

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 11. Januar 2022**

**Flächennutzungsplan Bremen
28. Änderung
Bremen – Woltmershausen (Lankenauer Höft)
(Bearbeitungsstand: 17.05.2021)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 17.05.2021) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 25. November 2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet. Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

zum Flächennutzungsplan Bremen

28. Änderung

Bremen – Woltmershausen (Lankenauer Höft)

(Bearbeitungsstand: 17.05.2021)

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Entwurf zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 17.05.2021) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 24. Juni 2021 beschlossen, dass für das Plangebiet die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen ist am 08. September 2020 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen ist am 27. Februar 2020 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 24. Juni 2021 beschlossen, den Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 09. Juli 2021 bis 20. August 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) haben zu Anpassungen/Ergänzungen der Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen geführt. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 7.1 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung ist unter den folgenden Gliederungspunkten ergänzt bzw. angepasst worden:

- B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bauleitplans, Ziff. 3
Planungsziele und Erforderlichkeit des Bauleitplans
Streichen der Aussagen, die sich auf die öffentlichen Wasserflächen nördlich des Plangebiets beziehen, auf denen der Vorhabenträger Hotelboote errichten möchte, da die öffentlichen Wasserflächen aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) entfallen.

Die aktualisierte Fassung der Begründung enthält die vorgenannten Ergänzungen.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Woltmershausen hat der Planung zugestimmt.

Dem Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Entwurf des Planes zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 17.05.2021) zu beschließen.

Vorsitzende

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 Bootslipanlage, 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 darstellt.

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,
Mobilität, Stadtentwicklung und
Wohnungsbau

Bremen,

Im Auftrag

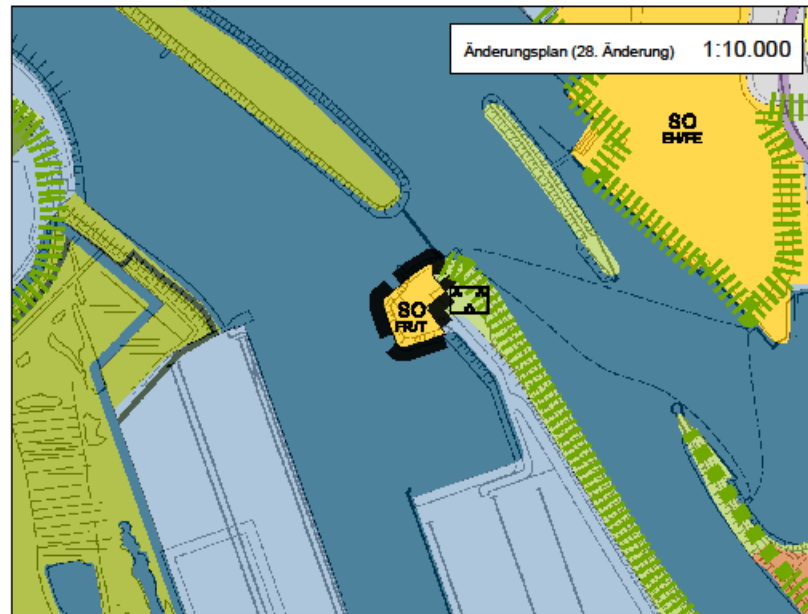
.....
Senatsrat



28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen

Bremen - Woltmershausen
(Lankenauer Höft)

(Bearbeitungsstand: 17.05.2021)



- Darstellungen**
- Änderungsbereich
 - Sonderbauflächen
 - SO Freizeit/Tourismus

- Darstellungen**
- Räumlicher Geltungsbereich FNP Bremen
 - Änderungsbereich
 - Bauflächen**
 - Gemischte Bauflächen
 - Gemischte Bauflächen - Prüfbereiche
 - Wohnbauflächen
 - Wohnbauflächen - Prüfbereiche
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Gewerbliche Bauflächen - Prüfbereiche
 - SO Hafengebiet
 - Innovationsschwerpunkte Bildung, Forschung, Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter
 - Airportstadt
 - Technologiepark Universität
 - Jacobs University und Science Park
 - Sonderbauflächen
 - Zweckbestimmung**
 - SO Wochenendhausgebiet
 - SO Campingplatz
 - SO Liegeplatz
 - SO Einzelhandel
 - SO Einzelhandel/ Freizeit
 - SO Freizeit/ Sport
 - SO Freizeit/Tourismus
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung**
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude
 - Hochschulen / Quartiersbildungszentren
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude
 - Zentrale Gebäude und Einrichtungen
 - Zentrale Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsflächen**
 - Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
 - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen
 - Tunnel
 - Bahnanlagen
 - Straßenbahnlinien
 - Regional bedeutsame Umsteige- und Endstationen
 - Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr
 - Flughäfen

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.