

Freie Hansestadt Bremen

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

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153**

**zur Errichtung eines Gebäudes für Gastronomie- und Eventnutzungen sowie für
Freizeitnutzungen im Bereich des Lankenauer Höfts**

- mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans -

am Dienstag, 08.09.2020, Shakespeare Company (Leibnizplatz), Schulstraße 26, 28199
Bremen

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20:20 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Annemarie Czichon (Ortsamt Neustadt-Woltmershausen) waren neben ca. 30 Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertreterinnen und Vertretern des Beirats Woltmershausen auch Herr Schilling (SKUMS; Referat 64), Herr Bührmann und Herr Mastalka (als Vertreter der Vorhabenträgerin) sowie Frau Braun, Frau Heppner und Frau Padberg (Planungsbüro BPW Stadtplanung).

Frau Czichon begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse sowie über einen E-Mail-Verteiler eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, deren Wünsche und Anregungen zu ermitteln. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt.

Anschließend erläutert Herr Schilling den Werdegang des Projektes. 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 durch den Zucker Club und die Golden City Hafenbar statt. Derzeit steht das Gebäude leer und die Fläche liegt brach. Teile des Grundstücks wurden nun im Erbbaurecht an die Vorhabenträgerin übergeben. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Nachnutzung des Plangebiets geschaffen werden.

Frau Braun stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor und weist darauf hin, dass parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB samt Umweltprüfung und Umweltbericht. Anlass der Planung ist, das derzeit brachliegende Grundstück einer neuen, langfristigen Nutzung zuzuführen und ein Angebot für Gastronomie, Event- und Freizeitnutzungen zu schaffen. Hierzu soll das marode

Bestandsgebäude abgerissen und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden. Der ehemalige Kontroll- und Radarturm bleibt als identitätsstiftendes Bauwerk erhalten und soll in die Planungen integriert werden. In einem Teil des Neubaus sollen Flächenangebote für eine ganzjährig betriebene Gastronomie samt Terrassenflächen für Außengastronomie geschaffen werden. Die übrigen Flächen in dem Neubau sollen für Eventnutzungen wie Firmen- oder Familienfeiern, Hochzeiten u.Ä. genutzt werden. Auf den Freiflächen sollen an einigen Tagen im Jahr auch Außenveranstaltungen wie Konzerte oder Festivals durchgeführt werden. Für den Fall, dass das vorgesehene Konzept mit Veranstaltungs- und Freizeitnutzungen langfristig nicht tragfähig sein sollte, soll der Bebauungsplan auch eine Hotelnutzung ermöglichen.

Die Außenanlagen sollen für Freizeitnutzungen neu gestaltet und in Teilen entsiegelt werden. Die dem Gebäude zugeordneten Flächen sollen als Sandflächen für eine Beachbar gestaltet werden, östlich angrenzend ist ein Mehrgenerationen-Spielplatz geplant. Im westlichen Bereich sind Abstellflächen für rd. zehn Wohnmobile vorgesehen, an die nördlich ein Servicegebäude mit Sanitäreinrichtungen angrenzt. Nördlich des Plangebiets – außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – sind darüber hinaus Floating Homes geplant, die als Ferienwohnungen genutzt werden sollen. Die Slipanlage im Westen des Plangebiets und der Bootsanleger südlich des Plangebiets bleiben erhalten. Der östlich des Plangebiets verlaufende Weserradweg, der derzeit nördlich des Plangebiets endet, wird als öffentlich zugänglicher Fußweg im Plangebiet fortgeführt, so dass ein Rundweg um die Halbinsel entsteht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 153 wird durch das Planungsbüro BPW Stadtplanung erarbeitet.

Im Anschluss stellen Herr Bührmann und Herr Mastalka das Vorhaben im Detail vor und erläutern auch das vorgesehene Verkehrskonzept. Bei größeren Veranstaltungen sollen in der Nähe des Plangebiets Park & Ride-Flächen und ein Shuttle-Service zum Plangebiet bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden eine Intensivierung der vorhandenen Fährverbindung und gute Anbindung an den Busverkehr als weitere Verkehrsangebote angestrebt. Hierzu befinden sich die Vorhabenträger in Gesprächen mit den Betreibern.

Im Anschluss an die Präsentationen wurden folgende Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in folgende Themenblöcke gegliedert werden:

Unterstützung des Beirats

Mehrere Beiratsmitglieder äußern ihre Freude darüber, dass das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und begrüßen die Planungen. Die Vorhabenplanung mit der Wiederbelebung des Lankenauer Höfts leistet einen wichtigen Beitrag für Woltmershausen und schafft ein vielseitiges, attraktives Angebot für den gesamten Stadtteil und für unterschiedliche Zielgruppen. Viele Forderungen aus dem Beschluss des Beirats aus dem Jahr 2016 finden sich in den Planungen wieder. Das vielfältige und variable Nutzungskonzept aus Gastronomie-, Freizeit- und Veranstaltungsangeboten wird begrüßt und als vielversprechend angesehen. Es kann zu einer langfristigen Belebung des Plangebiets führen. Einige Beiratsmitglieder bieten ihre Unterstützung bei den weiteren Planungen an. Das betrifft vor allem die weiteren Abstimmungen zum Verkehrskonzept, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung des Plangebiets an die Fähre und den Busverkehr.

Nutzungskonzept

Einige Bürgerinnen und Bürger sowie Beiratsmitglieder erkundigen sich, ob die im Plangebiet vorgesehenen Freizeit-Nutzungen wie der Spielplatz und die Beachvolleyball-Felder frei zugänglich sein werden und inwiefern der Bebauungsplan eine Hotel-Nutzung ermöglichen soll. Sollen die Hausboote von den Vorhabenträgern bereitgestellt werden oder soll der geplante Boots-Anleger für die Anreise von individuellen Hausbooten zur Verfügung gestellt werden? Welche Nutzungen sind für den ehemaligen Radar- und Kontrollturm vorgesehen? Wären hier öffentliche Nutzungen denkbar?

Antwort Herr Bührmann: Der Mehrgenerationen-Spielplatz und die weiteren Freizeit-Angebote wie Beachvolleyball-Felder werden frei zugänglich sein. Es soll ein attraktives Angebot für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden, die auch zur Belegung und Nutzung der gastronomischen Angebote beitragen. Der ehemalige Radar- und Kontrollturm soll wie der geplante Neubau möglichst ebenfalls als Veranstaltungsfläche nutzbar sein. Eine Überlegung seitens der Vorhabenträger ist, diesen bspw. für Trauungen zu nutzen.

Antwort Herr Schilling: Die Nutzbarkeit des ehemaligen Radar- und Kontrollturms muss im weiteren Verfahren noch weitergehend mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt abgestimmt werden. Es gibt hier noch langfristige Nutzungsverträge. Im Turm findet die Koordination der Schiffsverkehre im Bremer Hafen statt. So ist noch zu klären, welche Flächenbedarfe das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt benötigt und welche Flächen für das Vorhaben genutzt werden könnten. Nach derzeitigem Planungsstand steht voraussichtlich eins der zwei Geschosse für das Vorhaben zur Verfügung. Im Hinblick auf öffentliche Nutzungen ist darauf hinzuweisen, dass der Turm nicht barrierefrei erschließbar ist.

Antwort Herr Mastalka: Der Bebauungsplan soll für den geplanten Neubau eine Hotelnutzung ermöglichen für den Fall, dass das vorgesehene Konzept mit Freizeit- und Veranstaltungsangeboten langfristig nicht tragfähig sein sollte. Der mit der Stadtgemeinde geschlossene Erbbaurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 99 Jahren. Hierfür möchten sich die Vorhabenträger eine Hotelnutzung als Option offenhalten. Die Hausboote werden wie Ferienwohnungen von den Vorhabenträgern zur Verfügung gestellt.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Einige Beiratsmitglieder begrüßen die vorgesehenen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit und erkundigen sich, ob über die vorgesehene Dachbegrünung und Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen hinaus noch weitergehende Maßnahmen vorgesehen sind, bspw. eine Nutzung von Regenwasser für das Sanitärgebäude für die Wohnmobilstellplätze.

Antwort Herr Bührmann: Die Hinweise werden aufgenommen und die Umsetzbarkeit geprüft. Es ist ein Anliegen der Vorhabenträger, das Vorhaben zukunftsfähig und nachhaltig zu gestalten. So soll es im Plangebiet über die Dachbegrünung und Photovoltaik-Nutzung hinaus bspw. auch eine E-Tankstelle geben.

Verkehrskonzept und verkehrliche Erschließung

Einige Beiratsmitglieder erkundigen sich, warum der Weserradweg im Plangebiet als Fuß- und nicht als Radweg fortgeführt wird und ob das vorgesehene Angebot für Fahrradabstellanlagen auskömmlich sein wird. Ein Bürger verliert eine Stellungnahme zu verkehrlichen Themen und

wirft darin insbesondere die Frage auf, wie sich das durch die Planungen zu erwartende Verkehrsaufkommen auf Woltmershausen auswirken wird. Er weist darauf hin, dass in Woltmershausen schon heute Verkehrsprobleme bestehen und fragt insbesondere, wie das Verkehrsaufkommen für größere Veranstaltungen auf den Außenflächen im Plangebiet, wie Konzerte, abgewickelt werden soll. Einige Beiratsmitglieder erkundigen sich zu den bisherigen Abstimmungen bzgl. der Anbindung an den Busverkehr (Buslinie 24) und der Fährverbindung.

Antwort Herr Bührmann: Der Weserradweg wird aus Sicherheitsgründen im Plangebiet als Fußweg fortgeführt. Hierdurch sollen Konflikte mit dem geplanten Spielplatz, der Beachbar und den weiteren geplanten Freizeitnutzungen wie Beachvolleyball-Feldern vermieden werden. Die Anzahl der Fahrradabstellanlagen im Plangebiet kann je nach Bedarf flexibel erweitert werden, wenn sich zeigt, dass diese nicht auskömmlich sein sollten.

Für größere Veranstaltungen auf den Außenflächen sehen die Vorhabenträger ein gesondertes Verkehrskonzept vor. Im Falle von größeren Veranstaltungen sollen außerhalb des Plangebiets Park & Ride-Plätze zur Verfügung gestellt werden, bspw. im Neustädter Hafen oder an der Waterfront / Pier 2, die mit einem Shuttle-Service bzw. einer Fährverbindung an das Plangebiet angebunden werden. Der hierdurch entstehende Verkehr wird demnach nicht durch Woltmershausen geführt, sondern kann bspw. im Falle des Neustädter Hafens von der Autobahn A 281 über die Senator-Borttscheller-Straße geführt werden.

Seitens der Vorhabenträger wäre es sehr wünschenswert, wenn die Endhaltestelle der Buslinie 24 an das Lankenauer Höft verlegt werden würde. Hierzu gibt es Abstimmungen mit der BSAG, aber noch keine Zusage, dass eine entsprechende Verlegung der Endhaltestelle erfolgt. Die Vorhabenträger befinden sich auch in Abstimmungen bzgl. der Fährverbindung, auch im Hinblick auf die Frage, ob diese noch weiter ausgebaut werden kann. Im weiteren Verfahren wäre hier die vom Beirat zugesagte Unterstützung (s.o.) sehr hilfreich, da das Projekt einen wichtigen Baustein für die Belegung von Woltmershausen darstellt und ein vielseitiges, zielgruppenübergreifendes Mobilitätsangebot erstrebenswert ist.

Weiteres Bebauungsplanverfahren, Baustelle und Nutzungsaufnahme

Einige Beiratsmitglieder erkundigen sich über den weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und wann mit dem Beginn der Bauarbeiten und der Nutzungsaufnahme zu rechnen ist. Es wird darum gebeten, dass die Vorhabenträger sich bemühen, Baustellenverkehre möglichst nicht durch Woltmershausen zu führen, bspw. durch die Führung des Baustellenverkehrs über das Gelände des Neustädter Hafens oder die Nutzung des Wasserwegs.

Antwort Frau Braun: Derzeit werden die erforderlichen Gutachten, insbesondere eine Verkehrsuntersuchung und ein Schallgutachten, erarbeitet. Das weitere Bebauungsplan-Verfahren ist auch von den Ergebnissen der Gutachten und dem weiteren Abstimmungsbedarf hierzu abhängig. Nach derzeitigem Planungsstand ist es vorgesehen, dass der Bebauungsplan Anfang 2021 öffentlich ausgelegt wird, so dass voraussichtlich vor den Sommerferien 2021 die Beschlussfassung durch die Bau-Deputation erfolgen kann und der Plan dann die sog. Planreife nach § 33 BauGB hat, so dass Bauanträge gestellt werden können.

Antwort Herr Bührmann: Nach derzeitigem Stand soll im Sommer 2021 mit den Bauarbeiten begonnen und diese bis zum Sommer 2022 abgeschlossen werden, so dass im Sommer 2022 die Nutzungsaufnahme erfolgen kann. Der Hinweis zur Führung der Baustellenverkehre wird aufgenommen und hierzu wird es weitere Abstimmungen geben.

Zwischennutzungen

Einige Bürgerinnen und Bürger sowie Beiratsmitglieder erkundigen sich, ob bis zur Nutzungsaufnahme Zwischennutzungen vorgesehen sind. Das wäre sehr wünschenswert.

Antwort Herr Bührmann: Es gab bereits für das Jahr 2020 Überlegungen für Zwischennutzungen, bspw. Konzerte, Kinder-Musicals oder Theateraufführungen. Diese konnten jedoch Corona-bedingt nicht stattfinden. Für das Jahr 2021 werden diese Überlegungen wieder aufgegriffen. Inwiefern Zwischennutzungen möglich sein werden, hängt auch von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab. Es besteht auch seitens der Vorhabenträger ein großes Interesse, Zwischennutzungen durchzuführen, auch um die Fähr- und Busanbindung hiermit zu unterstützen. Dies soll jedoch im Hinblick auf die Corona-Pandemie mit Bedacht erfolgen.

Zugänglichkeit Weser-Insel

Ein Beiratsmitglied erkundigt sich, ob die nördlich des Plangebiets vorhandene Insel in der Weser zugänglich ist.

Antwort: Die Insel ist für die Öffentlichkeit nicht betretbar.

Frau Czichon schließt die Einwohnerversammlung um 20.20 Uhr.

Czichon

(Vorsitzende)

Schilling

(Stadtplaner; SKUMS Ref. 64)

Braun

(Schriftführerin, BPW Stadtplanung)

Bremen, 30. September 2020