

Begründung

(aktualisierte Fassung)

zum Flächennutzungsplan Bremen
28. Änderung
Bremen - Woltmershausen (Lankenauer Höft)
(Bearbeitungsstand: 17.05.2021)

A) Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt in den Stadtteilen Woltmershausen und Häfen und umfasst die Fläche rund um das Lankenauer Höft auf der Landzunge zwischen Weser und dem Lankenauer / Neustädter Hafen. Er ist rd. 1,1 ha groß.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bauleitplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wurde im Zuge der Errichtung des Neustädter Hafens Ende der 1960er Jahre mit einem Radar- und Kontrollturm und einem angeschlossenen eingeschossigen Gebäude bebaut, das als Verwaltungsgebäude durch das Bremer Hafenamt genutzt wurde. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde das Gebäude seit dem Jahr 1979 durch den Gastronomiebetrieb „Lankenauer Höft“ genutzt, der seinen Betrieb im Jahr 2016 eingestellt hat. Seither fand zeitweise eine Zwischennutzung u.a. durch den Zucker Club und die Golden City Hafenbar statt.

Im Nordwesten des Plangebiets findet sich eine Bootsliplanlage, südlich des Plangebiets ein Bootsanleger, der ebenso wie die Slipanlage über das Plangebiet erschlossen wird.

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt. Das ehemalige Gebäude wird derzeit abgerissen. Es war unsaniert und wies eine marode Bausubstanz mit einem schlechten Energiestandard auf.

Das Plangebiet ist durch die Straße Zum Lankenauer Höft verkehrlich erschlossen. Direkt am Plangebiet verkehrt in den Frühjahrs- und Sommermonaten zeitweise die Bus-Linie 24 sowie die Weserfähre.

2. Geltende Darstellungen

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen im Osten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im westlichen Bereich als Sondergebiet SO Hafengebiet dargestellt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Maßgabe von § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 soll das derzeit brach liegende Grundstück einer neuen, langfristigen Nutzung zugeführt werden.

Es soll ein Angebot von Gastronomie, Event-, Hotel- und weiteren Freizeitnutzungen entstehen. Hierzu wird der ehemalige Gebäudekörper durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt. Der ehemalige Radar- und Kontrollturm bleibt als identitätsstiftendes Bauwerk erhalten. Die Freiflächen werden als Strandflächen bzw. multifunktional nutzbare Schotterrasenflächen neugestaltet. Hier werden unter anderem Aufstellflächen für Wohnmobile und Tiny Houses geschaffen, die als Hotelräume genutzt werden sollen.

Die im Gebiet vorhandenen Anlagen des Hafenbetriebs – die Bootslipanlage als auch den Bootsanleger südlich des Plangebiets – bleiben erhalten. Somit wird die heute im Gebiet vorhandene Hafennutzung nicht eingeschränkt. Eine darüber hinaus gehende Nutzung des Plangebietes für Hafenzwecke ist nicht beabsichtigt.

Mit der vorliegenden Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sonderbaufläche SO Hafengebiet zu Sonderbaufläche SO Freizeit/Tourismus wird den oben genannten Zielsetzungen Rechnung getragen.

C) Planinhalt

Die Flächen im Änderungsbereich werden als Sondergebiet SO Freizeit/Tourismus dargestellt.

D) Umweltbericht

Im Hinblick auf die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wird im Sinne der Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 verwiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 153 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Nutzungsspektrums für Gastronomie-, Veranstaltungs-, Hotel- und weitere Freizeitnutzungen, soweit sie auch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vereinbart sind. Hierdurch soll das Plangebiet dauerhaft wiederbelebt und der Lage zwischen Weser und Lankenauer Hafen und dem damit verbundenen Freizeitwert Rechnung getragen werden.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere der Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz, von keinen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Ausführung der Planung auszugehen ist. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans trifft keine Regelungen, die zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 dargestellten Umweltauswirkungen bewirken. Eine Abschichtung ist daher möglich.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Genderprüfung

Die geplanten Gastronomie-, Veranstaltungs-, Hotel- und weiteren Freizeitnutzungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mo-
bilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen, 25. November 2021

Im Auftrag
gez. Viering
.....
Senatsrat