

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



BPW Stadtplanung

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Ablauf

BPW Stadtplanung

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

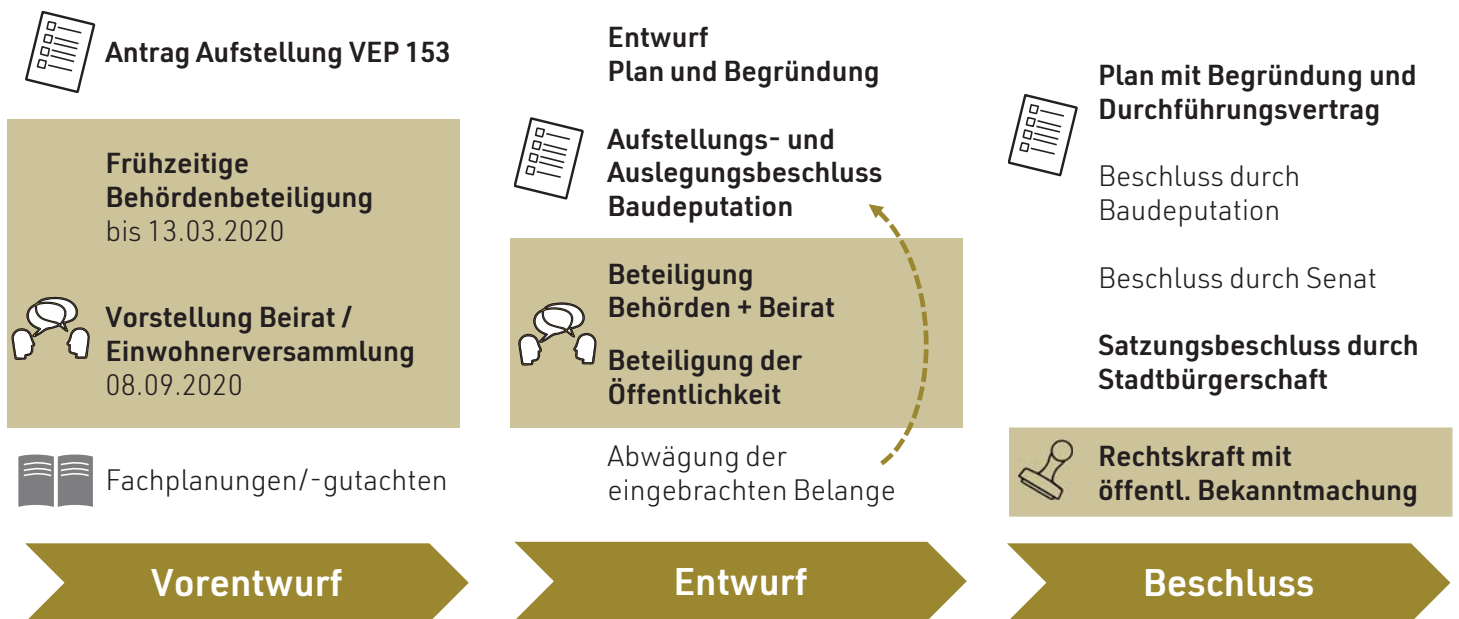
architektur + design pieper GmbH / Polyplan Kreikenbaum Gruppe
Ansprechpartner: Stephanie Pieper-Herbst / Thorsten Kreikenbaum, Claudia Brunmeier

Planungsbüro

BPW Stadtplanung
Ansprechpartner: Nicole Braun, Mareen Heppner

Akteursvorstellung

BPW Stadtplanung



Planverfahren

BPW Stadtplanung

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**

Planverfahren

BPW Stadtplanung

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

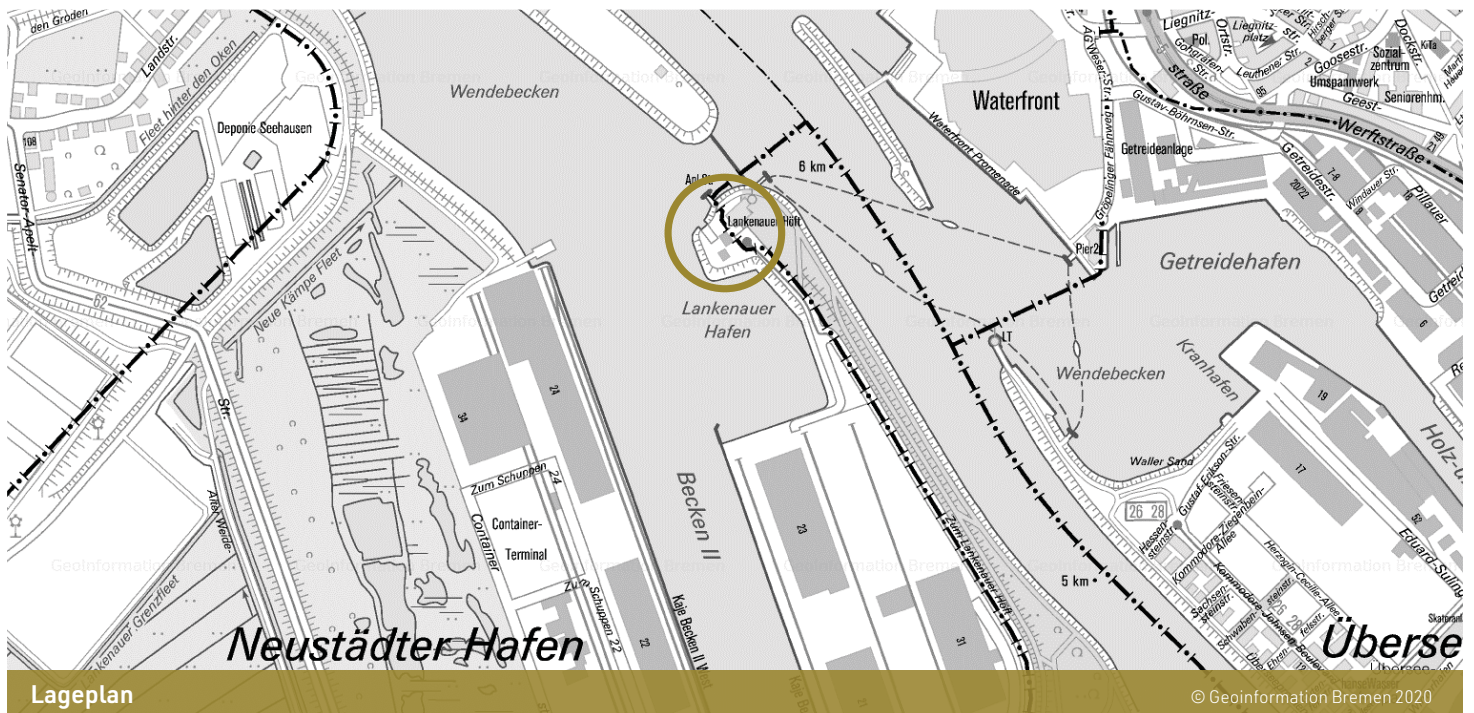
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

BPW Stadtplanung

- 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)*

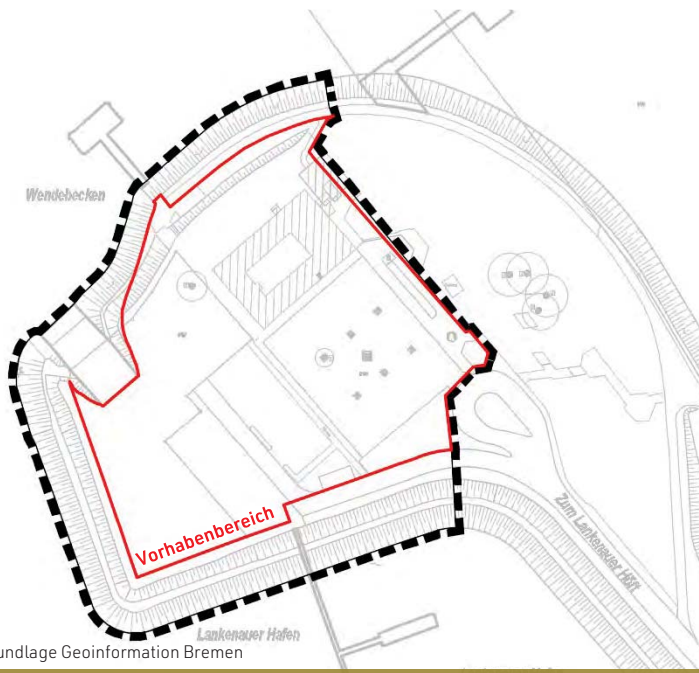
Anlass und Ziele

BPW Stadtplanung



Plangebiet

BPW Stadtplanung



© Plangrundlage Geoinformation Bremen

Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan + Vorhabenbereich

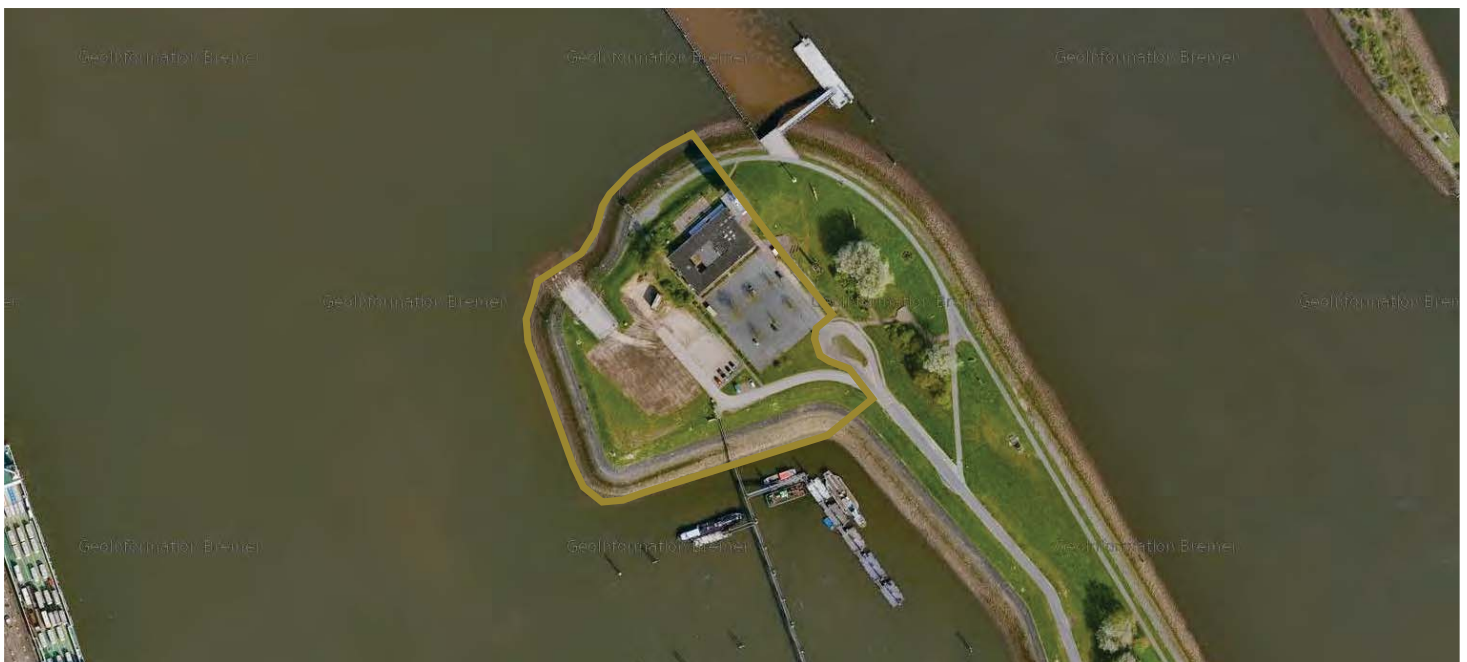
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst:

- 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

BPW Stadtplanung



Luftbild

© Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Plangebiet – Hafenumfeld / -nutzungen

BPW Stadtplanung



Plangebiet – Umfeld

BPW Stadtplanung



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

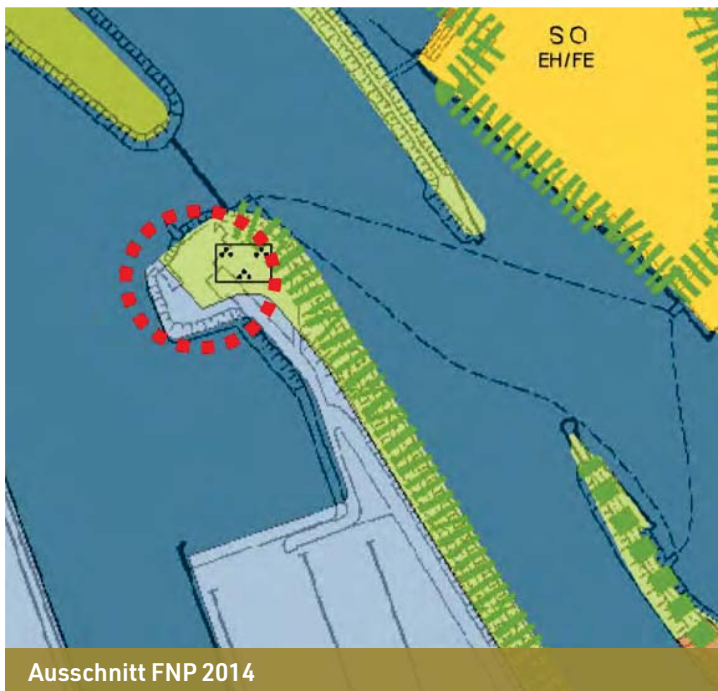


Ende Weserradweg Bestand

© BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung

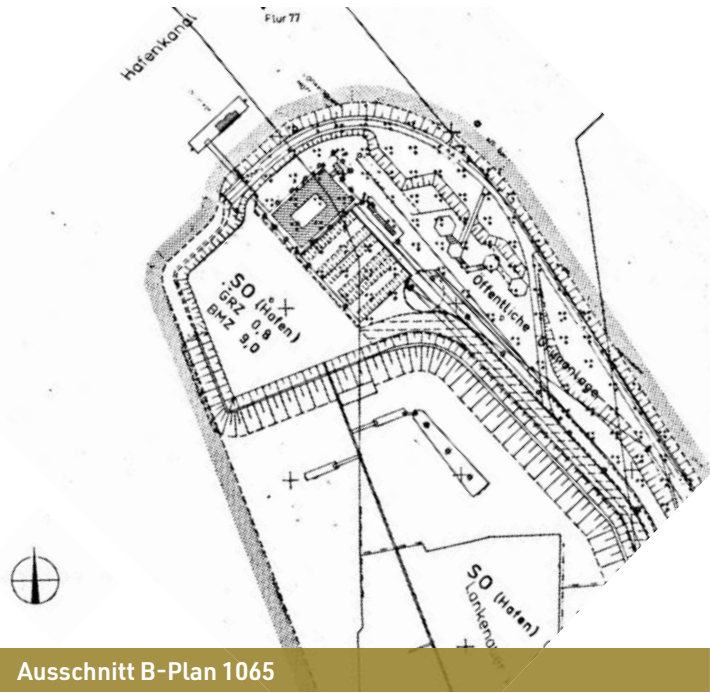


Ausschnitt FNP 2014

- 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.

Planungsrecht – Flächennutzungsplan 2014

BPW Stadtplanung



- 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

BPW Stadtplanung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 153 Vorhabenplan Lankenaer 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



- 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 Lankenauer 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)

BPW Stadtplanung

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise



© BPW Stadtplanung