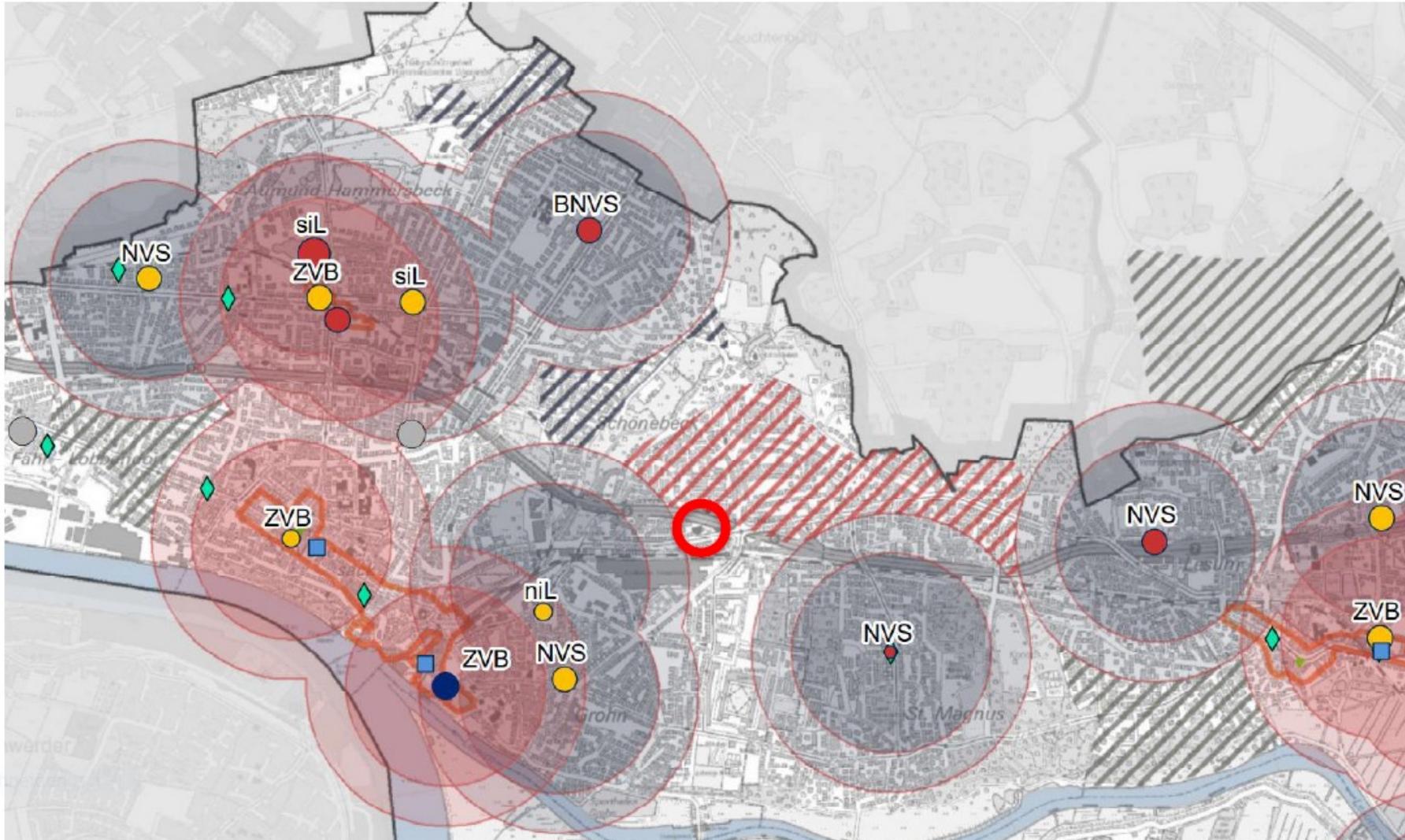
Architektur + Stadtplanung

entwickeln und gestalten



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115

## Räumliche Nahversorgungsanalyse



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



**SKAI**

SIEMER KRAMER  
ARCHITECTEN ING  
PARTNERSCHAFT mbB | HAMBURG

Bauherr: Schröder Vegesack GmbH & Co. KG

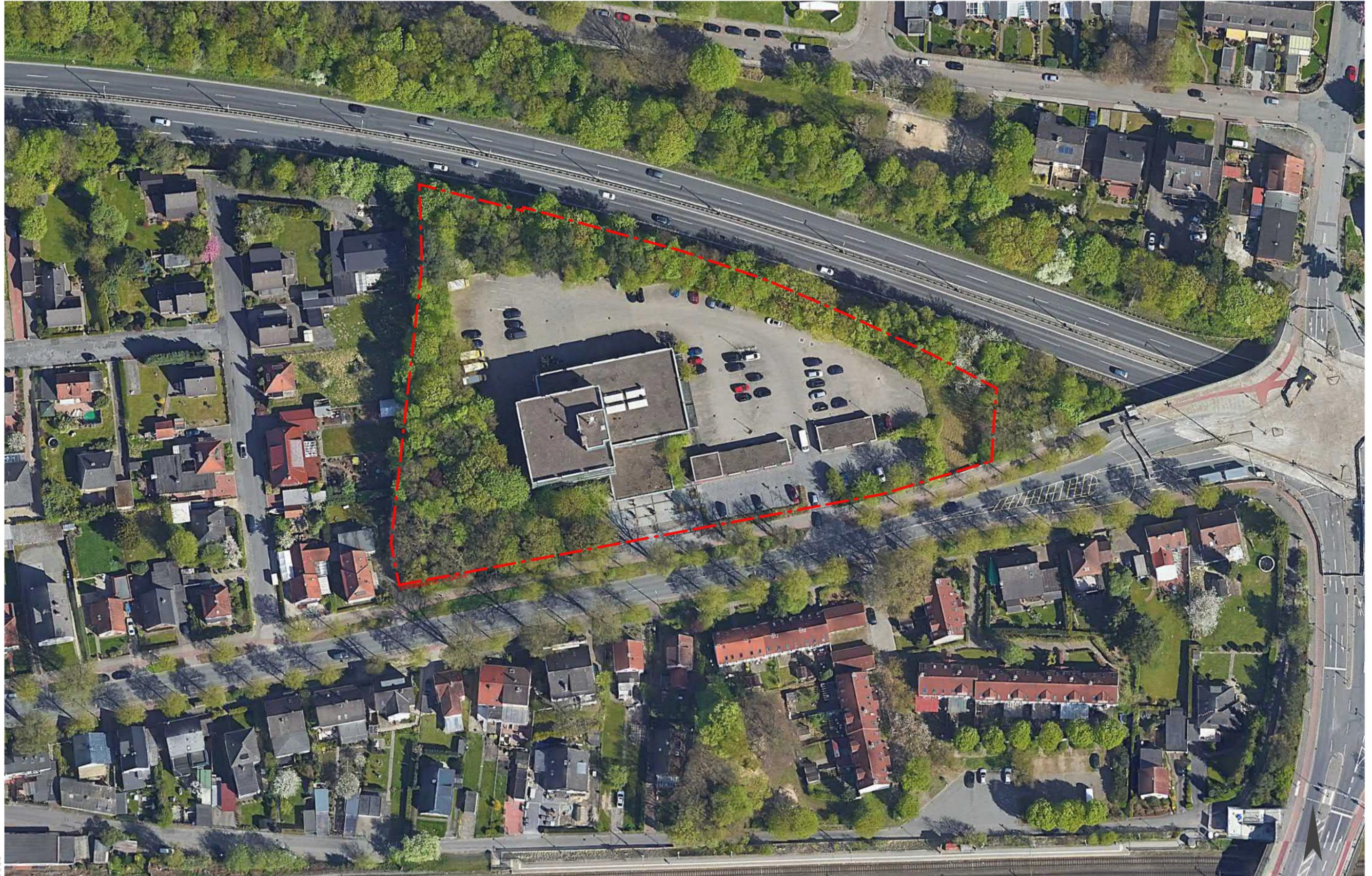
Maßstab: M 1: 15.000

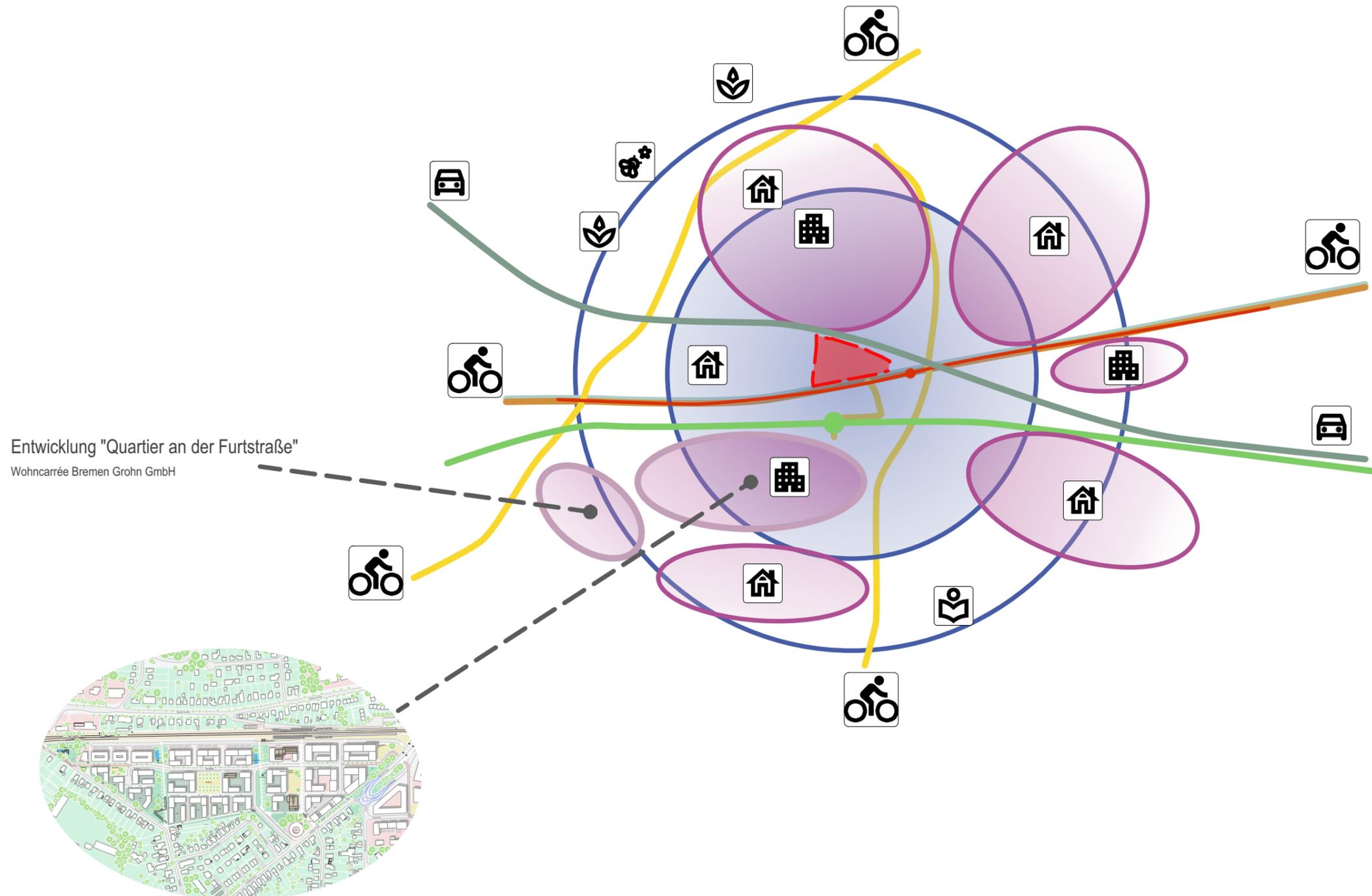
Datum: 29.06.2022

SCHÖNEBECKER TOR | BREMEN-VEGESACK  
VORABZUG

Schwarzplan





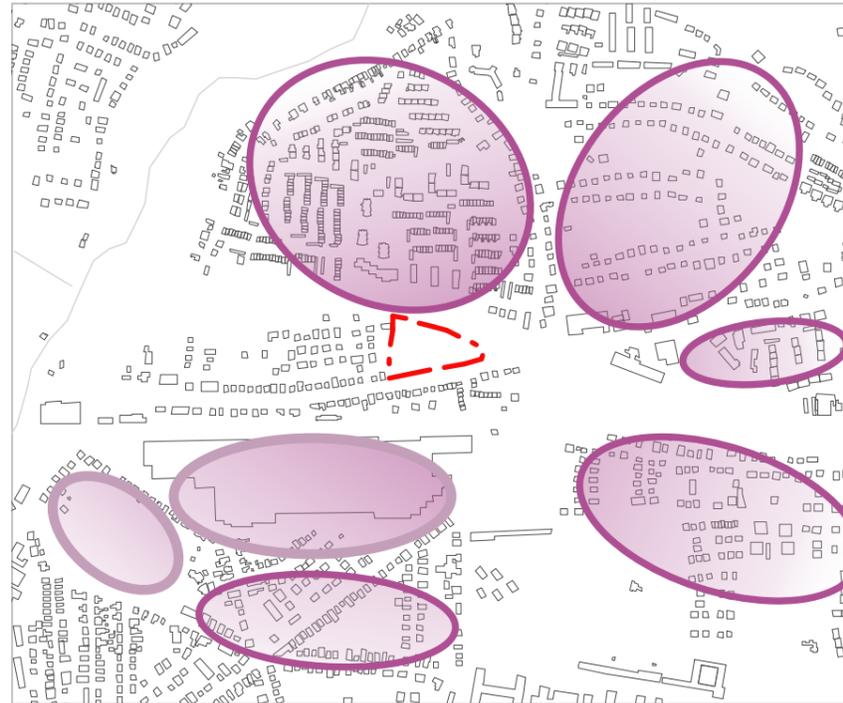


Entwicklung "Quartier an der Furtstraße"

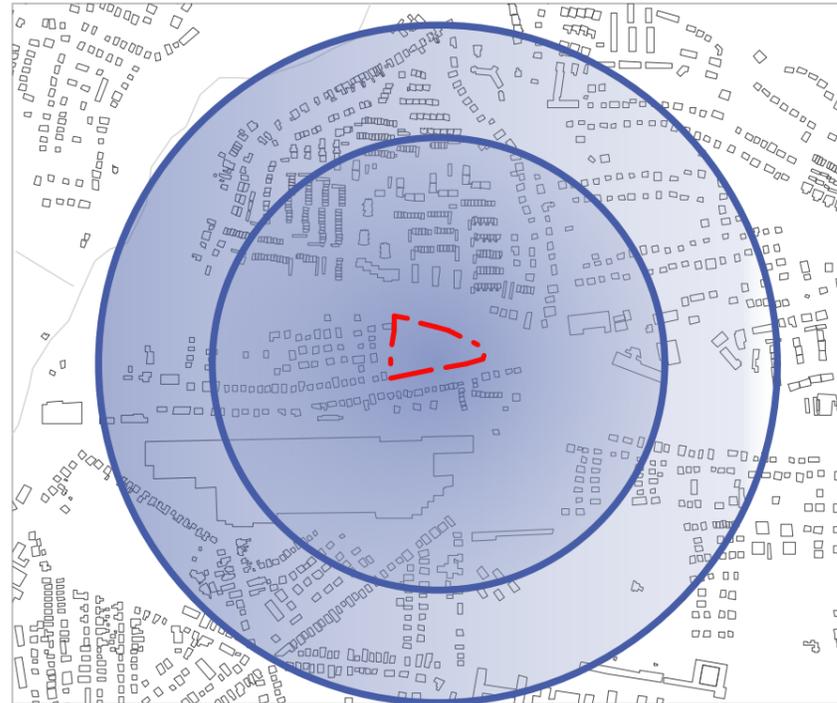
Wohnarrée Bremen Grohn GmbH

Entwicklung Steingut-Quartier Masterplan

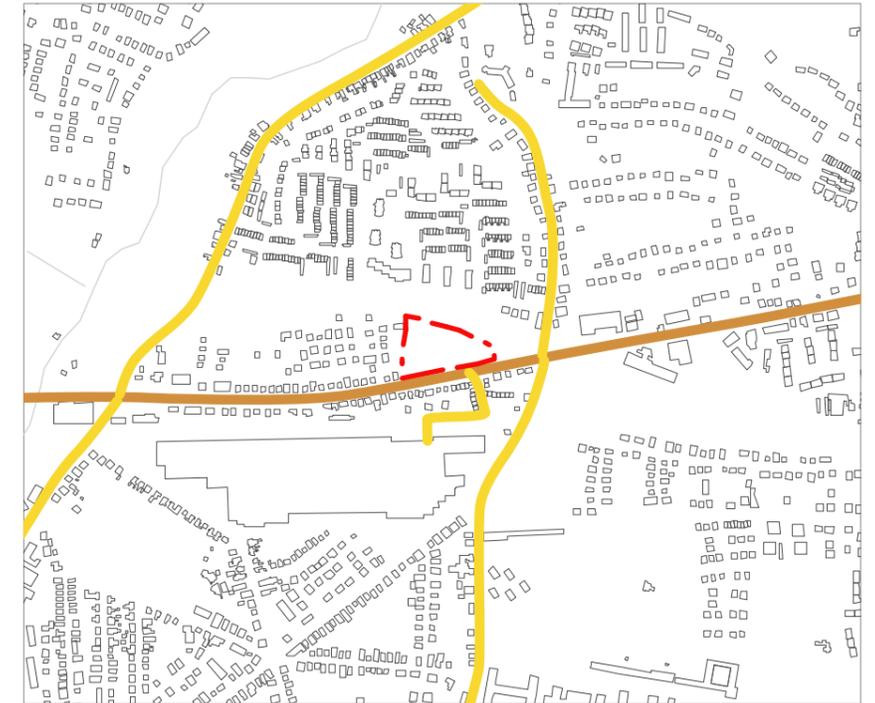
Quelle: Präsentation 14.07.2021 Seite 48, Yellow / Bgmr Landschaftsarchitekten & ARGUS studio; Deutsche Steingut Bremen Grohn



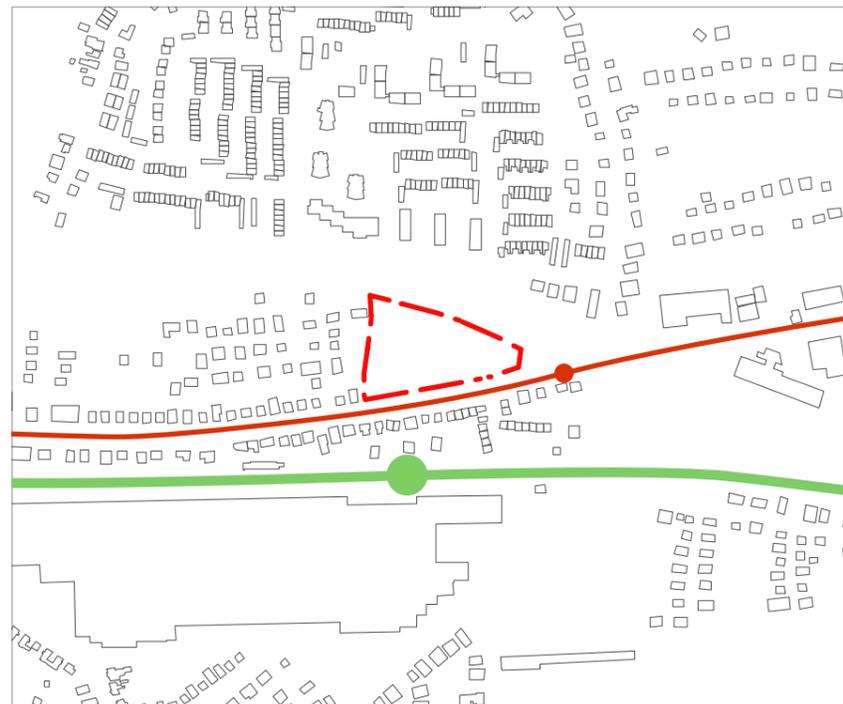
Einzugsgebiet\_Bestand und Neuentwicklung



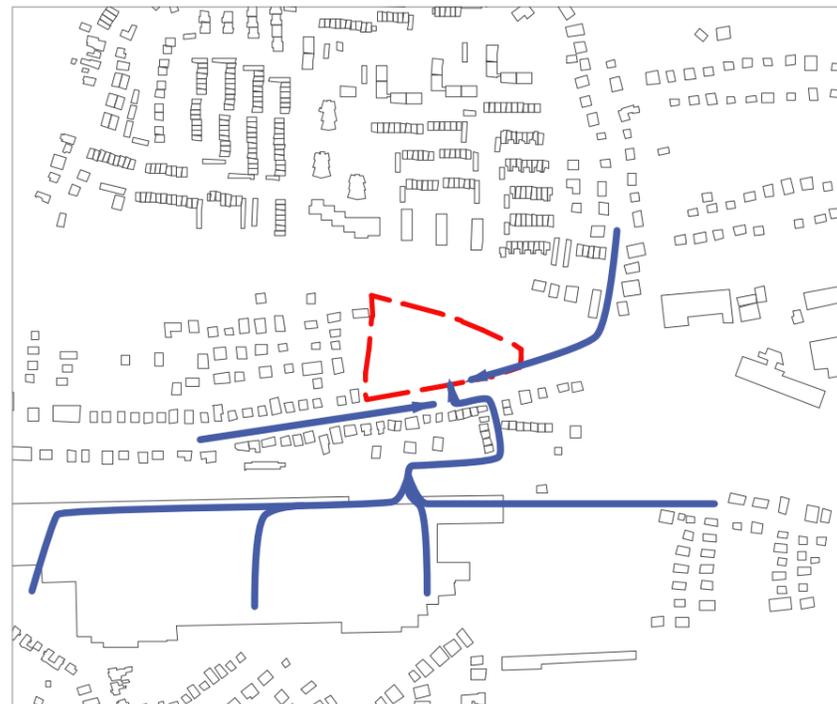
Fußläufige Erreichbarkeit\_Radius 400m / 600m



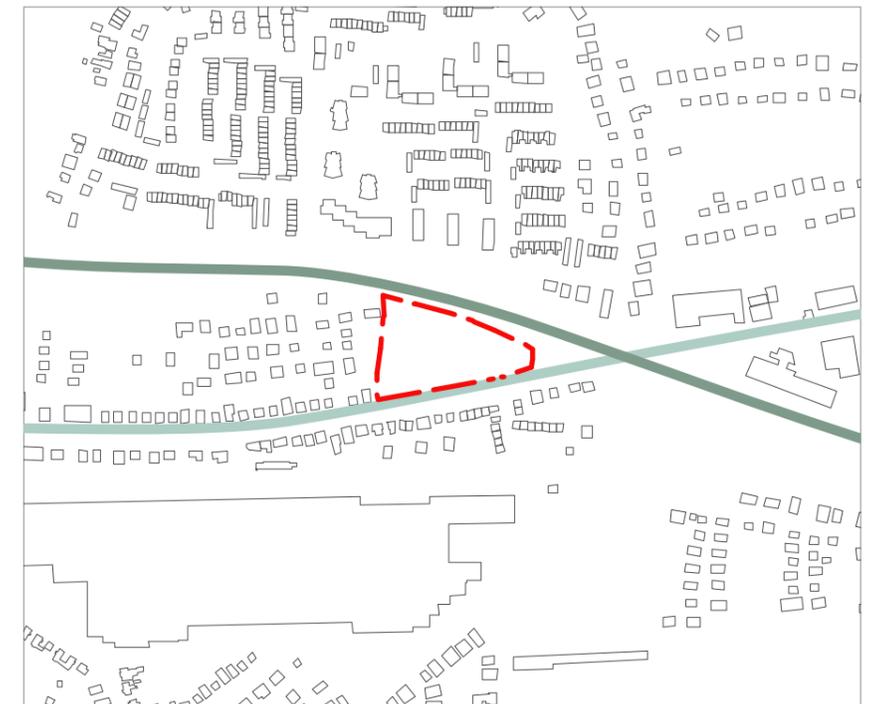
Fahrradwege\_Hauptroute mit Anbindungen



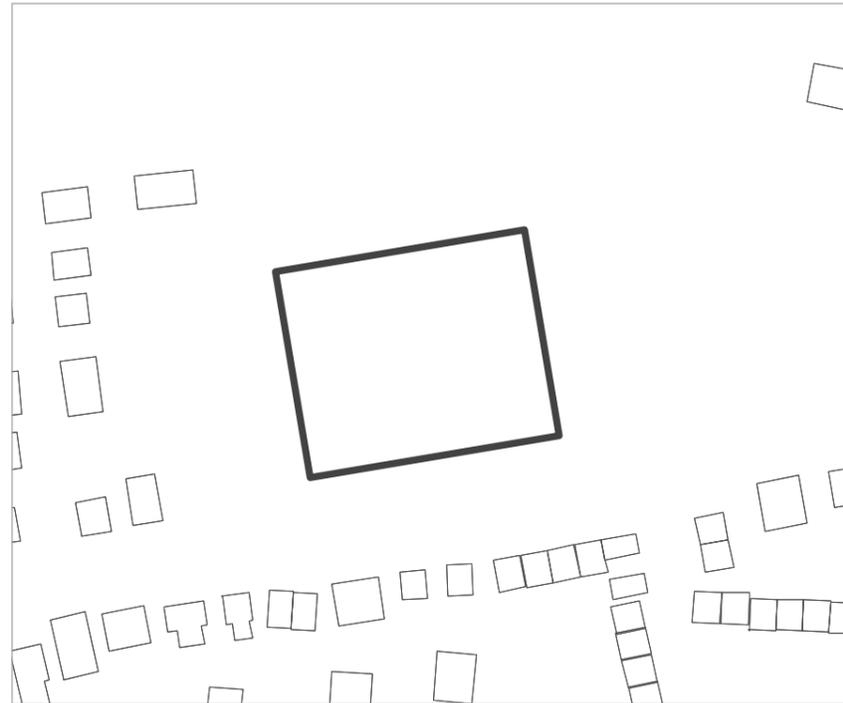
ÖPNV\_Nähe zu neuem Bahnhof Bremen Schönebeck / Bushaltepunkte



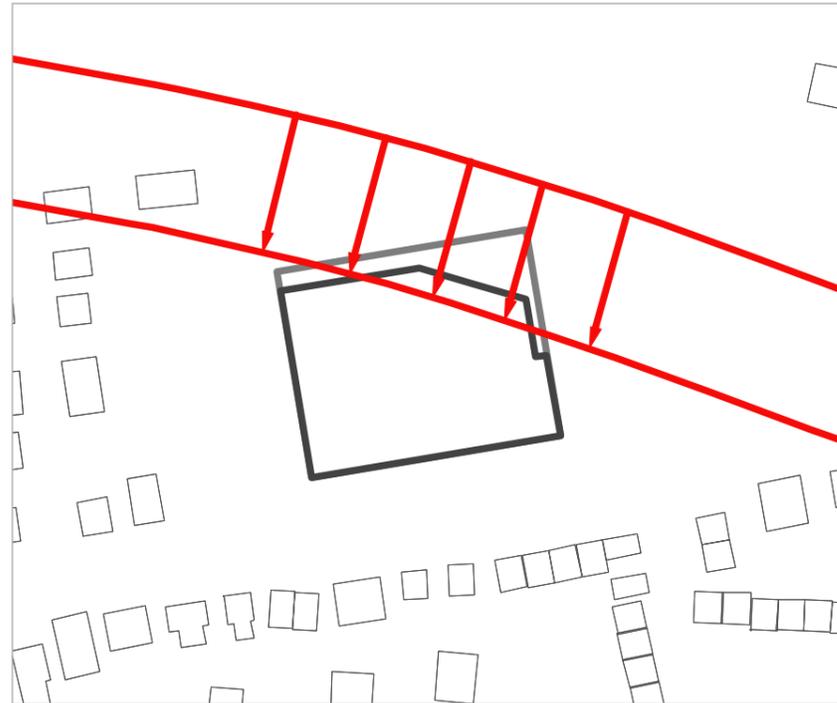
Fußläufige Erreichbarkeit\_Wege zur Nahversorgung



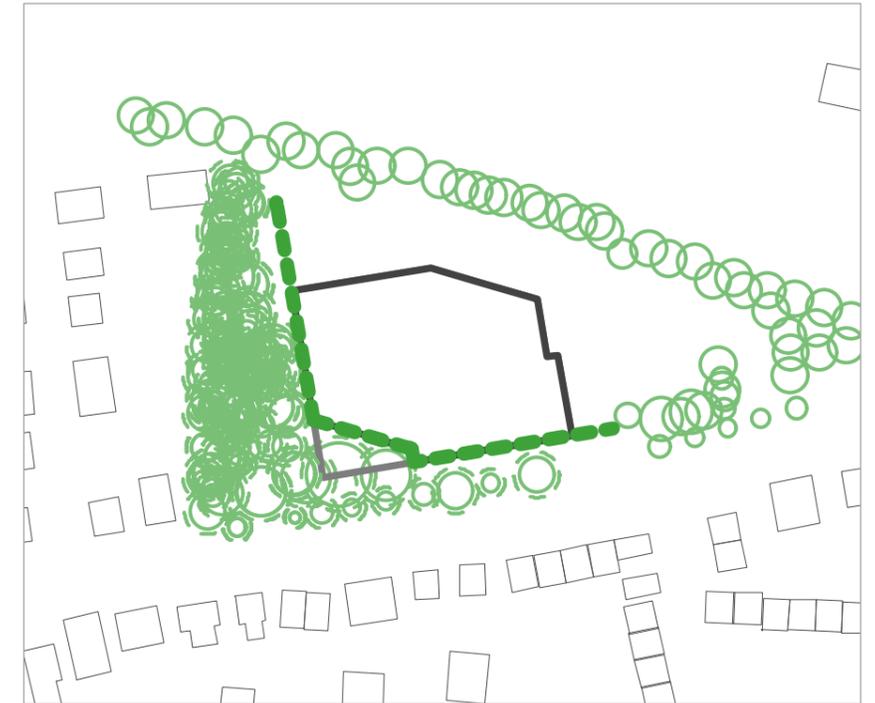
PKW\_Anbindung an die PKW-Verkehre; Anlieferung erzeugt wenig Durchgangsverkehr



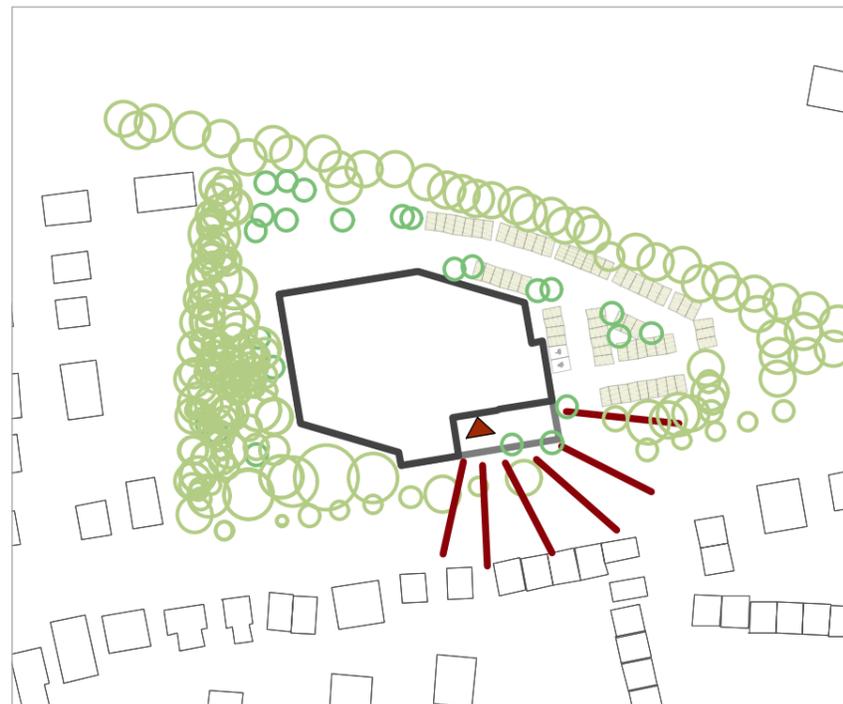
**Rohling\_**



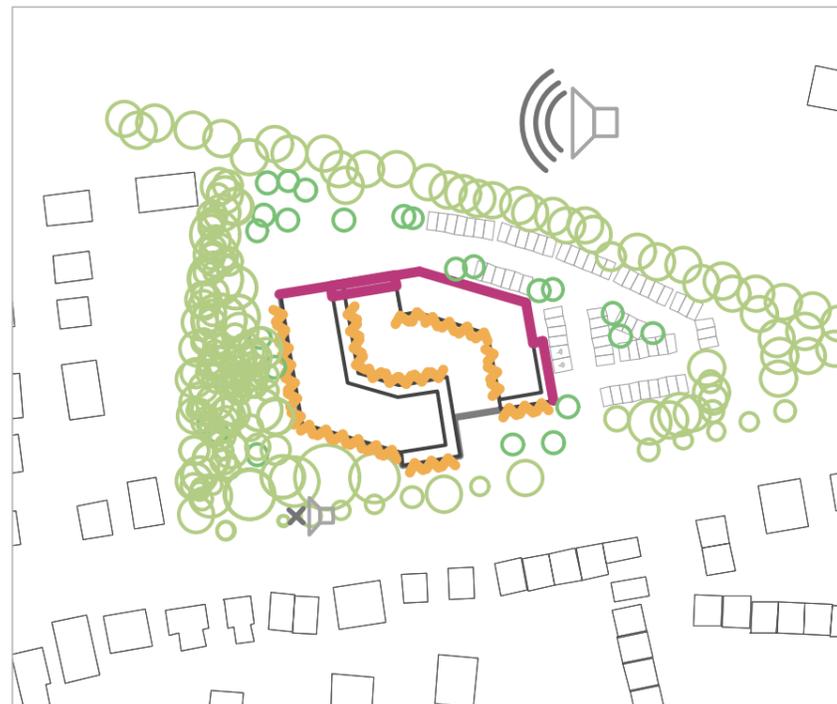
**Anbauverbotszone\_**Abrücken von der BAB



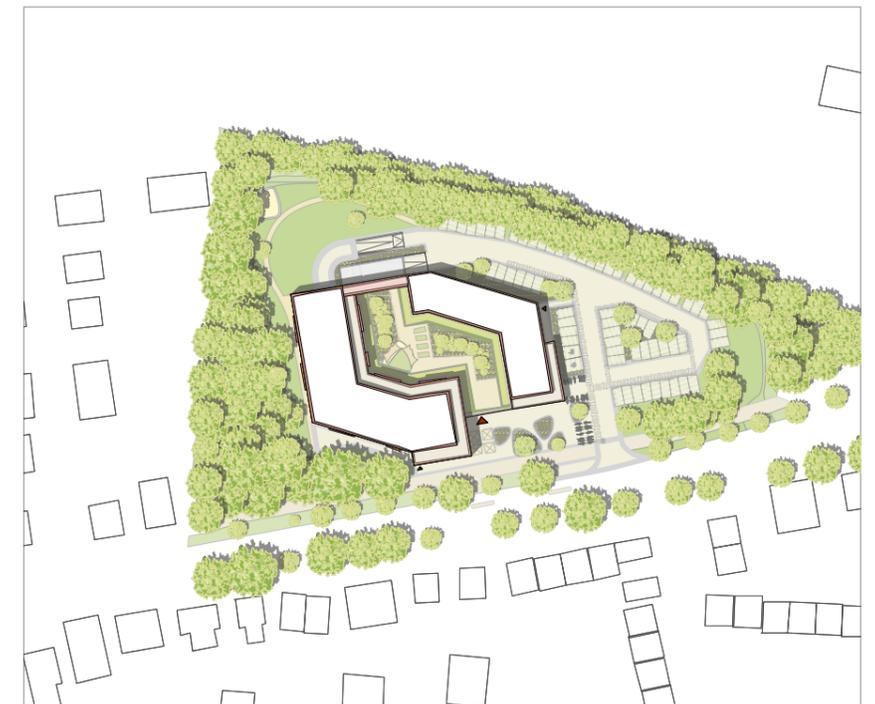
**Erhaltenswerte Bäume\_**Bäume und ihre Schutzstreifen



**Vorplatz / Eingangssituation\_**Eingangssituation, Anbindung an Umgebung



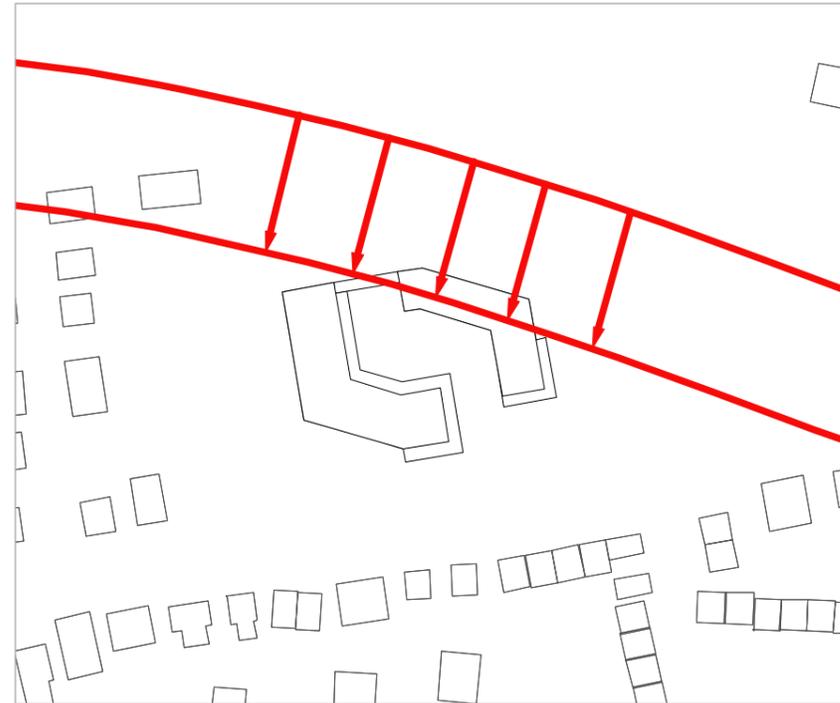
**Schallschutz\_**Erschließung reagiert auf Lärm / Orientierung der Wohnungen / Schallschutzwand



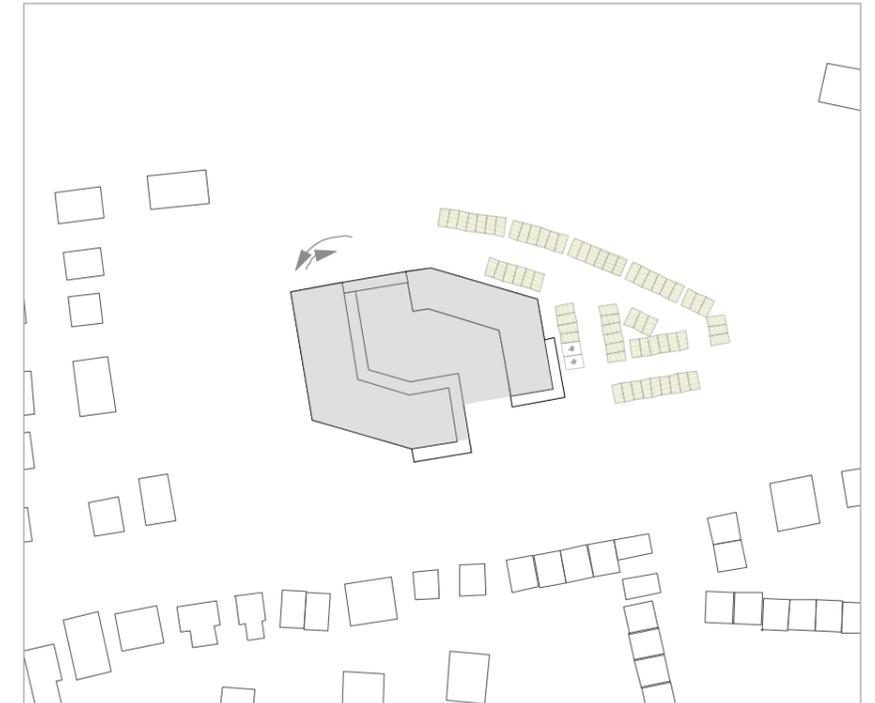
**Ergebnis\_**Kubatur reagiert auf die vielfältigen Anforderungen / städtebaulicher Schlussstein



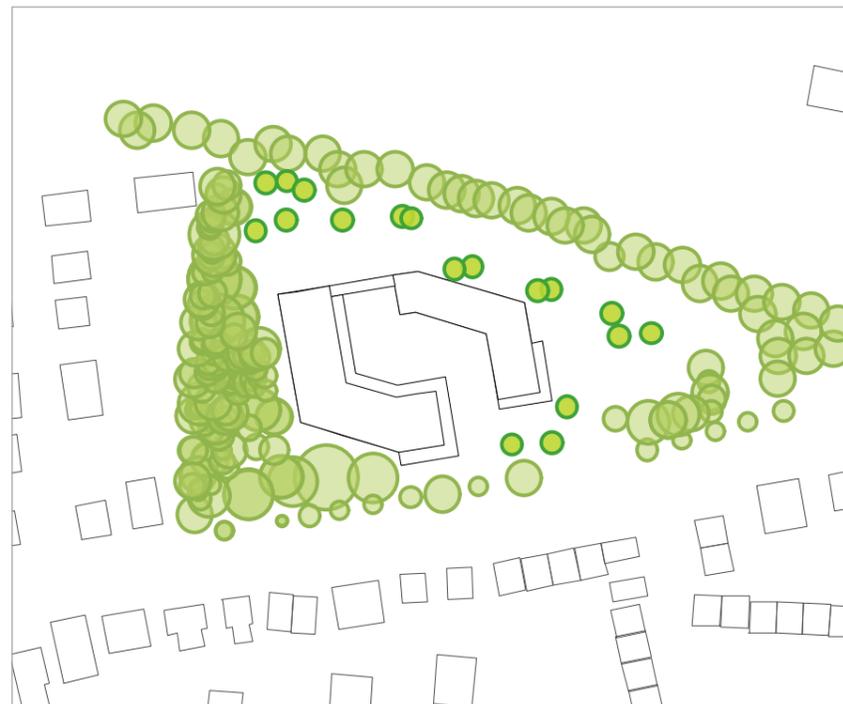
**Lärmschutz**\_Baukörperausrichtung / Erschliessung / Schallschutzwand



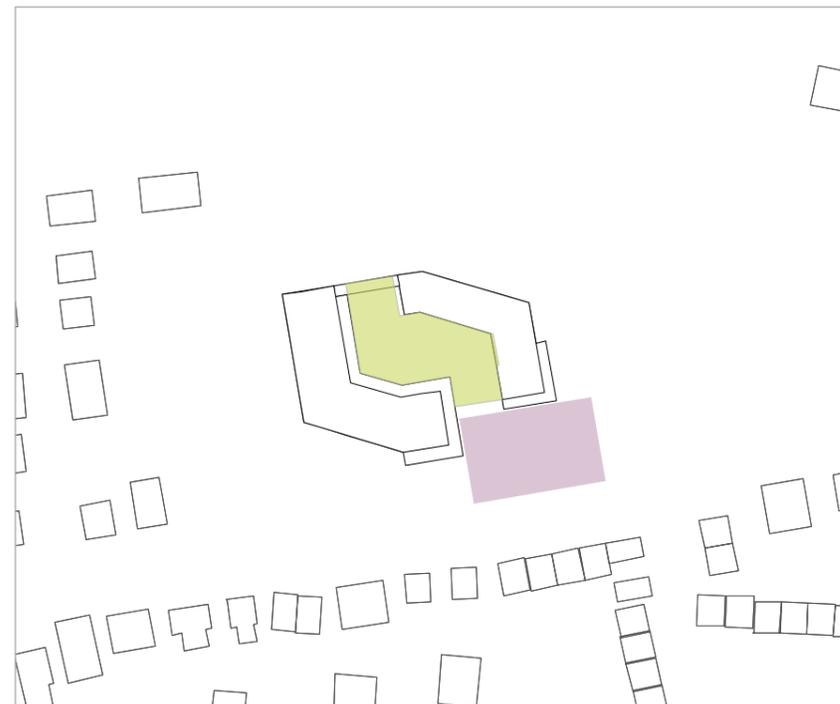
**Anbauverbotszone**\_Abrücken von der BAB



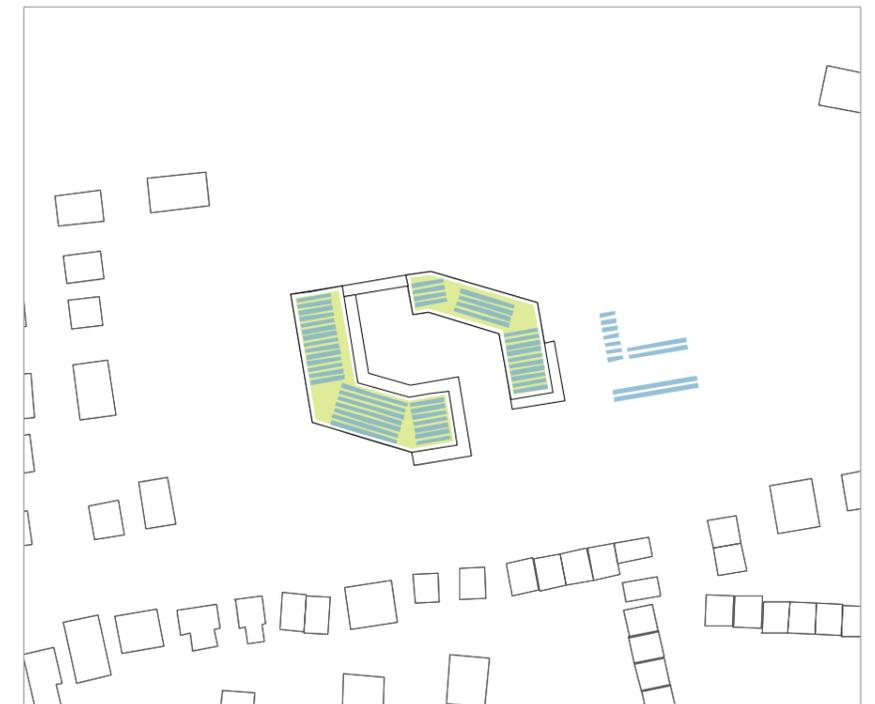
**Ruhender Verkehr**\_oberirdisches Parken für Einzelhandel / Tiefgarage für Wohnen



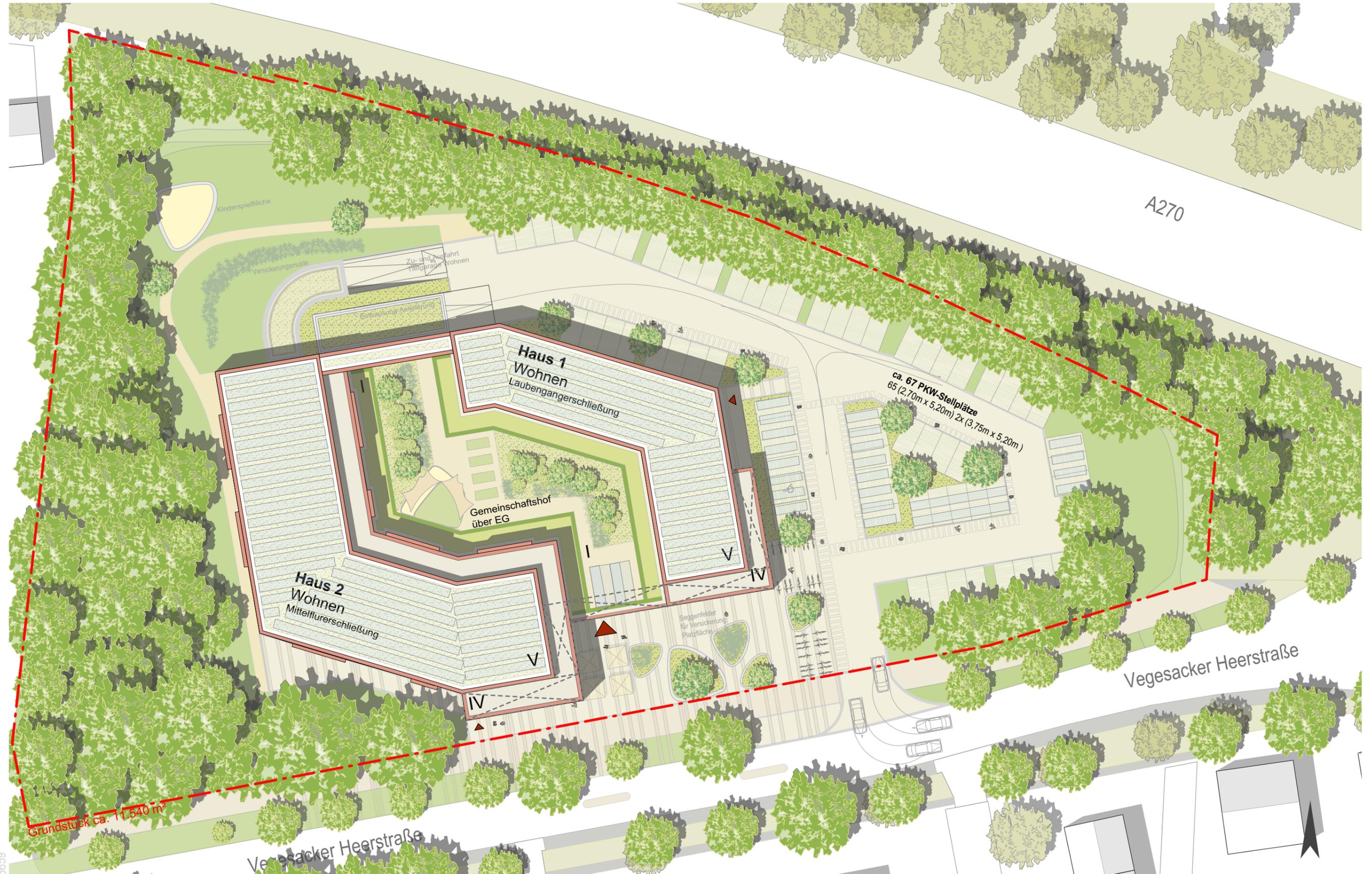
**Bäume**\_Bestand / Neupflanzungen

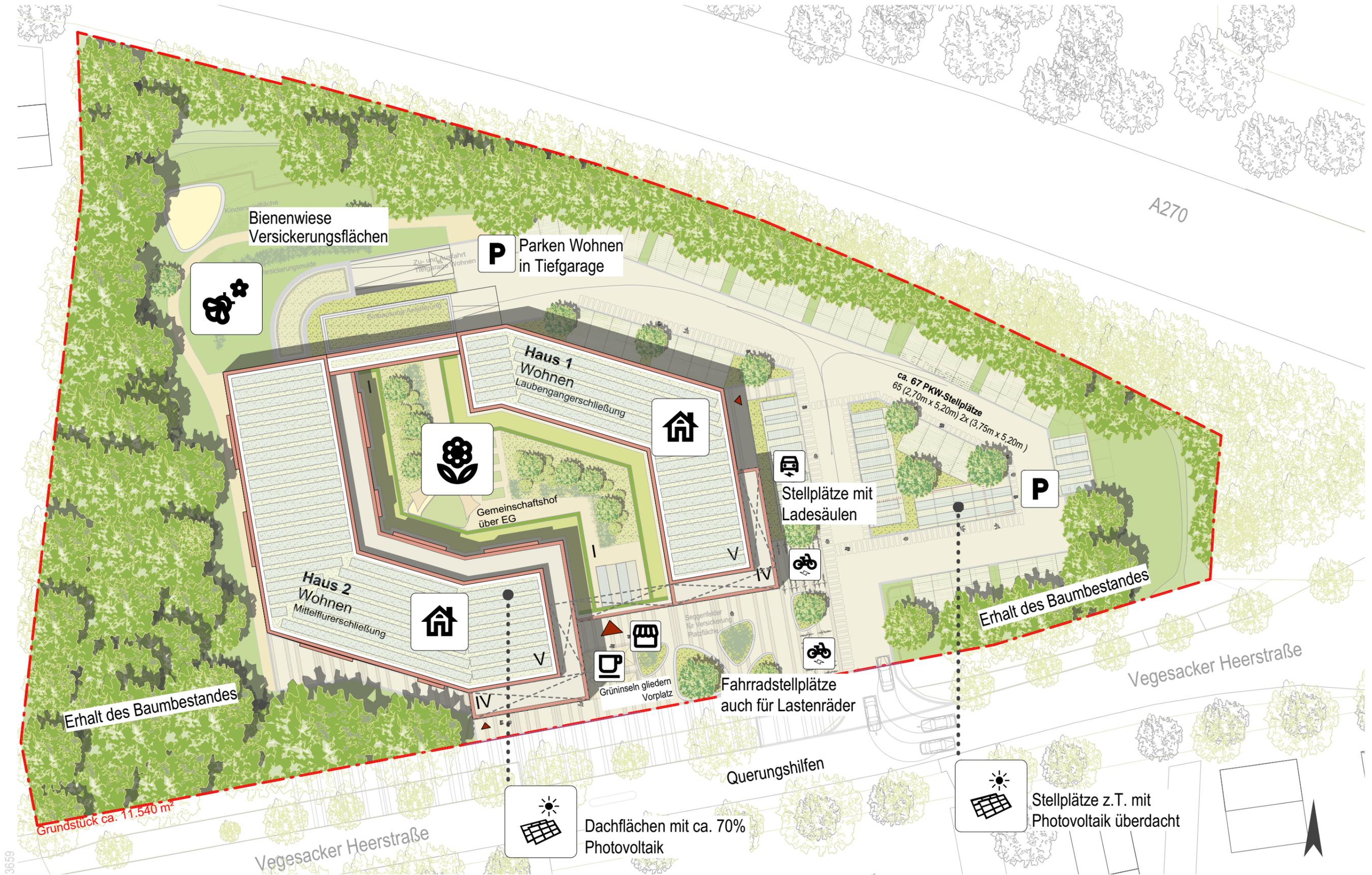


**Vorplatz / Grüner Hof**\_Vorplatz als Auftakt bzw Torsituation, qualitativvoller Innenhof über EG



**Stadtklima**\_Gründächer zur Retention und Verdunstung / Photovoltaik





Bienenwiese  
Versickerungsflächen

**P** Parken Wohnen  
in Tiefgarage

Haus 1  
Wohnen  
Laubgängerschließung

Haus 2  
Wohnen  
Mittelfürerschließung

Gemeinschaftshof  
über EG

ca. 67 PKW-Stellplätze  
65 (2,70m x 5,20m) 2x (3,75m x 5,20m)

Stellplätze mit  
Ladesäulen

Erhalt des Baumbestandes

Ve gesacker Heerstraße

Fahrradstellplätze  
auch für Lastenräder

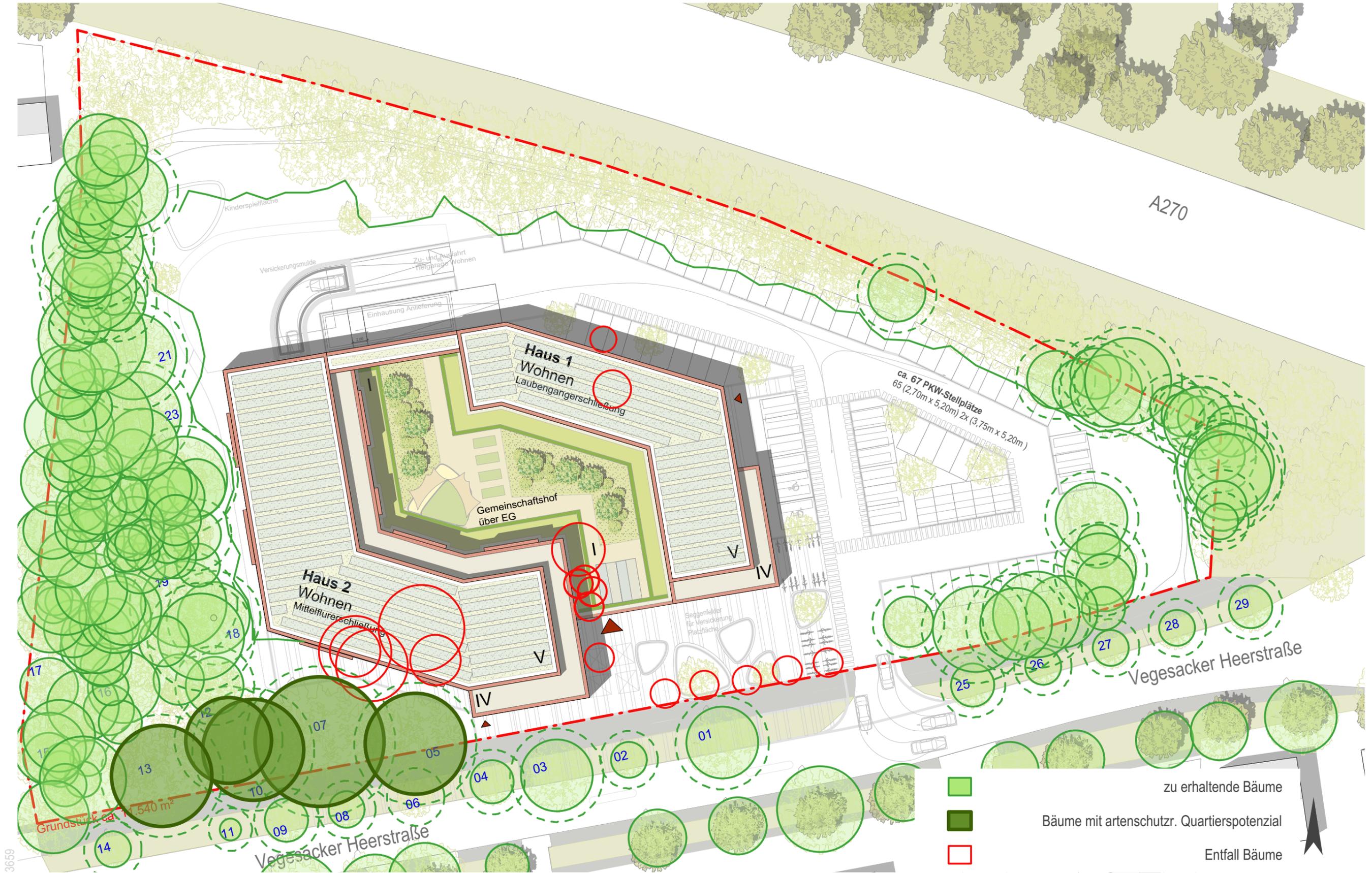
Grüninseln gliedern  
Vorplatz

Querungshilfen

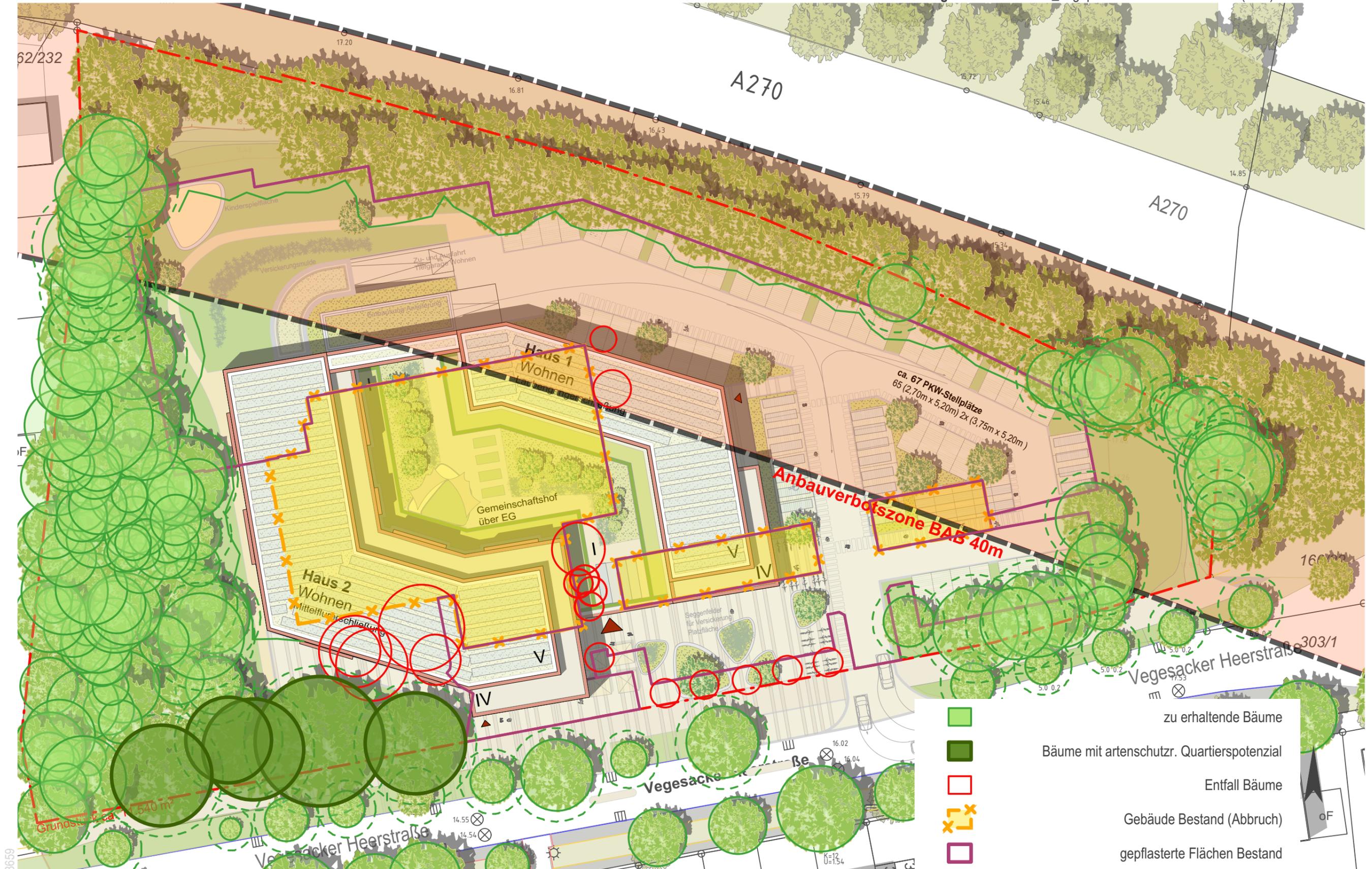
Dachflächen mit ca. 70%  
Photovoltaik

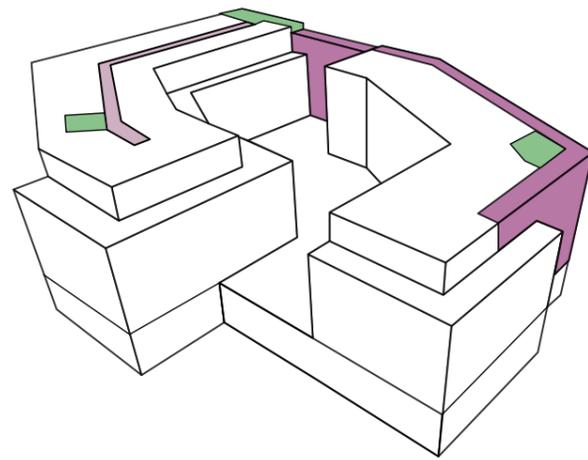
Stellplätze z.T. mit  
Photovoltaik überdacht

Grundstück ca. 11.540 m²



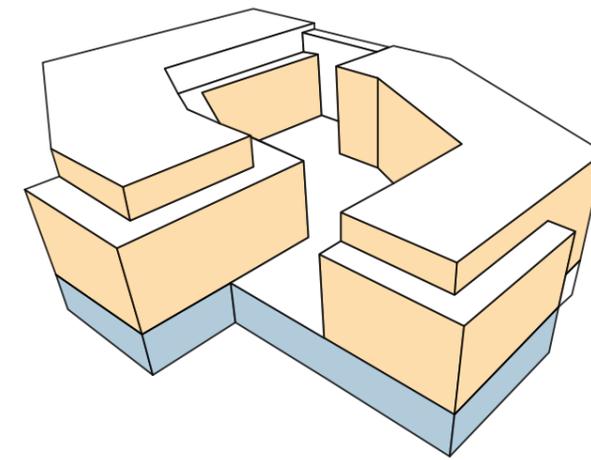
- zu erhaltende Bäume
- Bäume mit artenschutz. Quartierspotenzial
- Entfall Bäume





**Erschliessung**

- nördl. Baukörper mit Laubengangschliessung
- südl. Baukörper mit Mittelflurerschliessung



**Nutzungen\_**

- Erdgeschoss mit Einzelhandel und öffentl. wirksamen Nutzungen
- Obergeschosse mit Wohnnutzung, vorwiegend kleine WE















Entwicklung:



**Schröder Vegesack GmbH & Co. KG**

Von-Somnitz-Ring 4a  
21423 Winsen (Luhe)

T 04171 88 18 11  
info@schroederimmobilien.de  
www.schroederimmobilien.de

Planung:



Weidestraße 128  
22083 Hamburg

T 040 7344 565 40

www.skaioffice.de