

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 153

zur Errichtung eines Gebäudes für
Gastronomie- und Event-
nutzungen sowie für
Freizeitnutzungen im Bereich des
Lankenauer Höfts

- mit paralleler Änderung des FNP -

Einwohnerversammlung 08.09.2020



Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Ablauf

Vorhabenträgerin

Lankenauer Höft Projektgesellschaft mbH i.G

Ansprechpartner: Theo Bührmann, Verena Noltenius, Sebastian Mastalka

Verfahrensstelle

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)

Referat 64 – Planung, Bauordnung Süd

Ansprechpartner: Christian Schilling

Architektur + Freiraumgestaltung

architektur + design pieper GmbH / Polyplan Kreikenbaum Gruppe

Ansprechpartner: Stephanie Pieper-Herbst / Thorsten Kreikenbaum, Claudia Brunmeier

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartner: Nicole Braun, Mareen Heppner

Akteursvorstellung



Antrag Aufstellung VEP 153

**Frühzeitige
Behördenbeteiligung**
bis 13.03.2020



**Vorstellung Beirat /
Einwohnerversammlung**
08.09.2020



Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

**Entwurf
Plan und Begründung**



**Aufstellungs- und
Auslegungsbeschluss
Baudeputation**



**Beteiligung
Behörden + Beirat
Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf



**Plan mit Begründung und
Durchführungsvertrag**

Beschluss durch
Baudeputation

Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch
Stadtbürgerschaft**



**Rechtskraft mit
öffentl. Bekanntmachung**

Beschluss

Aufstellung im Regelverfahren nach §§ 2ff. BauGB

- Inkl. **Umweltprüfung und Umweltbericht**
→ zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern
- Neue **Eingriffe in Natur und Landschaft** sind zu bilanzieren und ggf. zu kompensieren
→ Gegenüberstellung zu nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Eingriffen
- Parallele **Änderung des Flächennutzungsplans**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan: 3 Bestandteile

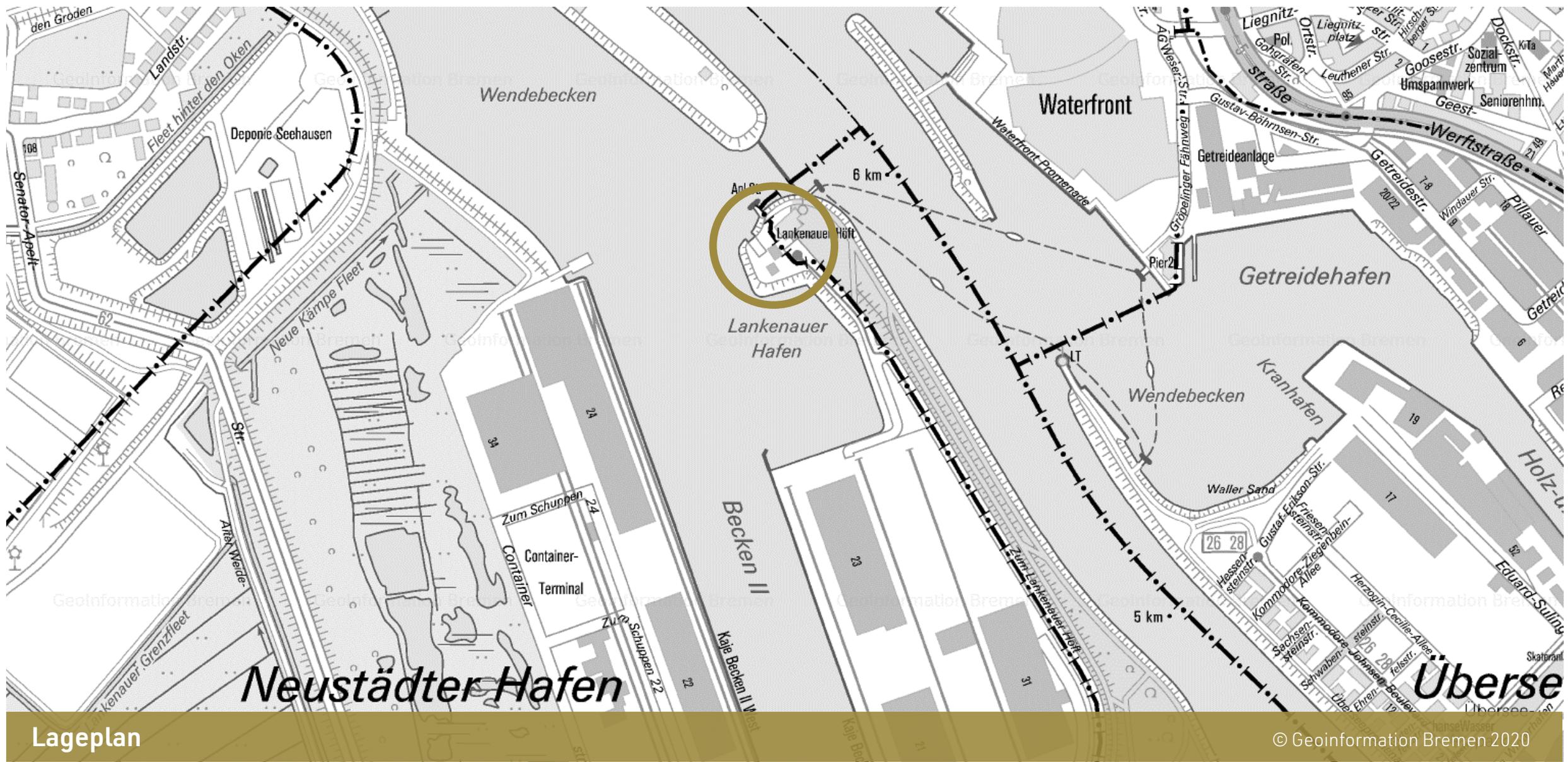
- **Vorhaben- und Erschließungsplan** (vom Vorhabenträger/Architektin/Landschaftsarchitekt)
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** (von der Stadtgemeinde in Zusammenarbeit mit Planungsbüro)
- **Durchführungsvertrag** (städtebaulicher Vertrag mit Durchführungsverpflichtung und weiteren Rechten und Pflichten)

Ablauf

1. Der Vorhabenträger stellt seinen Vorhaben- und Erschließungsplan vor
 - Stadtgemeinde prüft das Vorhaben und seine Erschließung
2. Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Beginn Bebauungsplanverfahren
 - regulärer Ablauf wie bei jedem anderen Bebauungsplanverfahren
4. Die gewählten Mitglieder der Bürgerschaft entscheiden über den vorhabenbezogenen B-Plan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Etablierung einer **neuen, langfristigen Nutzung** für das derzeit brach liegende Plangebiet
- Schaffung von **Angeboten für Gastronomie, Event- und Freizeitnutzungen**;
optionale Nutzung des Neubaus als Hotel (falls Event- und Freizeitnutzungen langfristig nicht tragfähig)
- Ersatz des maroden Bestandsgebäudes durch einen **Neubau**
- **Erhalt des ehemaligen Kontroll- und Radarturms** als identitätsstiftendes Bauwerk
- **Neugestaltung der Außenanlagen** für Freizeitnutzungen mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität und flexibler Nutzungsmöglichkeit; möglichst weitgehende Entsiegelung
- Schaffung eines öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen **Rundwegs um die Halbinsel** (Fuß / Rad)
- Erhaltung der bestehenden Slipanlage und Bootsanleger und Sicherung von deren Zugänglichkeit
- *Schaffung von Angeboten für Floating Homes auf den Wasserflächen (außerhalb des B-Plangebiets)*

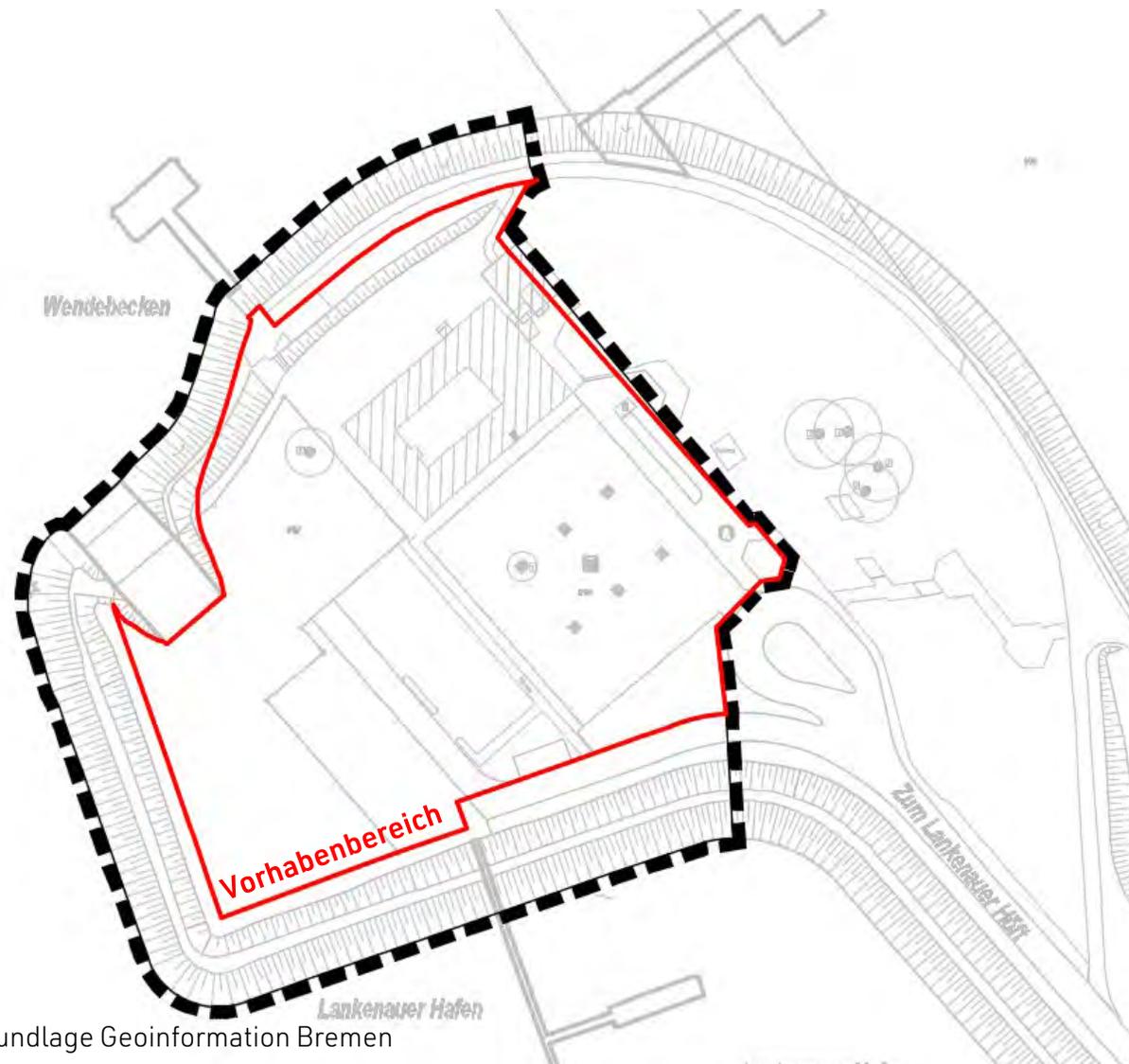


Lageplan

© Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung



© Plangrundlage Geoinformation Bremen

Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan + Vorhabenbereich

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst:

- Vorhabenbereich (rot)
- die Flächen bis zur Weser (im Wesentlichen die Böschung und die bestehende Rampe / Slipanlage im Nordwesten)

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde, der Vorhabenbereich wird im Erbbaurecht an die Vorhabenträgerin vergeben.

Plangebiet



Luftbild

© GeoInformation Bremen 2020

Plangebiet



**Wendebecken
mit Wenderadius**

**Anleger
Weserfähre**

Spundwand

Slipanlage

**Hafenbecken
Lankenauer /
Neustädter Hafen**

**Bootsanleger
Lankenauer Hafen**

Luftbild

© Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet – Hafenumfeld / -nutzungen

BPW Stadtplanung



Plangebiet – Umfeld



Bestand

© BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Bestand

© BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Bestand

© BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Weserradweg + Fähranleger

© BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung

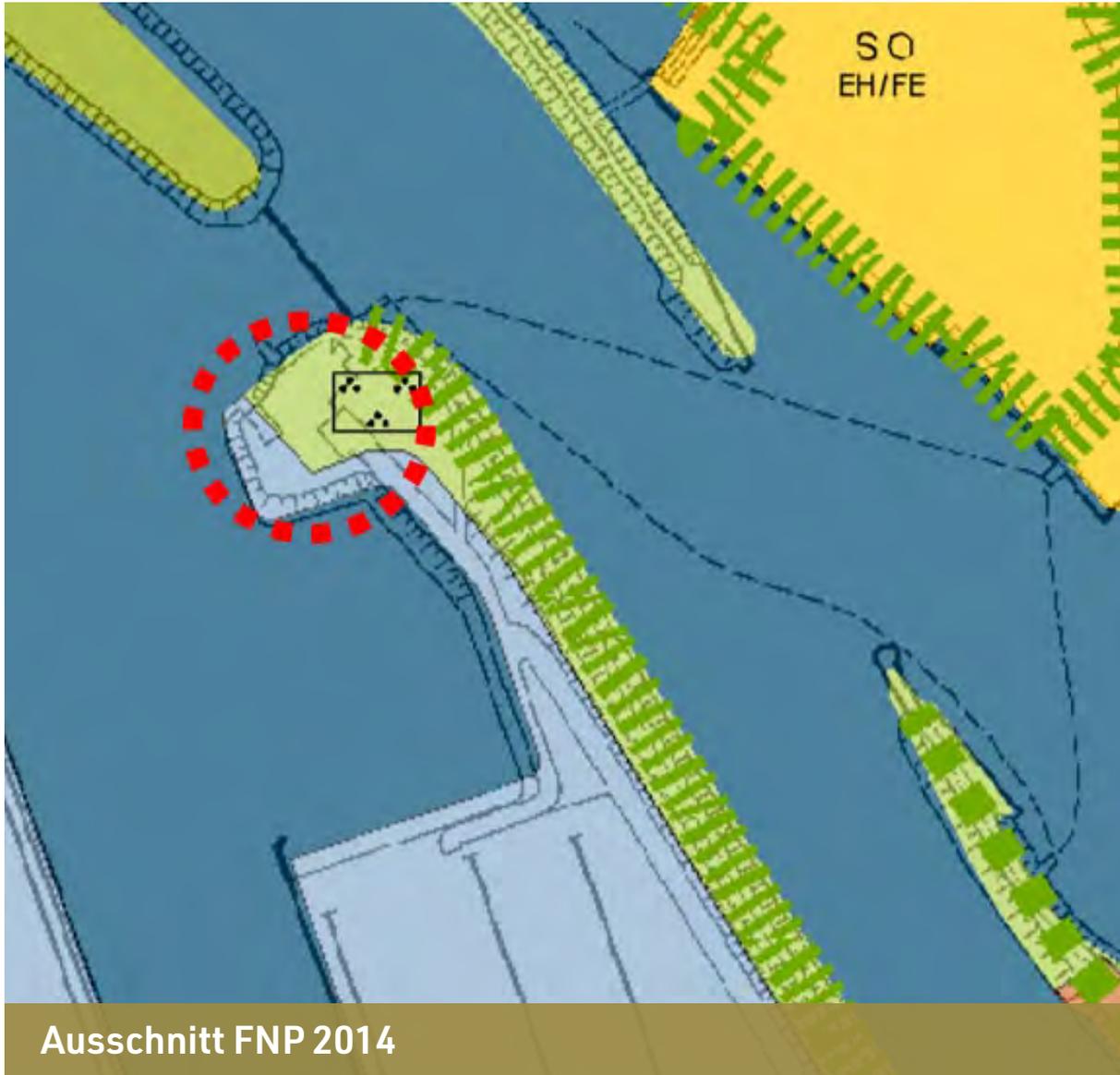


Ende Weserradweg Bestand

© BPW Stadtplanung

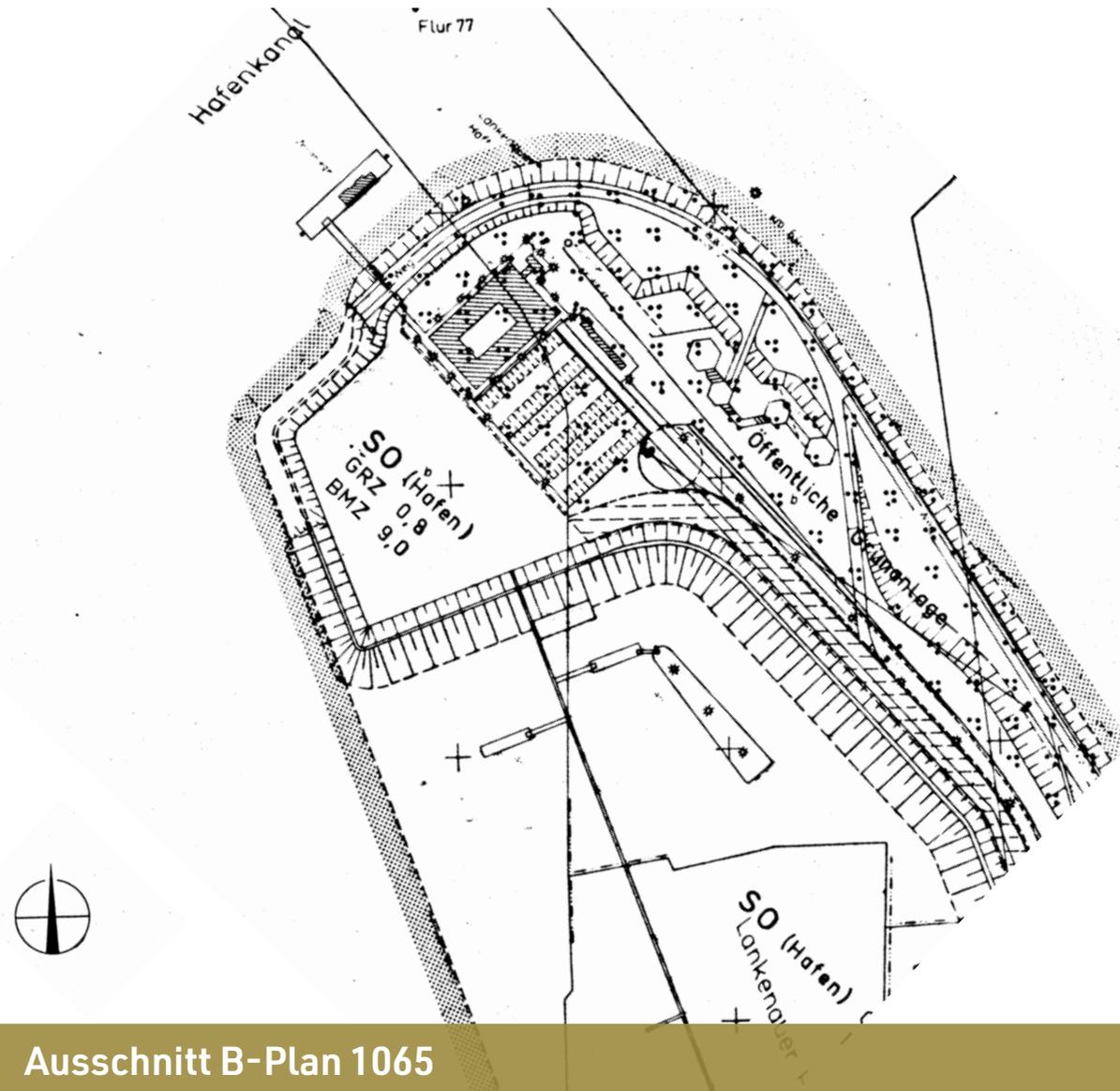
Plangebiet

BPW Stadtplanung



Ausschnitt FNP 2014

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im östlichen Bereich
 - Sonderbaufläche SO Hafengebiet im westlichen Bereich
 - Östlich des Plangebiets entlang der Weser Grünverbindung
- Der FNP wird parallel geändert, da die Vorhabenplanung sich nicht aus der Darstellung einer Sonderbaufläche SO Hafengebiet herleitet.



- Aus dem Jahr 1978
- Öffentliche Grünanlage im östlichen Bereich
- Sondergebiet SO Hafen mit GRZ 0,8 und BMZ 9,0 im westlichen Bereich
- Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB

Ausschnitt B-Plan 1065

Planungsrecht – Bebauungsplan 1065

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 153 Vorhabenplan Lankenauer Höft

(Verfasser: architektur + design pieper und Polyplan
Kreikenbaum Gruppe), Stand 28.08.2020

- ENTWURF -



Legende

-  Erbbaurechtsfläche / Vorhabenbereich
-  Weserradweg (öffentlich)
-  Fußweg (öffentlich / öffentlich zugänglich)
-  Zuwegung, auch für Radverkehr (öffentlich zugänglich)
-  Baum zur Fällung
-  Bestandsbaum (geschützt)
-  Bestandsbaum
-  Hafenwirtschaftliche Nutzfläche
Stellplätze Hafenamt



Verfasser: architektur + design pieper und Polyplan Kreil, Knaub, Gruppe, Stand 28.08.2020

- Ersatz des Bestandsgebäudes durch einen Neubau
- Erhalt des Radar- und Kontrollturms
- Schaffung einer ganzjährig betriebenen Gastronomie mit Terrasse für Außengastronomie
- Schaffung von Flächen für Eventnutzungen wie Firmen- oder Familienfeiern
- Hotel-Nutzung als Option
- Neugestaltung der Außenanlagen für Aufenthalt und Freizeitnutzungen (Beachbar, Spielplatz)
- Schaffung von Aufstellflächen für Wohnmobile mit Servicegebäude
- Vorsehen von Flächen für Kfz-Stellplätze, Fahrradabstell- und Nebenanlagen
- Zuwegung über die Straße Zum Lankenaue Höft
- Fortführung des Weserradwegs (öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Fuß-/Radwegführung)
- Erhalt der Slipanlage, des Bootsanlegers und Neuorganisation der Flächen für die Hafenwirtschaft

Vorhaben (Entwurf August 2020)

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise

