

Grundlagen der Bauleitplanung im Zusammenhang mit Beiratsangelegenheiten

Informations- und Fortbildungsveranstaltung für die Beiräte
im Stadtbezirk West und Mitte

- René Kotte (Ref. 62 – Planung, Bauordnung Bezirk West)
 - Uwe Eickhoff (FB 01 – Referat Recht)

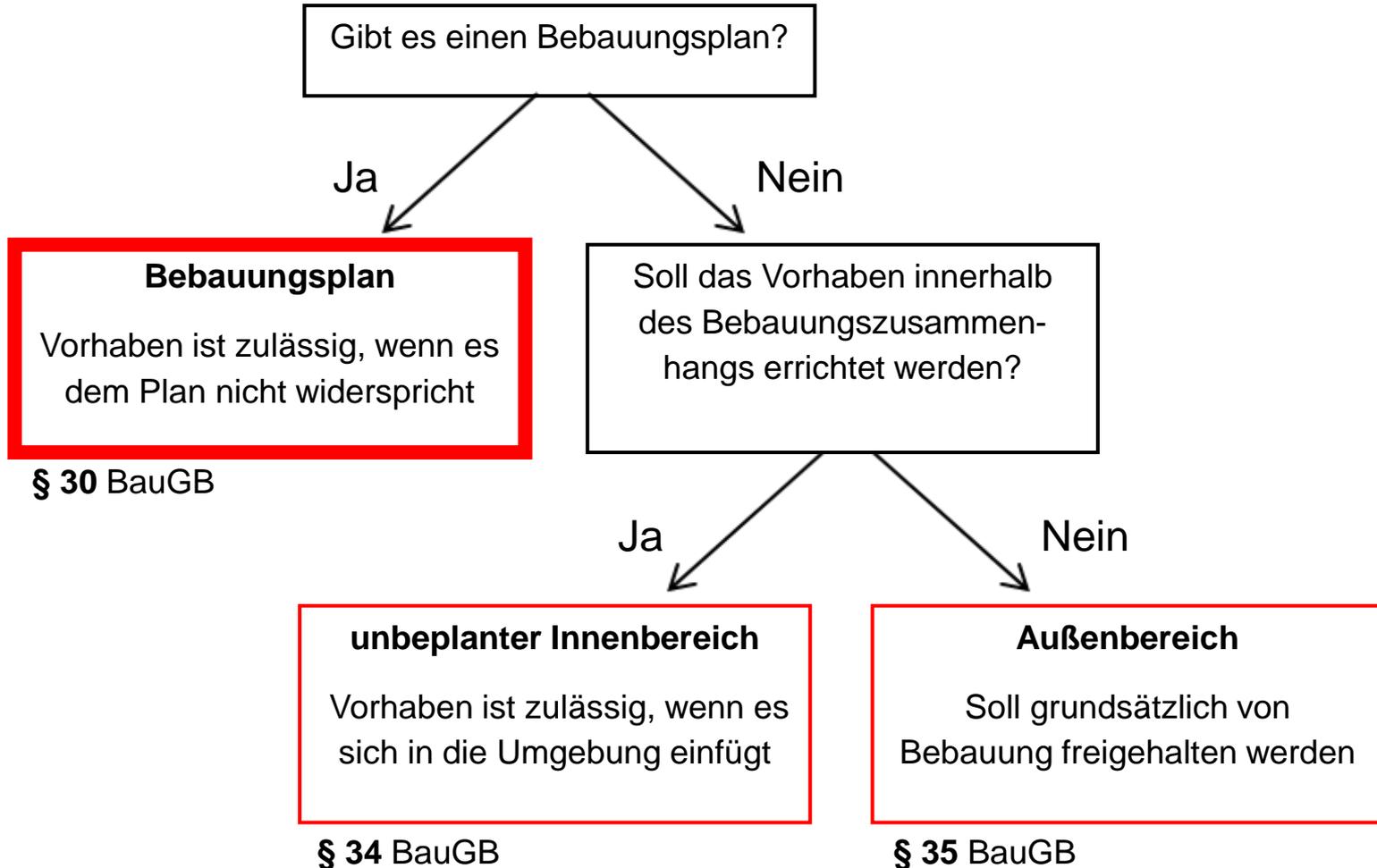
Veranstaltung in zwei Teilen

Teil A Inhalte der Bauleitplanung

1. Vorhabenzulässigkeit
2. Bauleitplanung
3. Bebauungsplan
4. Städtebauliche Verträge

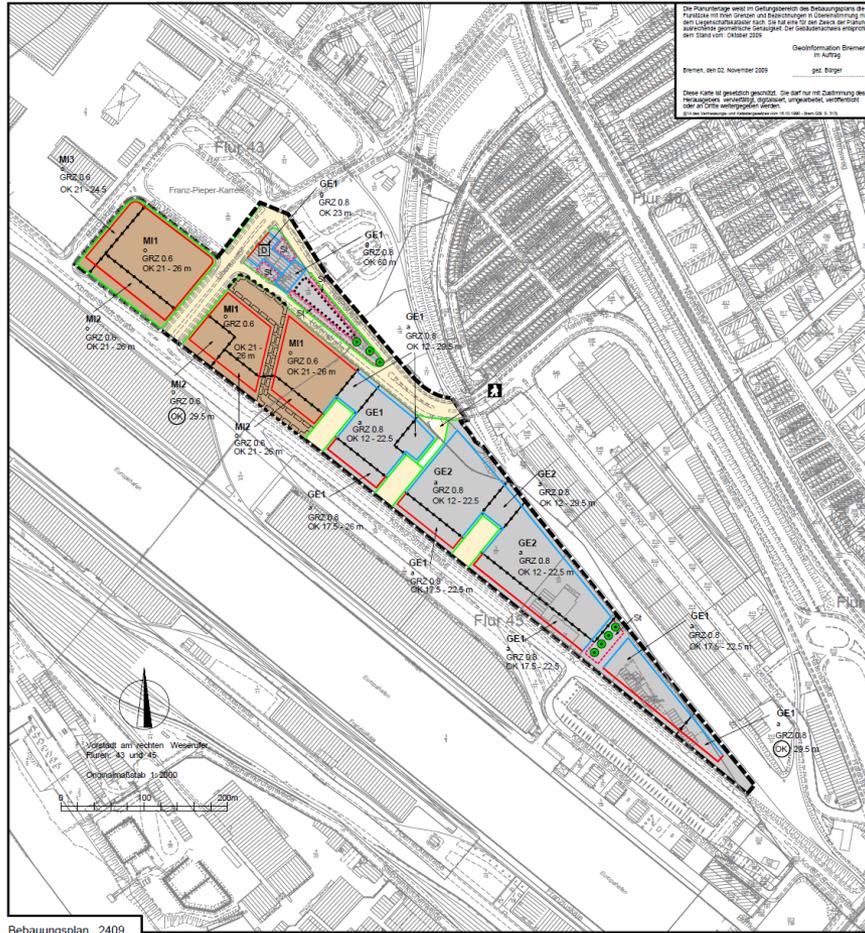
Teil B Verfahren der Bauleitplanung

1. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen
2. Abwägung
3. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren
4. Sicherung der Bauleitplanung



Aufgabe der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. (§ 1 Abs. 1 BauGB)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Die Begrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Linie "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" zusammenfällt

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächennutz
- Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN als Höchstmaß, Geländehöhe ca. 7 m über Normalnull (NN)
- OK 21-26 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN als Mindest- und Höchstmaß, Geländehöhe ca. 7 m über Normalnull (NN)
- Oberkante zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abwechslende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Strassenbegrenzungsline
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHFAHRT

- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Umgrünung von Flächen für den Erhalt von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrünung von Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze
- Stellplätze
- Mit Gehrechten für die Allgemeinheit dienende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In den mit GE1 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören.
3. In dem Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig.
4. Im Mischgebiet (MI1, MI2 und MI3) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
5. In dem mit MI3 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind Wohnungen nicht zulässig.
6. Im Mischgebiet (MI1, MI2, und MI3) und im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind Vergnügungsbetriebe nicht zulässig.
7. Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) und im Mischgebiet (MI1, MI2 und MI3) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im Mischgebiet (MI1, MI2 und MI3) sind Läden bis 300 qm Verkaufsfläche zulässig.
8. In der abwechslenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind, und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem hochbargrundstück her angebaut werden muss.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung 1)

9. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu einer Länge von bis zu 60 m zulässig. Eine Überschreitung dieser Länge durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden.
10. Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) und im Mischgebiet (MI1, MI2 und MI3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremBO sind, sowie Garagen, Standorte für Abfallentsorgung und Kraftfahrzeugstellplätze nicht zulässig. Kraftfahrzeugstellplätze sind an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind.
11. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und - baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) um bis zu 25 % und im Mischgebiet (MI1, MI2, und MI3) um bis zu 50 % überschritten werden.
12. Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- bzw. Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die städtraumliche Wirkung untergeordnet ist.
13. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikanlagen, Aufzugsöffnungen und eingehausten Treppenaufstiegen überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtkörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind anzuhängen. Sie sind ebenso wie Technisches Geschosse mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Dies gilt auch für Solarenergieanlagen. Soweit Solaranlagen die zulässige Höhe um nicht mehr als 1,0 m überschreiten, kann der Abstand von der Außenfassade auf 1,0 m reduziert werden.
14. Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die städtraumliche Wirkung untergeordnet ist.
15. Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

16. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudeteile sind Werbeanlagen zulässig.
17. Für die Gebäudeüberwände an den Baulinien sind Klinker in Format und mit Farbtönen in Anlehnung an die Fassaden der Umgebung, wie z.B. an die Fassaden der Schuppen 1 und 2 sowie des Speichers 1, zu verwenden. Untergeordnete Materialien können Naturstein, Putz, Metall und bedrucktes Glas sein. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in ihrer gestalterischen Wirkung eine untergeordnete Rolle spielen.
18. Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Die tragende Konstruktion ist so auszubilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

19. Wenn Grundstücke eingetriedelt werden sollen, sind die Einfriedungen nur in Form von Mauern oder Stabgitterzäunen und nur auf der Baugrenze bzw. -linie zulässig. Reichen Gebäude an die Straßenseite nicht bis an die Baugrenze heran, ist auf der Baugrenze eine Einfriedung anzulegen. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in ihrer gestalterischen Wirkung eine untergeordnete Rolle spielen.
20. Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) und im Mischgebiet (MI1, MI2 und MI3) sind Betriebsstätten und Betriebsbetriebe ausnahmsweise zulässigen Wohnungen durch Grundrissobertragung oder geeignete bauliche Schutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmender aktiver oder passiver Betätigung zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen tagsüber 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

21. In den mit MI1 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Gebäudeteilen in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) infolge von Verkehrslärm mit Außenpegel von bis zu 59 dB(A) und infolge von Gewerbelärm mit Außenpegel von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. In den mit MI1 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmender aktiver oder passiver Lüftung oder entsprechend gleichwertiger Vorkehrungen (verglasigte Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen im Innenraumpegel von tagsüber 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung 2)

22. In den mit MI2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) entlang der Konrad-Smidt-Straße infolge von Verkehrslärm mit Außenpegel von bis zu 63 dB(A) und infolge von Gewerbelärm mit Außenpegel von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Die Grundrisse von Wohnungen sind in einer Weise auszubilden, dass Aufenthaltsräume, die zur Konrad-Smidt-Straße ausgerichtet sind, auch zu einer anderen Gebäudeseite Fenster aufweisen müssen. Darüber hinaus ist in den mit MI2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmender aktiver oder passiver Lüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen oder Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein Innenraumpegel von tagsüber 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird.
23. Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Konrad-Smidt-Straße sind zu begrünen.
24. Auf dem mit GE1 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes an der Hafenseite sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetz (BauGB)
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.F.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzielenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbebauung (BremLBO)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen dieses Bauleitplans unberührt.

Im Planbereich ist die Kampfmittelstütze zu rechen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Bewertung der Kampfmittelstütze sicherzustellen.

Im Planbereich ist die Kampfmittelstütze zu rechen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Bewertung der Kampfmittelstütze sicherzustellen.

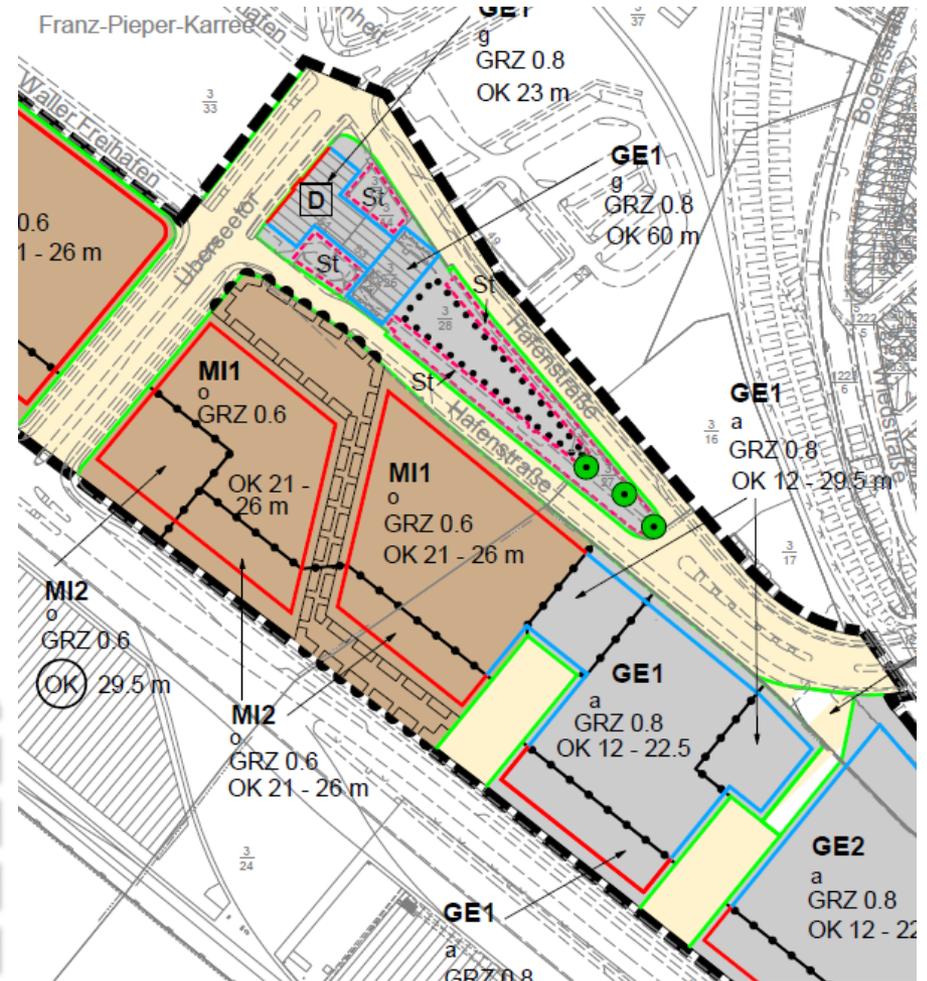
Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Planbereich mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Bemengungen (Bauschutt, Schlacke, Asche) enthalten können. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dies gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen der Länderbetriebengemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

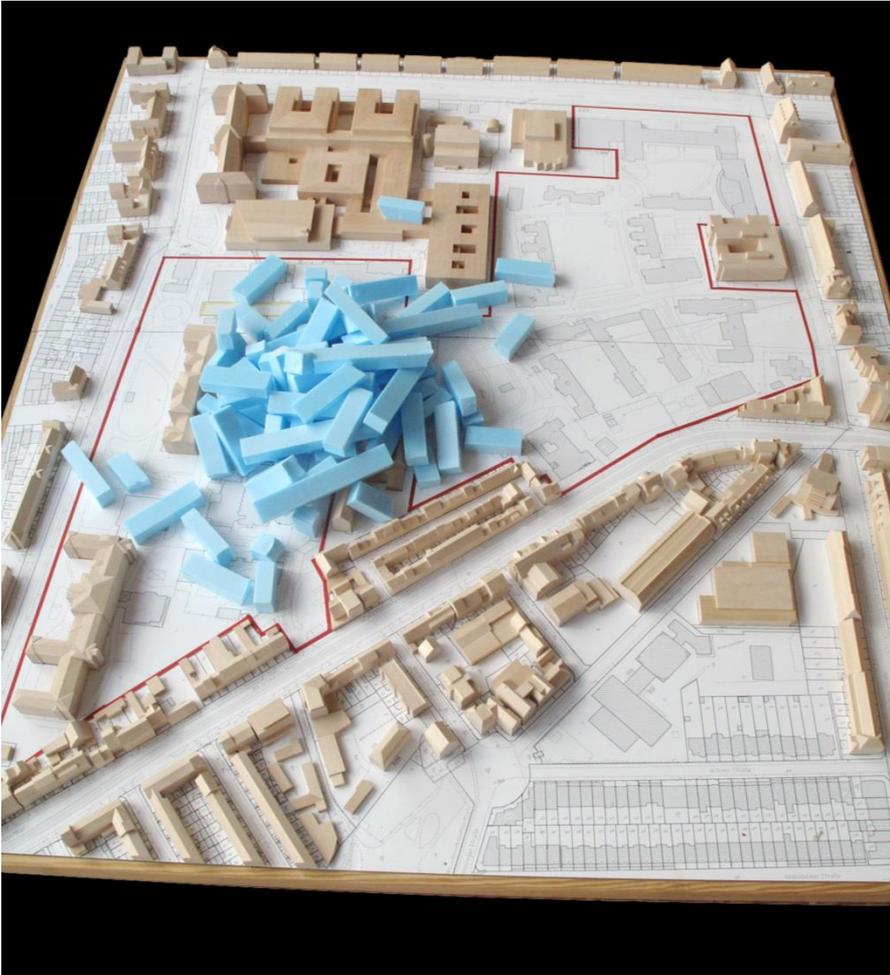
Bauleitplanung

B-Pläne sind aus dem F-Plan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB)



Bebauungsplan

Was leistet ein Bebauungsplan?



Der Bebauungsplan regelt rechtsverbindlich die Art und Weise in der eine Bebauung / Nutzung von Grundstücken innerhalb seines Geltungsbereichs möglich ist.

Bebauungsplan

Wann wird ein Bebauungsplan aufgestellt?



Ein Bebauungsplan wird aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.
Zum Beispiel, wenn ein neues städtebauliches Leitbild vorliegt.

Unterschiedliche Belange müssen berücksichtigt werden



Belange (Auswahl)

Verkehr (Verkehrsführung u.
-aufkommen, Parkierung, ...)

Soziales (Kita...)

Ver- und Entsorgung

Denkmalschutz

Freiraum / Bäume*

Artenschutz*

Altlasten*

Lärm*

* Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
(ggf. mit Gutachten)

Was kann im Bebauungsplan festgesetzt werden?



Numerus clausus

Nach den Regelungen des § 9 Baugesetzbuch können die dort bezeichneten Festsetzungen in den Bebauungsplänen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden; diese Festsetzungsmöglichkeiten sind abschließend.

Hinzu können örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 85 der BremLBO in den Bebauungsplan aufgenommen werden (vor allem Baugestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen)

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Öffentliche und private Flächen

Öffentliche Flächen sind z. B.

- Flächen für Gemeinbedarf
- Sport- und Spielanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Versorgungsflächen
- Grünflächen

Private Flächen sind z. B.

- Baugebiete
- Private Grünflächen
- Private Verkehrsflächen

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§§ 2 – 11 BauNVO)

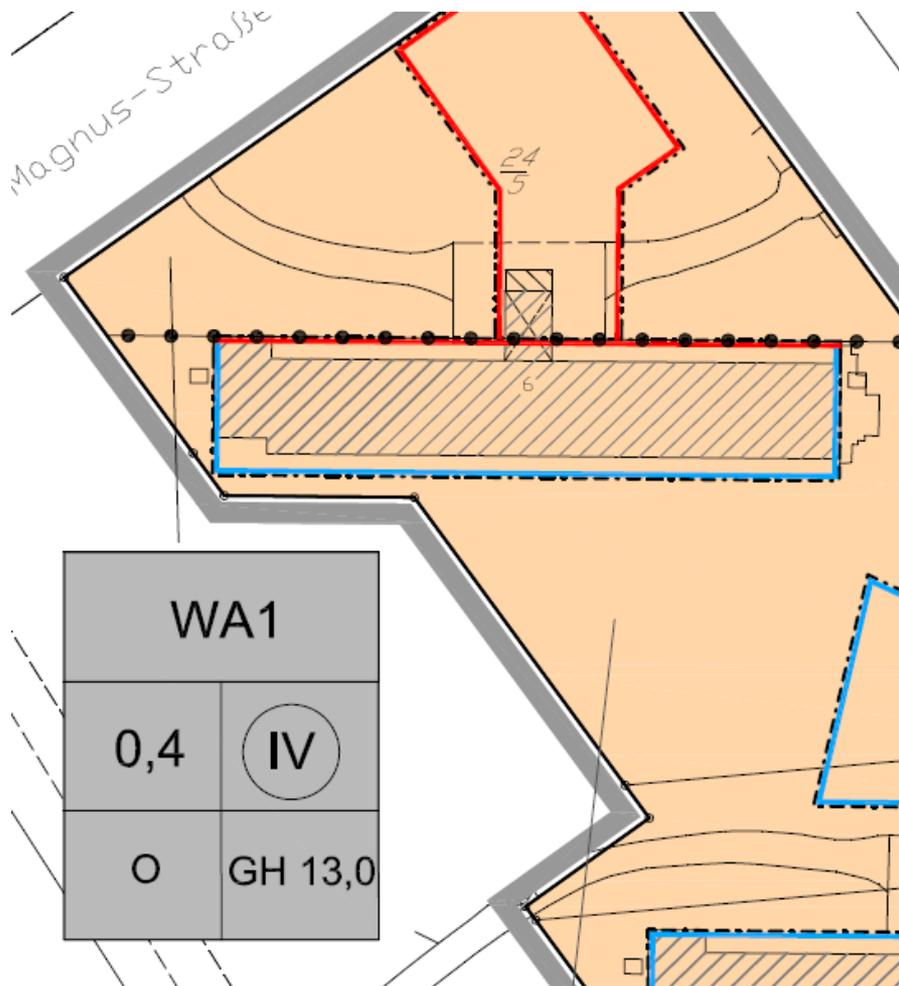
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt werden; dabei dürfen keine anderen Baugebietstypen „erfunden“ werden.

Vor allem:

- reines Wohngebiet (WR)
- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Kerngebiet (MK)
- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GI)
- Sondergebiet (SO)

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ: Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl GFZ: Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche

Höhe der baulichen Anlage: Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe/Oberkante

z. B.:

III-IV

GRZ 0,6

GFZ 2,4

OK 17-21 m

| Art der baulichen Nutzung | | | | Maß der baulichen Nutzung | | |
|---------------------------|------------|----------------------------|--|--|-----|-----|
| Bauflächen | Baugebiete | | Charakteristik | Obergrenzen | | |
| | | | | GRZ | GFZ | |
| Wohnbau - fläche | W | Kleinsiedlungsgebiete | WS Vorwiegend Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit Nutzgärten, landw. Nebenerwerbsstellen | 0,2 | 0,4 | |
| | | Reine Wohngebiete | WR Wohnen | 0,4 | 1,2 | |
| | | Allgemeine Wohngebiete | WA Vorwiegend Wohnen | | | |
| | | Besondere Wohngebiete | WB Vorwiegend Wohnen, auch mit Wohnnutzung vereinbare Gewerbebetriebe | 0,6 | 1,6 | |
| Gemischte Baufläche | M | Dorfgebiete | MD Landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe | 0,6 | 1,2 | |
| | | Mischgebiete | MI Wohnen und Gewerbebetriebe. Die das Wohnen nicht wesentlich stören | | | |
| | | Kerngebiete | MK Vorwiegend Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur | 1,0 | 3,0 | |
| Gewerbl. Baufläche | G | Gewerbegebiete | GE Vorwiegend nicht erheblich belastigende Gewerbegebiete | 0,8 | 2,4 | |
| | | Industriegebiete | GI Ausschließlich Gewerbebetriebe; vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind | | | |
| Sonder- baufläche | | Sondergebiete für Erholung | SO Insbesondere: | | | |
| | | | | - Wochenendhausgebiete | 0,2 | 0,2 |
| | | | | - Ferienhausgebiete | 0,4 | 1,2 |
| | | | | - Campingplatzgebiete | | |
| | | Sonstige Sondergebiete | | Insbesondere: Kurgemeinden, Ladengebiete, Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen, Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete | 0,8 | 2,4 |

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung legt baugebietspezifische Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest.

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Bauweise

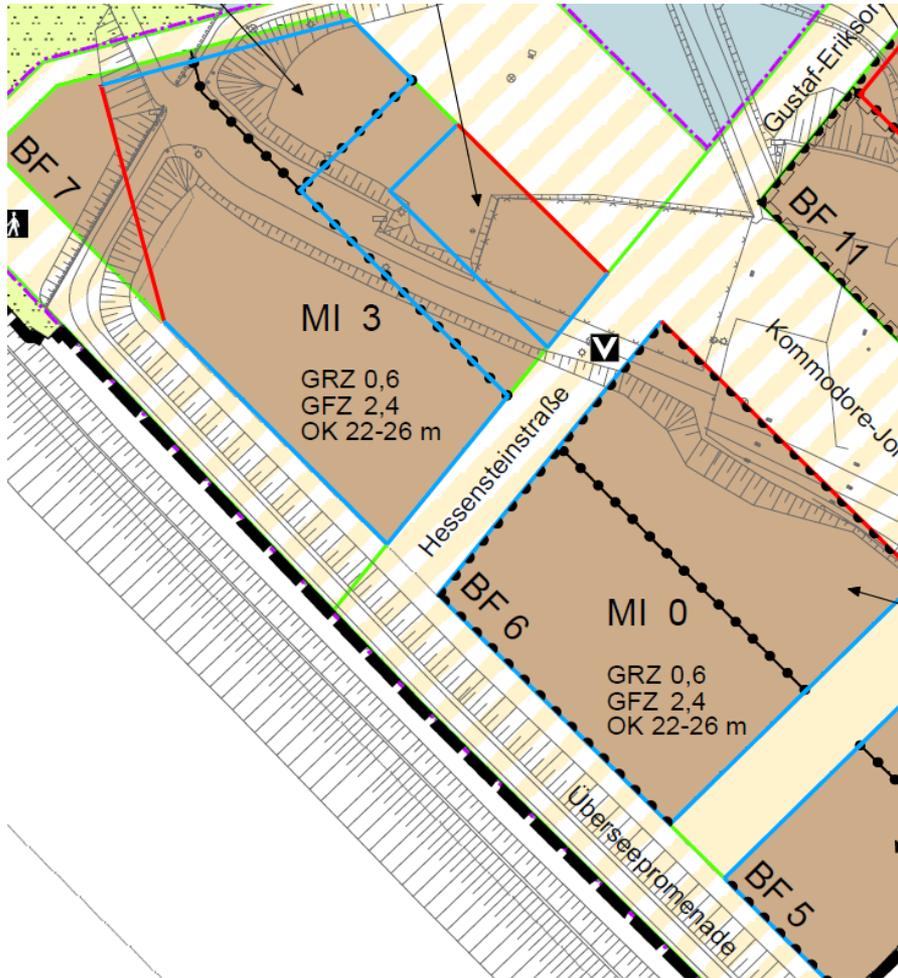
Offene Bauweise (o)

Geschlossene Bauweise (g)

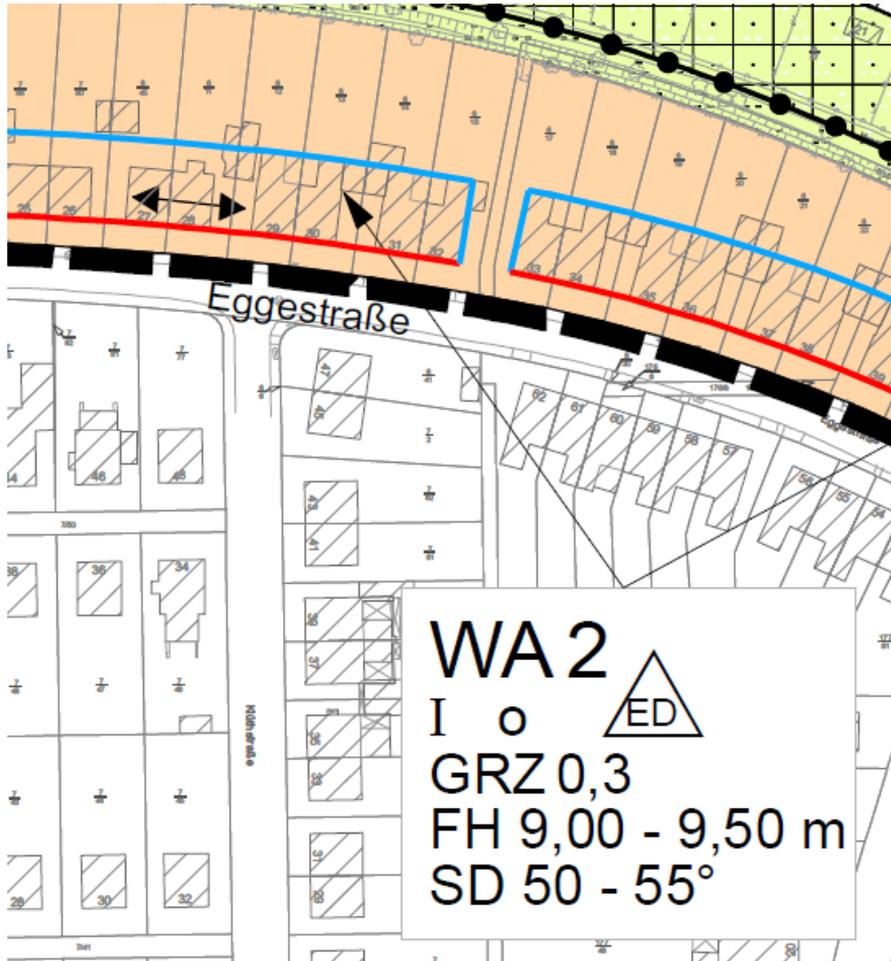
Abweichende Bauweise (a)

Bebauungsplan

Festsetzungsinhalte



Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenzen
Baulinien



Weitere Festsetzungsinhalte

Flächen für Stellplätze, Garagen

Bäume (Erhaltungsgebot, Pflanzgebot)

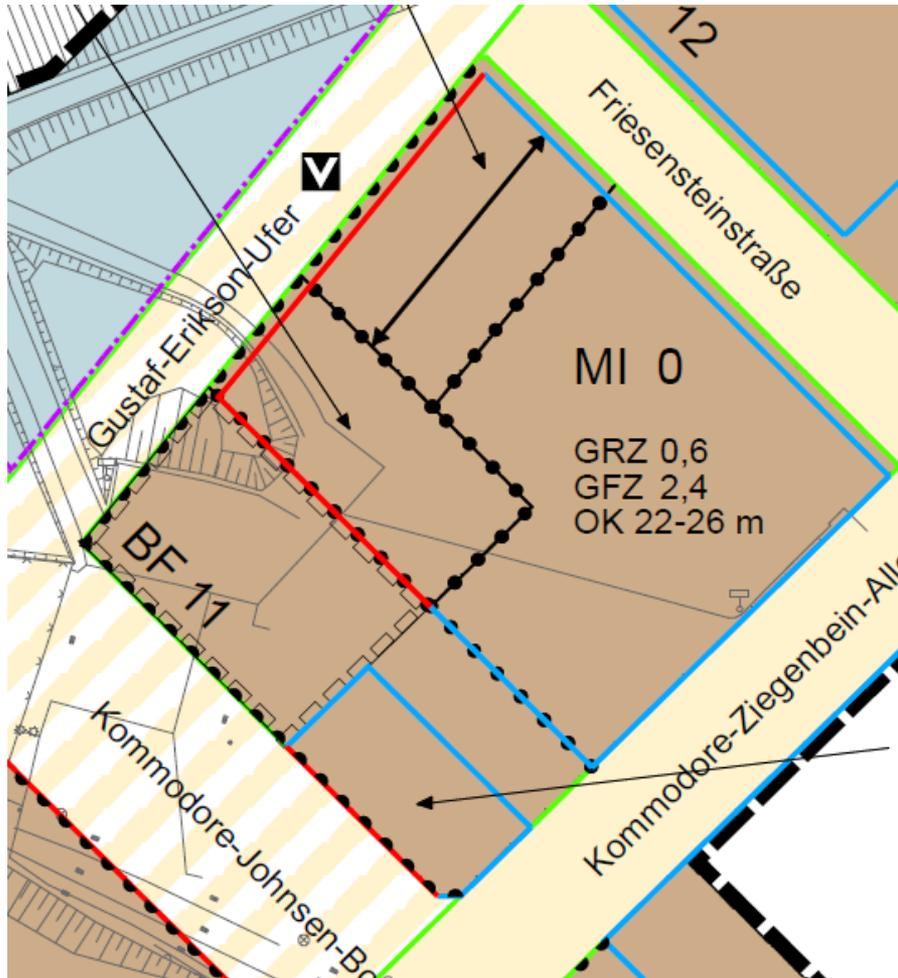
Dachform (Flachdach, geneigtes Dach)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

Bebauungsplan

Bebauungsplantypen

- | | |
|---|--|
| Angebotsbebauungsplan | Klassischer, allgemein gehaltener Bebauungsplan mit Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen |
| Einfacher Bebauungsplan | Trifft nur einzelne Festsetzungen. Die Vorhabenzulässigkeit in seinem Geltungsbereich muss im Übrigen nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch beurteilt werden. |
| V+E-Plan | Vorhaben- und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Durchführungsvertrag |
| Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB: | Treffen ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel oder Vergnügungsstätten. |



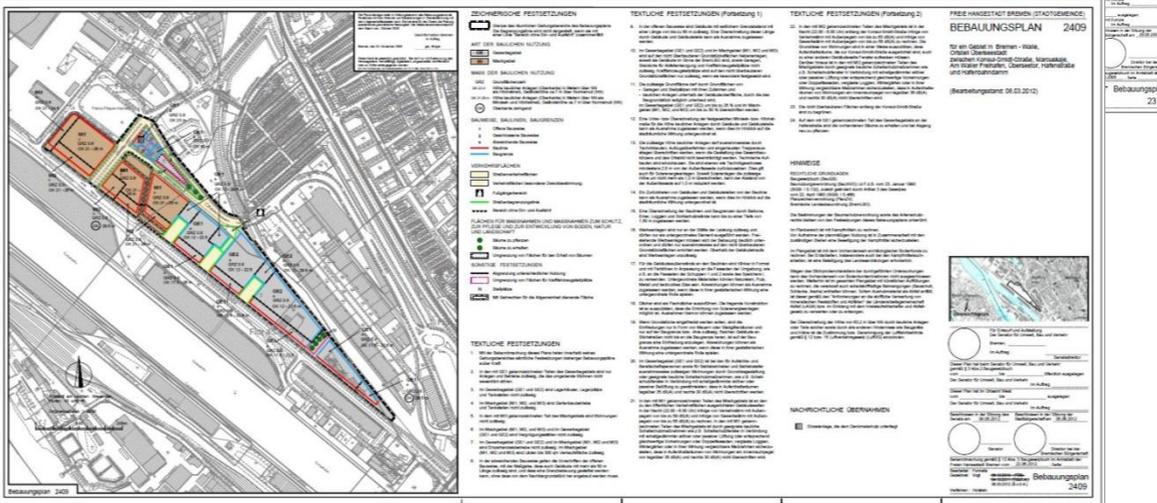
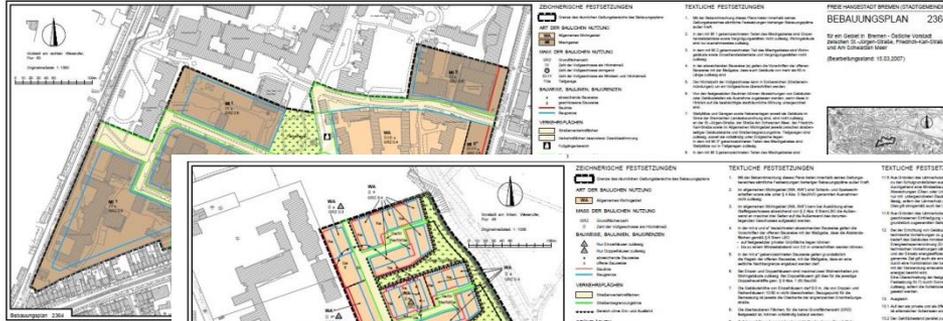
Ein Bebauungsplan regelt nicht ...

- die Grundstücksgrenzen
- den Grundstückspreis
- den Anteil an Grundstücken für Baugruppen oder Bauträger
- die konkrete architektonische Gestaltung eines Gebäudes
- den energetischen Standard

Bei städtischen Grundstücken oder konkreten Investoren können jedoch zusätzliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen getroffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsverfahren



Wie kommt man zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan?

Wie sieht das Verfahren aus ?

Das Bebauungsplanverfahren Aufstellungsverfahren

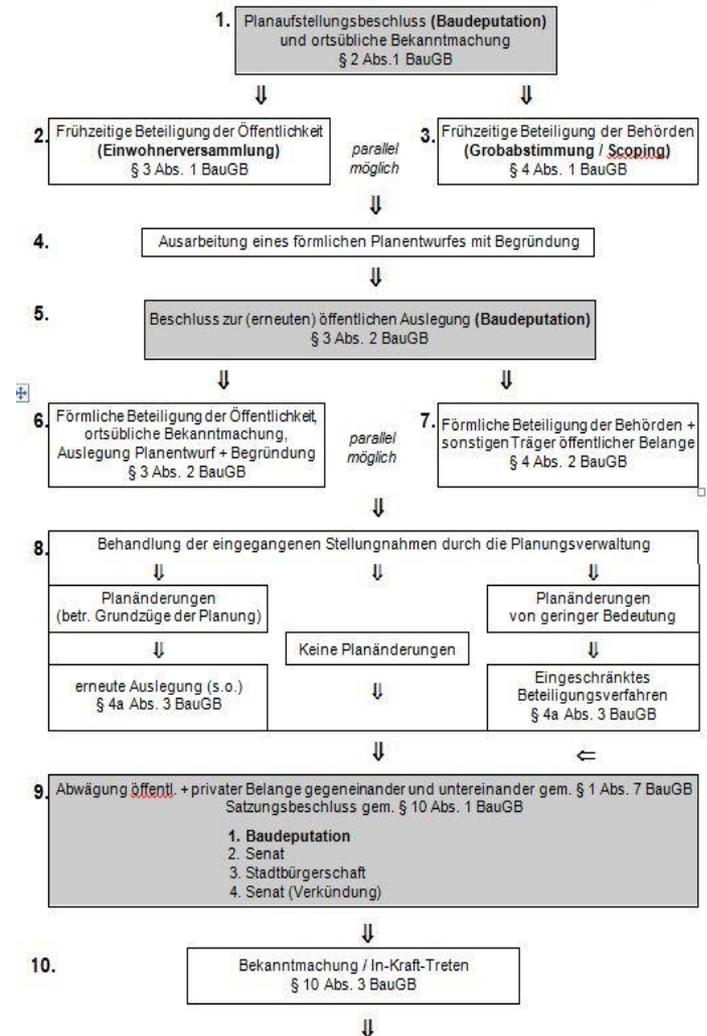
Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen

- ist von einem umfangreichen Beteiligungs- und Kommunikationsprozess
- in unterschiedlichen Phasen bzw. Verfahrensschritten gekennzeichnet.
- Die hierfür geltenden Verfahrensvorschriften sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt und schreiben eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in zwei Stufen vor:

Beteiligungsrechte des Beirates

- Die Beiräte zählen zu den wichtigsten Trägern
- Sind mit den zuständigen Ortsämtern immer zu der frühzeitigen Behördenbeteiligung einzuladen
- Der Beirat berät und beschließt u. a. über die Änderung und Aufhebung des Flächennutzungsplanes, von B-Plänen und Veränderungssperren sowie sonstigen Stadt- und Entwicklungsplänen (§ 9 OBG)

Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes



I. STUFE

1. Frühzeitige Beteiligung

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(Einwohnerversammlung – gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

und

b) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

▪ einzeln



oder

▪ Sammeleingabe



II. STUFE

2. Förmliche Beteiligung / Öffentl. Auslegung

a) Behörden- und Trägeranhörung
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

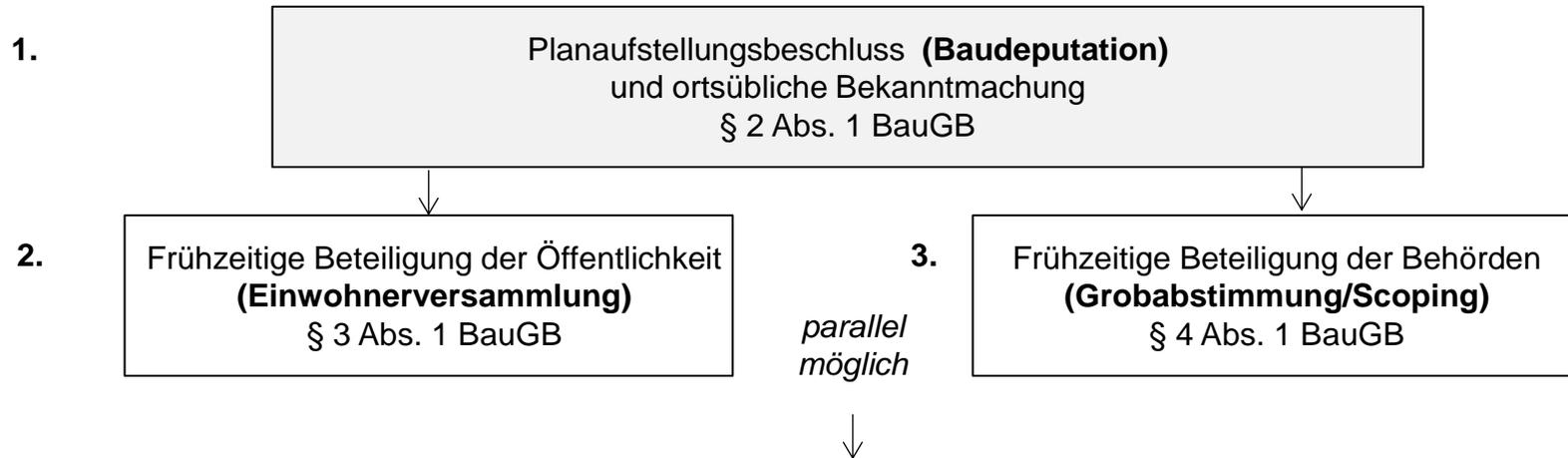
und

b) Öffentliche Auslegung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

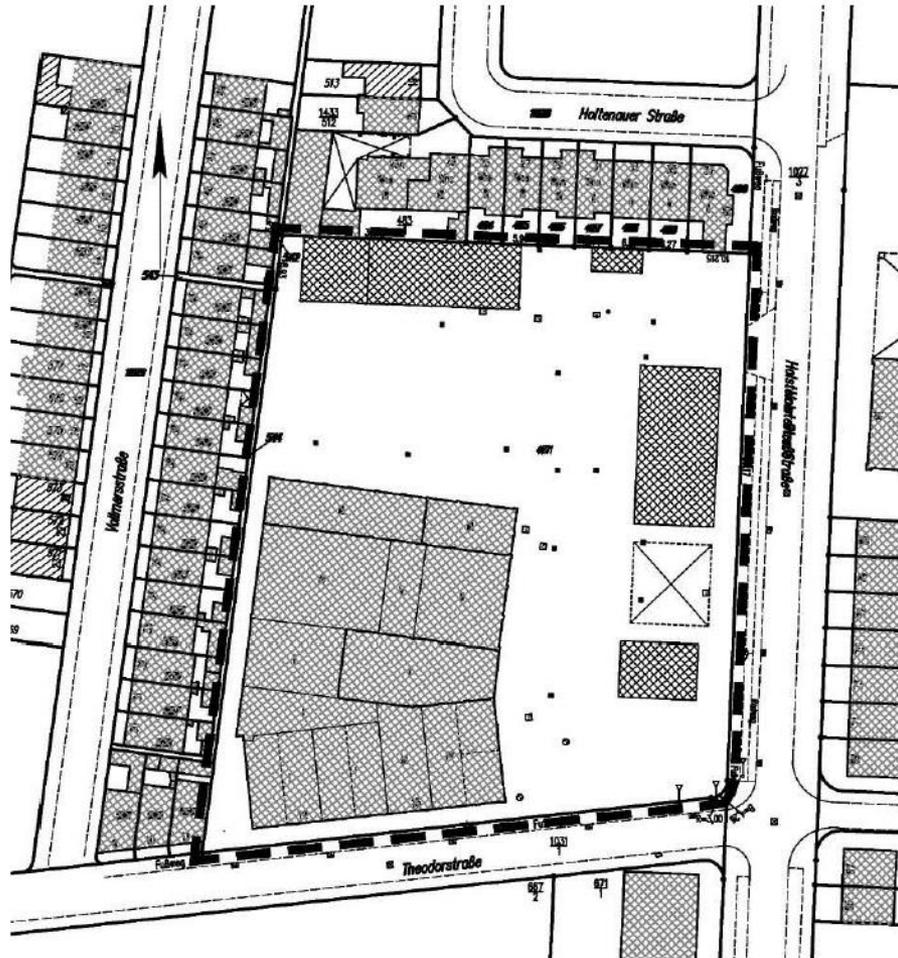


Planaufstellung und frühzeitige Beteiligung (1. Stufe)

Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplans



Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans 2462



Ziel der Planung:

Entwicklung des ehemaligen Union-Brauerei-Geländes zu einem gemischtgenutzten Quartier

Hierfür war Folgendes vorgesehen:

Sanierung des historischen Brauerei-Ensembles mit Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnungen, der Umbau der Remise für 10 WE, eine Neubebauung mit 11 Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus mit ca. 6 WE vorgesehen

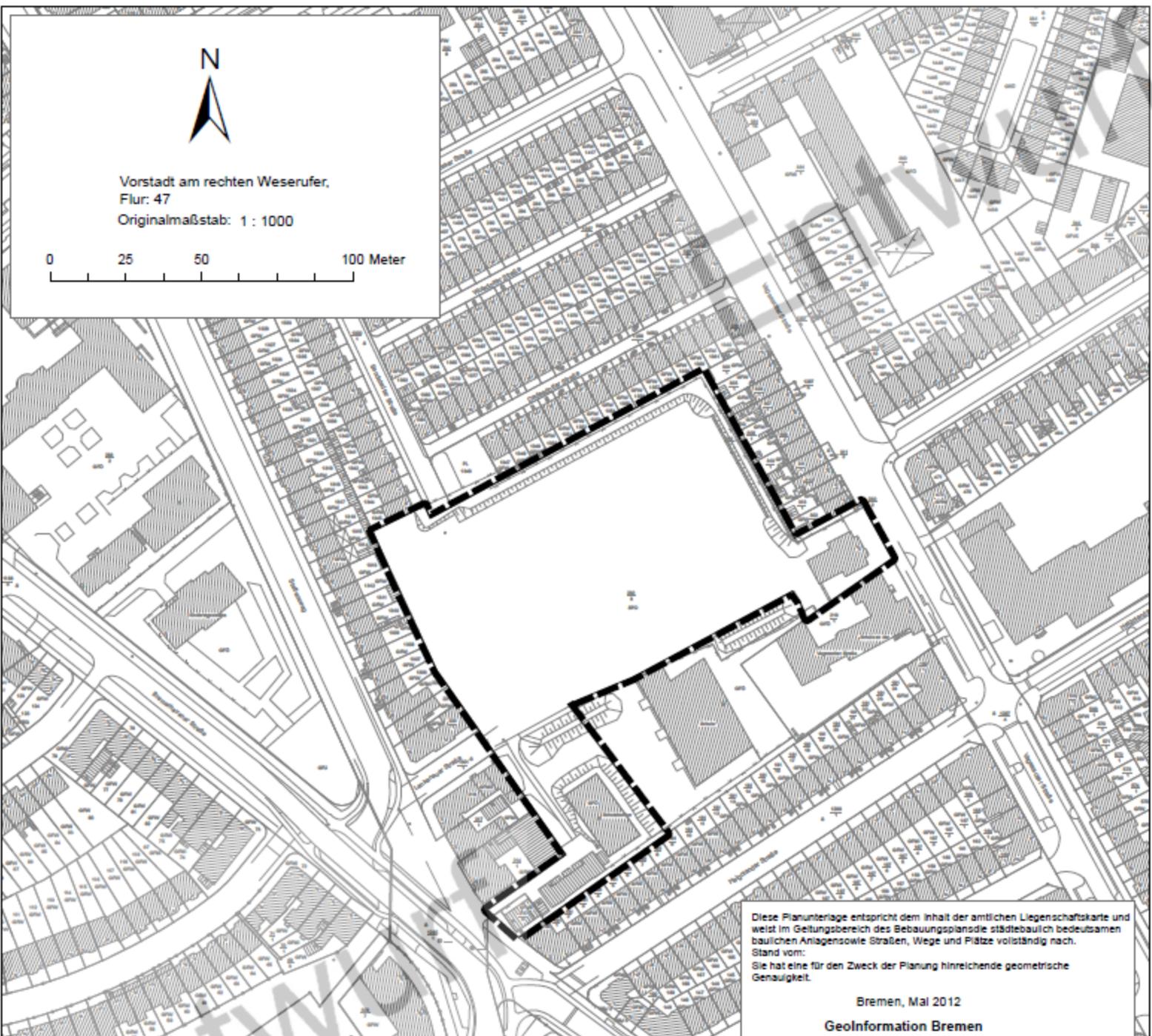
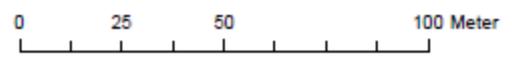
Übersichtsplan zum BEBAUUNGSPLAN

für ein Gebiet in Bremen
zwischen Steffensweg,
Vegesacker Straße und

(Bearbeitungsstand: 02

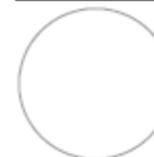


Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur: 47
Originalmaßstab: 1 : 1000



ZEICHNERISCHE FESTLEGUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Für Entwurf und Ausführung
Der Senator für Stadtentwicklung und Energie (S) hat
Bremen,
Im Auftrag

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom:
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, Mai 2012

Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung -

Dieser Übersichtsplan hat der Department für Stadtentwicklung und Energie (S) bei ihrem Planaufstellungsbeschluss für die Vorstadt am rechten Weserufer, Flur 47, in Bremen,
Im Auftrag

Das Bebauungsplanverfahren

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2462



Quelle: Kastens und Siemann Architekten BDA

Das Bebauungsplanverfahren

Frühzeitige Beteiligung (1. Stufe)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- stellt die erste Phase der Bürgerbeteiligung dar und
- hat das Ziel, in einem möglichst frühen Stadium in einem Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern sowie Planerinnen und Planern die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihre voraussichtlichen Auswirkungen und etwaige Alternativen zu erörtern.
- (Absehen in Bagatellfällen oder wegen vorangehender Durchführung auf anderer Grundlage)
- Das wesentliche Ergebnis dieser Beteiligung (Einwohnerversammlung) wird von der Planungsbehörde für das weitere Planaufstellungsverfahren ausgewertet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

- Ebenso wie die Bürgerinnen und Bürger erhalten auch die von der städtebaulichen Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in zwei Phasen Gelegenheit, sich zu den Planungsabsichten zu äußern.
- Dabei sollen sie insbesondere über eigene (Fach-)Planungen unterrichten und der Planungsbehörde aus ihrem Fachbereich die Informationen zur Verfügung stellen.
- Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren

„Erweiterte“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

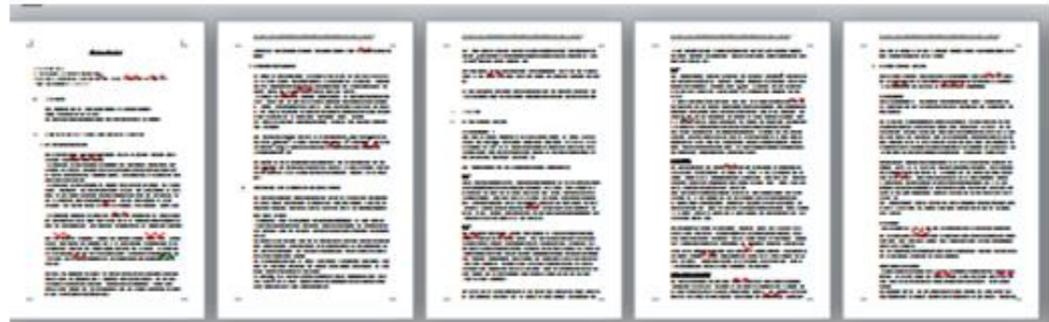
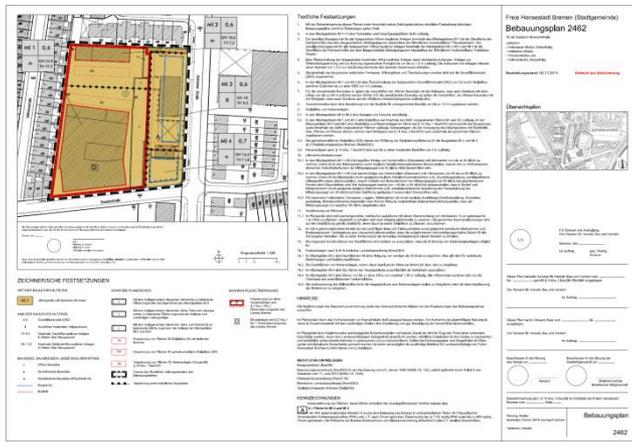


**Wir sind schon lange ...
... und immer noch dabei!**

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (2. Stufe)

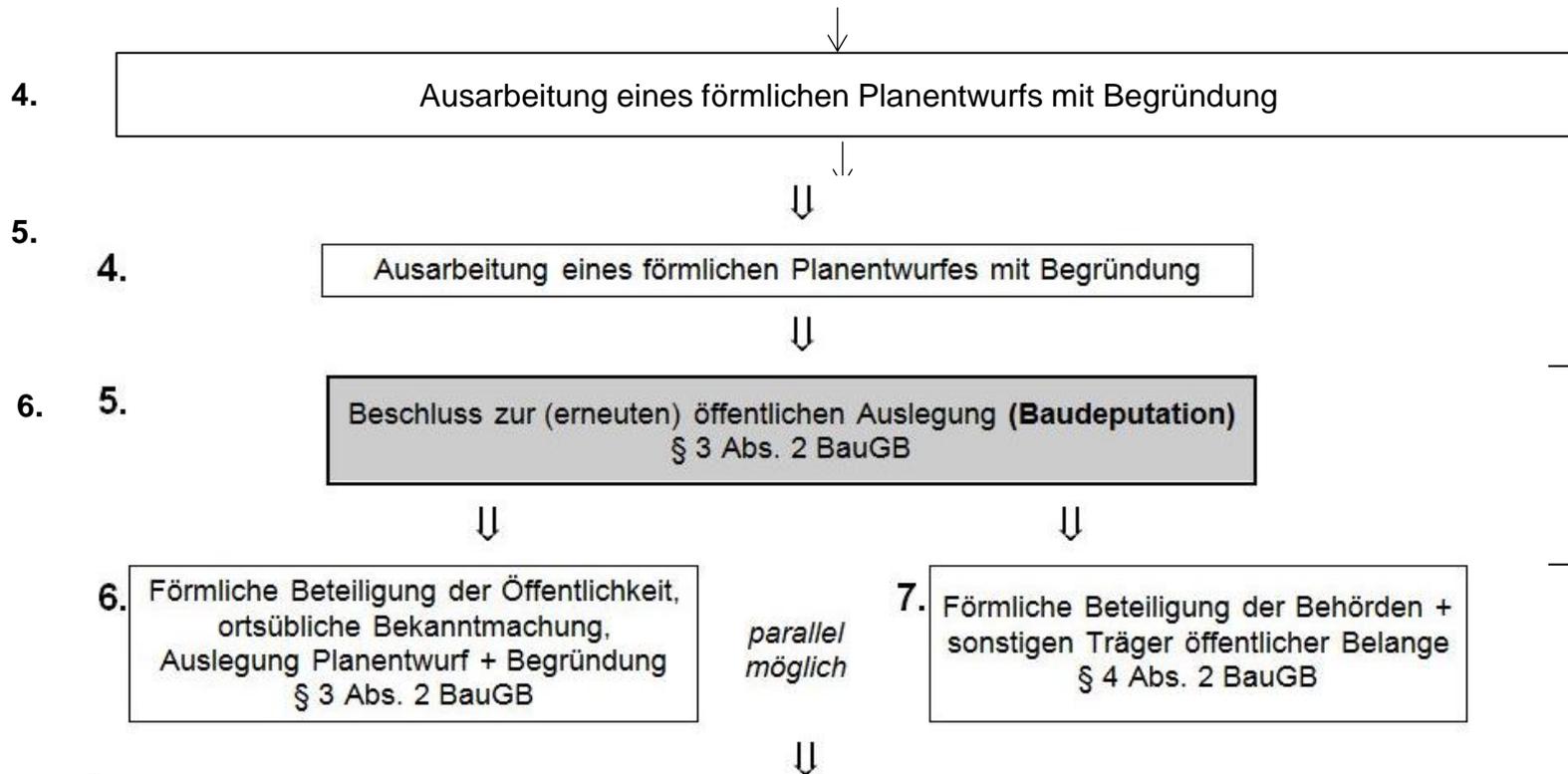
In Kenntnis der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen erstellt die Planungsbehörde einen formellen und konkretisierten Planentwurf für das weitere Verfahren:

- Der Entwurf und seine Begründung (einschließlich des Umweltberichts) sind **öffentlich**, also zu jedermanns Einsicht **auszulegen**
- die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung gesondert benachrichtigt



Das Bebauungsplanverfahren

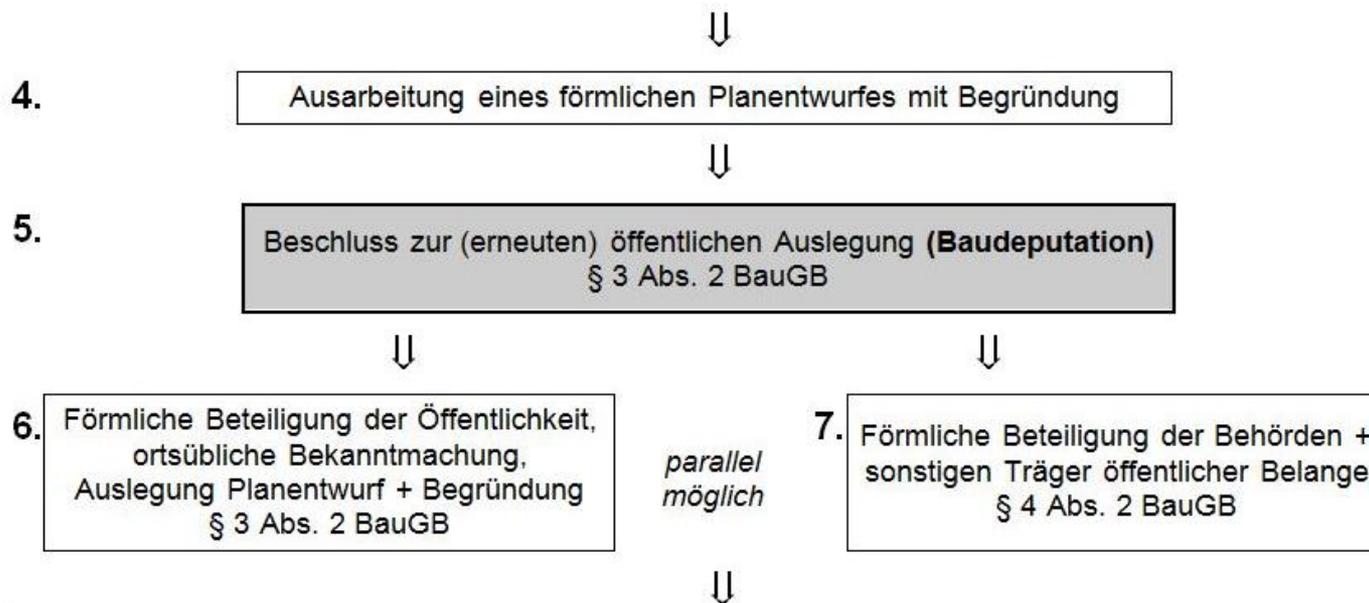
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (2. Stufe)



- Dauer: 1 Monat
- Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, müssen 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht werden

Das Bebauungsplanverfahren

2. Stufe



Zu 6. und 7. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

- Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
- Dauer: 1 Monat, Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, müssen 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht werden

Das Bebauungsplan- verfahren

Rechtsschutz gegen Bebauungspläne

- der Bebauungsplan kann juristisch erst angegriffen werden, wenn er als Satzung von der Stadtbürgerschaft beschlossen und dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht worden ist. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- gegen den (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO zulässig
- **Frist:** Verletzungen von Vorschriften im Aufstellungsverfahren müssen nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres schriftlich geltend gemacht werden
- der Antragsteller kann sich z.B. auf die Verletzung des in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltenen Abwägungsgebot berufen, soweit eigene Belange des Antragsstellers in der Abwägung unzureichend abgearbeitet sind
- Das Oberverwaltungsgericht entscheidet im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit über den Normenkontrollantrag



Das Bebauungsplan- verfahren

Das beschleunigte Verfahren ist auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar; diese werden definiert als Bebauungspläne für ¶

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen, ←
(hierbei handelt es sich insbesondere um die Überplanung brachgefallener Flächen) ¶
- die Nachverdichtung ←
(ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet.) ¶

oder ¶

- andere Maßnahmen der Innenentwicklung ←
(gilt als Auffangtatbestand, z. B. Umnutzung eines Gebiets.) ¶

¶

Beispiel: ¶

Das ehemalige Brauereigelände wird derzeit nur noch in Teilen gewerblich genutzt, die umliegenden Nebengebäude stehen leer und weisen erhebliche Baumängel auf. ¶

¶

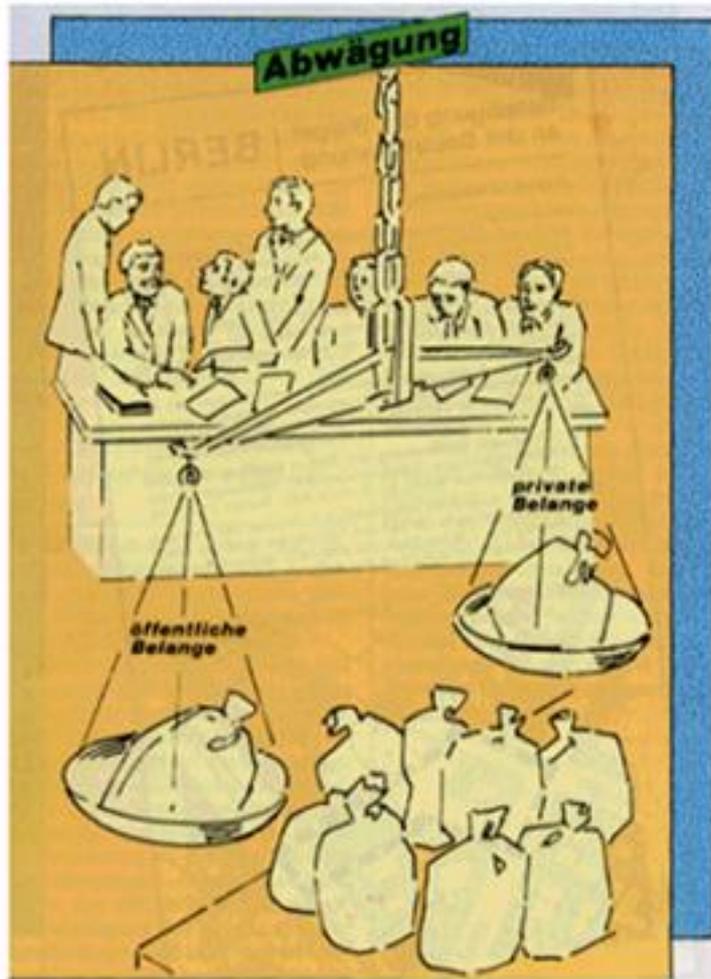
Größenbegrenzung des Plangebiets als Voraussetzung ¶

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die ¶

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen ¶

oder ¶

- eine Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern festsetzen, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. ¶



Abwägungsschritte

Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1. **Ermittlung der Belange**
(Informationsgewinnung)
2. **Einstellung der Belange**
(Informationsverarbeitung)
3. **Gewichtung der Belange** (objektive Gewichtungsvorgabe)
4. **Ausgleich oder Optimierung der Belange**

Vorgriff auf neues Planungsrecht

Sicherung der Bauleitplanung

- **Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**
(Voraussetzung: Planaufstellungsbeschluss)
Die Gemeinde kann zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen;
- **Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB**
Ist eine Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, kann die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall bis zu zwölf Monate aussetzen.
- ...

Vorgriff auf neues Planungsrecht

- **Geltungsdauer der Veränderungssperre**
Die Veränderungssperre wird als Satzung (Ortsgesetz) von der Stadtbürgerschaft beschlossen und gilt grundsätzlich für einen Zeitraum von zwei Jahren.
Auf die Zweijahresfrist ist der Zeitraum, der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufen ist, anzurechnen.
- **Verlängerung der Veränderungssperre (1. Verlängerung)**
Die Zweijahresfrist kann um ein Jahr verlängert werden. Die Verlängerungsfrist beginnt nach Ablauf des letzten Tages der Zweijahresfrist.
- **Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre (2. Verlängerung)**
Eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. In der Regel stellen
 - Finanzierungsprobleme bremischer Bedarfsträger
 - nicht getroffene Grundentscheidungen anderer bremischer Dienststellen oder bremischer Fachplanungsträger und
 - Fragestellungen, die z.B. wegen bevorstehender Wahlen politisch unentschieden geblieben sind,keine Ausnahmen dar.

Vorgriff auf neues Planungsrecht

| | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Das Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht zulässig – widerspricht aber den neuen Planungszielen | Sicherung der Bauleitplanung | |
| | Zurückstellung § 15 BauGB | Veränderungssperre §§ 14 ff BauGB |
| Vorhaben ist nach noch geltendem alten Recht unzulässig – entspricht aber den neuen Planungszielen | Planreife | |
| | Genehmigung nach § 33 BauGB | |

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

- René Kotte
Ref. 62 – Planung, Bauordnung Bezirk West
rene.kotte@bau.bremen.de
- Uwe Eickhoff
FB 01 – Referat Recht
uwe.eickhoff@bau.bremen.de