

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Großflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Ⓜ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - GH Gebäudehöhe in Metern
 - Ⓜ Unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NNH) (gem. textlicher Festsetzung Nr. 6)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - Baugrenze
- VERKEHRSLINIEN**
 - Straßenverkehrsfläche (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
- WALDFLÄCHEN**
 - Fläche für Wald
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - St Stellplätze
 - TGa Tiefgarage
 - Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10)
 - LSW Lärmschutzwand (LSW) (vgl. textliche Festsetzung Nr. 14)
 - Kenzeichnung von Gebäudeseiten zur Regelung der Zulässigkeit der Versiegelung der Krontraufbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 17)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Für das Vorhabengrundstück wird als Art der baulichen Nutzung „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen“ bestimmt. Es dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und Wohngebäuden.
 - ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m².
 - ein Lebensmittelcounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m². Die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (gemäß Bremer Sortimentsliste) nehmen mindestens 90 % der Verkaufsfläche ein.
 - ein Backshop mit max. 50 m² Verkaufsfläche, eine Apotheke mit max. 50 m² Verkaufsfläche sowie ein Postshop (mit Dienstleistungsschwerpunkt) mit max. 50 m² Verkaufsfläche.
 - kleinflächiger Einzelhandel auf insgesamt 100 m². Jedoch max. 50 m² Verkaufsfläche pro Einheit, mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten oder den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Bremer Sortimentsliste:
 - (Schnitz-)Blumen
 - Zeilungen / Zeitschriften
 - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
 - Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
 - Wohnungen
 - Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind
- Die Bremer Sortimentsliste des beschlossenen Kommunalen Zentren- und Nahversorgungsprogramms Bremen (Fortschreibung 2020) ist in der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich aufgeführt.
- Tiefgaragen sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann für Tiefgaragen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Wege- und Platzflächen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m und die Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Aufzugüberfahrten, und das Stadtbild durch die Aufbauten nicht beeinträchtigt wird.
 - Treppenausstiege und technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Aufzugüberfahrten, sind mit einem Sichtschutz in der Höhe der Aufbauten zu umgeben, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten.
- Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) ist für die höchste Punkt der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von +16,34 m NNH.
- Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen (Unterflursysteme) und oberirdischen (Abfall- und Müllsammelbehälter) Abfallentsorgung sind auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abfall- und Müllsammelbehälter sind mit einem Sichtschutz mindestens in der Höhe der Müllsammelbehälter zu umgeben. Der Sichtschutz ist einzugründen.
- Im Geltungsbereich sind Tiefgaragen und Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Mindestens 45 % der geeigneten Dachflächen der Häuser 1 und 2 müssen mit Photovoltaik-Anlagen belegt werden. Die PV-Anlagen sind aufgeständert über einer Dachbegrünung auszuführen. Die Pflicht zur Dachbegrünung nach Begründungsortgesetz bleibt unberührt.
- Entlang der mit A—A' gekennzeichneten Gebäudeseite (Nordfassade des Hauses 2) und der mit B—B' gekennzeichneten Gebäudeseiten (Nord-, Nordost- und Ostfassade des Hauses 1) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschritten. Zudem werden aufgrund des Verkehrslärms Beurteilungspegel tags von bis zu 70 dB(A) und nachts von bis zu 66 dB(A) erreicht. An diesen Gebäudeseiten sind offene Fenster von Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen unzulässig. Zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen müssen mindestens ein offenes, zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtetes Fenster haben.
- Im Geltungsbereich ist sicherzustellen, dass tagsüber in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Innenraumpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- Im Geltungsbereich muss in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen gewährleistet werden, dass nachts bei Außenpegeln von > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln von > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts muss gewährleistet werden, dass in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie etwa schalldämmte Lüftungsöffnungen, geeignete Grundrisgestaltung) der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Im Geltungsbereich können in den haussnahen Freiräumen (Loggien, Dachterrasse) tagsüber teilweise Beurteilungspegel von > 55 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Hier ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrisgestaltung, Lärmschützende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass bei mindestens einem haussnahen Freiräum je Wohneinheit ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- Die festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den Häusern 1 und 2 muss im Anschluss an die Häuser 1 und 2 die gleiche Gebäudehöhe wie diese aufweisen.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- Der mit Erhaltungsbindung festgesetzte Baumbestand innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an gleicher Stelle zu ersetzen. Ausnahmsweise sind im Randbereich der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Wegeflächen aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig, wenn hierfür keine Bäume entfernt werden müssen.
- Eine Versiegelung der Krontraufbereiche ist ausnahmsweise im Abstand von 5 Metern zu der in der Planzeichnung mit C-D gekennzeichneten Baugrenze für Hauseingänge und Fahrradstellplätze inklusive der Überdachung zulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume ist auf eine Oberflächenbefestigung mit Kantensteinen zu verzichten. Die baumschutzfachliche Baubegleitung ist bei der Ausführungsplanung und der Ausführung hinzuzuziehen.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Im Geltungsbereich sind mindestens 17 einheimische, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Zusätzlich sind für den zu fallenden, nach Bremischer Baumschutzverordnung geschützten Baum (Spitzahorn) Nr. 15, nach erhaltener Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde, zwei großkronige Laubbäume als Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An der Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist eine Werbeanlage zulässig. Sonst sind sie nur an Gebädefassaden zulässig.
- An einer Gebädefassade ist je Einzelhandelsbetrieb nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist. Werbeanlagen sind der Fassadengestaltung unterzuordnen.
- Es sind nur selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Die selbstleuchtenden Werbeanlagen sind blendfrei und in ruhigem Licht auszuführen. Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbotzone gemäß § 9 (1) FStrG (100m) mit Angabe der Entfernung zum äußeren südlichen Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A270

Baubeschränkungszonen gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit Angabe der Entfernung zum äußeren südlichen Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A270

In den Bauverbot- bzw. Baubeschränkungszonen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedürfen bauliche Anlagen, die nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen sind, einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).

HINWEISE

- Baumschutz und Artenschutz**
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen unberührt. Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Kampfmittel**
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
- Wasserschutzgebiet Vegesack**
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Vegesack. Aus der Lage innerhalb des Einzugsgebietes der Trinkwasserversorgung ergibt sich ein besonderes Schutzformel für das Grundwasser sowie besondere Anforderungen an Geothermie. Es sind die Anforderungen der Richtlinie für Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RIS/Wag 2016) zu berücksichtigen.
- Archäologie**
Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen, da sich auf dem Grundstück die Fundstelle 10/Schönebeck (Siedlungsstelle der Steinzeit und der Vorgeschichte) befindet. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Zudem ist eine archäologische Prospektion (Voruntersuchung) in Abstimmung mit der Landesarchäologie durchzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Art. 1 G. v. 28. Juli 2023 (BGBl. I NR. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 G v. 03. Juli 2023 (BGBl. I NR. 176) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung (PlanZV)

Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)

Bremische BaumschutzVO

Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Bremisches Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (MobBauOG)

Begründungsortgesetz Bremen (BegOrG)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für das Vorhaben in Bremen - Vegesack zwischen

- Bundesautobahn A270,
- Vegesacker Heerstraße
- östlich der Straßen "Sandersfeld"

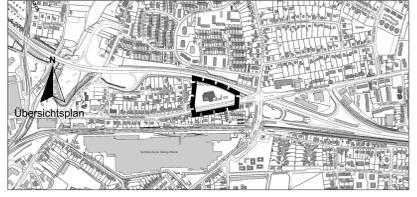
(Bearbeitungsstand: 04.12.2023)

Vorhabenträgerin: Schröder Vegesack GmbH & Co. KG
Von-Sonnitz-Ring 4a
21423 Winsen (Luhe)

Winsen (Luhe), den 8.2.2024 gez. Jörg Schröder

für Entwurf und Aufstellung: Architektur+Stadtplanung
Baum | Schwormstedt | Stellmacher
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Graumansweg 69
22087 Hamburg

Hamburg, den 05.02.2024 gez. Karsten Schwormstedt



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen, 28.02.2024
Im Auftrag gez. Kolte

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Bremen Vegesack vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 19.03.2024

Siegel
Ö. Ünsal
Senatorin
A. Bovenschulte
Präsidentin des Senats

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 03.05.2024, Seite 555

Bearbeitet: Wiedau
Gezeichnet: Jahns (A+S) 01-03-2023 (TÖB/6.A.) 04.12.2023 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Ruhland