

## **Mitteilung des Senats vom 11. Januar 2022**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Gebäudes für Gastronomie- und Eventnutzungen sowie für Hotel- und Freizeitnutzungen im Bereich des Lankenauer Höfts in Bremen- Woltmershausen/Häfen**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 153 (Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2021) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 25. November 2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind. Diese Anlage nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich und liegt zur Einsichtnahme in der Bürgerschaftskanzlei aus.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

**Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Gebäudes für Gastronomie- und Eventnutzungen sowie für Hotel- und Freizeitnutzungen im Bereich des Lankenauer Höfts in Bremen Woltmershausen/Häfen**

**(Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2021)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 (Bearbeitungsstand: 6. Oktober 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 153 (VE 153) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

##### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 8. September 2020 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffent-

lichkeit 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 Absatz 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 153 ist am 27. Februar 2020 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 24. Juni 2021 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 9. Juli 2021 bis 20. August 2021 gemäß § 3 Absatz 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 Absatz 2 BauGB unterrichtet worden.

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

- 5.1 Die Bremer Straßenbahn AG (BSAG) hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12. Juli 2021 Folgendes mitgeteilt:

„wir bestätigen den Erhalt Ihrer oben genannten E-Mail mit dem Anschreiben und den zugehörigen Unterlagen für die von Ihnen durchgeführte Trägeranhörung in obiger Sache.

Nach Durchsicht der uns übermittelten Unterlagen zu der geplanten Maßnahme haben sich für uns folgende Anmerkungen ergeben.

Die Linie 24 wird derzeit sonntags tagsüber zum Lankenauer Höft verlängert. Bei steigender Nachfrage ist es denkbar, dass auch zu anderen Zeiten ein Teil der Fahrten der Linie 24 verlängert werden. Eine solche Angebotsausdehnung ist auch Bestandteil der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans, die sich derzeit in der Abstimmung befindet. Voraussetzung für eine Angebotsausdehnung ist eine Beauftragung und Finanzierung durch den Aufgabenträger.

Grundsätzlich ist die Endstelle Lankenauer Höft nicht für einen regelmäßigen Busbetrieb bei gleichzeitig hohem Individualverkehr ausgelegt. Daher müssen folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- Herstellung von zwei Überliegepositionen für Gelenkbusse. Im aktuellen Fahrplan liegt zwar nur immer ein Bus gleichzeitig hier über. Im Zuge der Angebotsoffensive kann es in Abhängigkeit vom Betriebskonzept jedoch zur Situation kommen, dass ein zweiter Bus gleichzeitig überliegen muss.
- Diese Überliegepositionen sollten außerhalb der IV-Fahrbahn liegen.

- Heute liegt der Bus auf der stadtauswärtigen Fahrbahn über. Bei einer Steigerung im Individualverkehr stellt dies jedoch eine Behinderung des Verkehrs dar.
- Herstellung einer attraktiven Zuwegung von der Haltestelle zur Eventlocation.
- Vorhalten einer Fläche sowie der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für eine Toilette für das Fahrpersonal. Die Toilette selbst wird durch die BSAG gestellt und über das Änderungsmanagement des ÖDLA finanziert.“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die Stellungnahme und der darin angekündigte Ausbau des Busverkehrs werden positiv zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die aufgeführten erforderlichen Maßnahmen zum Ausbau der Busverbindung zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen der Straßen Zum Lankenauer Höft und Rablinghauser Landstraße, die durch Busse befahren werden, liegen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153. Insofern steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 153 den aufgeführten Maßnahmen nicht entgegen. Es gilt hierfür der Bebauungsplan 165 aus dem Jahr 1978, der Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Im Hinblick auf die Herstellung einer attraktiven Zuwegung von der Bushaltestelle zur Eventlocation wird festgehalten, dass im Plangebiet der Vorplatz als Zuwegung von der Wendeanlage hin zum Gebäudekörper fungiert, sodass eine attraktive, befestigte Zuwegung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 sichergestellt ist.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf entsprechend der Zustimmung der BSAG nicht zu ändern.

- 5.2 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 27. August 2021 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Woltmershausen begrüßt im Grundsatz – wie bereits zuletzt in seinem Beschluss vom 28. September 2020 – die Planungen für das Lankenauer Höft und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans. Insbesondere die vorgesehene Nutzung der öffentlichen Wasserflächen, die Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Rundwegs für Fußgänger:innen, den Erhalt des Radar- und Kontrollturmes als Wahrzeichen Woltmershausens sowie die Gestaltung der geplanten Gebäude sieht der Beirat positiv.

Bereits in seiner oben genannten Stellungnahme hatte der Beirat auf mögliche Verkehrsprobleme hingewiesen, die mit der vorgelegten Verkehrsuntersuchung (Stand: April 2021) und nach den Erfahrungen der letzten Monate noch nicht zufriedenstellend gelöst sind:

- Der Beirat bezweifelt, dass die der Untersuchung zugrundeliegenden Zählwerte aus dem Oktober 2020 für Berechnungen zur künftigen Nutzung belastbar sind: Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keinerlei Angebote auf dem Gelände des Lankenauer Höfts, auch die Fähre war nicht in Betrieb.
- Die Zwischennutzungen 2021 haben gezeigt, dass selbst bei Nutzung der zusätzlich angemieteten bremenports-Fläche am Lankenauer Hafen deutlich zu wenig PKW-Stellflächen zur Verfügung stehen. Außerdem gab es sowohl durch die An- und

Abfahrtverkehre als auch zum Teil durch die Konzerte selbst erhebliche Lärmbelastigungen, insbesondere für Anwohner:innen im Bereich der Rablinghauser Land- und Stromer Straße.

- Die offenbar geplanten Sonderveranstaltungen (siehe Verkehrsuntersuchung Seite 19 folgende) für 1 000 bis 5 000 Personen sind aus Sicht des Beirats unter den jetzigen Voraussetzungen eine viel zu große Belastung für den Stadtteil, sowohl was den Lärm (bis zu 105 dB) als auch den Verkehr angeht.

Außerdem müssen bei der Beurteilung der Lärmpegel die unterschiedlichen Windrichtungen und die Übertragung über das Wasser berücksichtigt werden.

- Die Zahl der angegebenen Stellplätze (71 für Besucher:innen, vier für Veranstalter/Catering) hält der Beirat schon bei regulärem Wochenendbetrieb aktuell nicht für ausreichend. Außerdem wüsste der Beirat gerne, wo sich die Park-and-Ride-Parkplätze befinden sollen, die nicht über die Straße „Zum Lankenauer Höft“ erschlossen werden.

Der Beirat fordert:

- a) Die Vorlage eines Mobilitätskonzeptes sowohl für den Regelbetrieb als auch für Sonderveranstaltungen, in dem zusätzliche Angebote zur Vermeidung von PKW- und Motorradverkehren dargestellt werden (Ausbau der Linie 24 beziehungsweise N4, Shuttle-Fähre zum Waterfront-Gelände, Kombi-Ticket Eintrittskarte mit ÖPNV-Nutzung, Shuttle-Busse etc.). Dabei ist auch eine Zufahrt über die Straßenzüge „Neustädter Hafentor“ und „Senator-Borttscheller-Straße“ zu prüfen.

- b) Eine erneute Beiratsbeteiligung an den Genehmigungsverfahren für alle Musikveranstaltungen und ähnliche Events.

Bereits jetzt weist der Beirat darauf hin, dass er sich zum Schutz der Rablinghauser:innen dafür einsetzen wird, alle Möglichkeiten zur Lärmreduzierung zu nutzen (Bühnenaufbau etc.) und die Nachtzeiten ab 22 Uhr zu berücksichtigen. Außerdem ist auch bei Veranstaltungen in der Regel ein Zugang zu den als öffentlich zugänglich festgesetzten Wegen zu gewährleisten.

- c) Eine ganzjährige Fährverbindung, die nicht nur in den Sommermonaten eine Anfahrt zu Konzerten/Sonderveranstaltungen direkt von der anderen Weserseite aus ermöglicht.
- d) Eine Verlängerung der Linie 24 beziehungsweise N4 bis zum Lankenauer Höft an allen Wochentagen und einschließlich der An- und Abfahrtszeiten zu den Konzerten und ähnlichen Veranstaltungen.
- e) Den Ausbau der Wendeanlage am Lankenauer Höft für Gelenkbusse.
- f) Den Ausbau des Radweges an der Weser zum Lankenauer Höft hin.

(im Umlaufverfahren einstimmig beschlossen)“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zunächst wird positiv zur Kenntnis genommen, dass der Beirat Woltmershausen die Planungen für das Lankenauer Höft im Grundsatz begrüßt. Die folgenden Ausführungen zur Stellungnahme werden in Themenbereiche gegliedert:

#### Zu Verkehrsuntersuchungen:

Auf Hinweis des Ortsamtes sowie auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde am 28. August 2021 eine ergänzende Verkehrserhebung durchgeführt. Die Grundverkehre, die im Oktober 2020 festgestellt wurden, konnten hierdurch bestätigt werden. Hinzu kam ein Verkehr, der den prognostizierten Verkehren der Verkehrsuntersuchung entspricht. Somit haben sich die Verkehrsprognosen aus dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrsgutachten durch die Zählungen bestätigt.

Es ist festzuhalten, dass es sich bei den derzeit stattfindenden Nutzungen in dem Plangebiet um das Lankenauer Höft lediglich um Zwischennutzungen handelt und die regulär mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 geplanten Nutzungen derzeit noch nicht stattfinden. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 zugrunde liegt, werden in dem Plangebiet für den Regelbetrieb alle nach Stellplatzortsgesetz erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen vollumfänglich hergestellt, sodass in dieser Hinsicht davon auszugehen ist, dass für den Regelbetrieb künftig ein auskömmliches Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

Darüberhinausgehende Sonderveranstaltungen, wie Konzerte oder Open-Air-Kino, sind im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen von dem Vorhabenträger beziehungsweise Veranstalter jeweils gesondert zu beantragen und zu genehmigen. Hierbei ist auch ein Verkehrskonzept aufzustellen und Stellplatzangebote entsprechend der geplanten Veranstaltung nachzuweisen.

#### Zu Lärmbelästigungen:

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass Veranstaltungen wie Konzerte und ähnliches Sondernutzungen darstellen, die jeweils im Einzelfall im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis genehmigt werden müssen.

Im Hinblick auf die vorgebrachten Hinweise zu Lärmbelästigungen durch Verkehr ist festzuhalten, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan keinen Einfluss auf das Verkehrsverhalten von Verkehrsteilnehmer:innen hat.

Die im Rahmen der Zwischennutzungen teils entstandenden Lärmkonflikte wurden zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage werden im Laufe der stattfindenden Zwischennutzungen durch den Vorhabenträger bereits im Vorfeld Schallpegelmessungen durchgeführt, um zum Einsatz kommende akustische Anlagen einzuregulieren und auszurichten, sodass Schallpegelspitzen bei den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vermieden werden. Des Weiteren werden diese Messungen auch während der Veranstaltungen im Bedarfsfall fortgesetzt, sodass bei Annäherung an Grenzwerte die akustische Anlage jeweils heruntergeregelt werden kann.

#### Zu Sonderveranstaltungen:

Sonderveranstaltungen, wie Konzerte oder Open-Air-Kino, sind – wie oben bereits beschrieben – im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen von dem Vorhabenträger beziehungsweise Veranstalter jeweils gesondert zu beantragen und zu genehmigen. In diesen Sondernutzungserlaubnissen erfolgen unter anderem Regelungen zum Verkehrskonzept oder zur Vermeidung von unverhältnismäßigen Lärmbelästigungen.

Zu Stellplätzen:

Die für den Regelbetrieb gemäß Stellplatzortsgesetz (StellplOG) erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen werden im Plangebiet vollumfänglich hergestellt. Park-and-Ride-Parkplätze können im Falle von Sondernutzungen erforderlich sein. Regelungen zu Sondernutzungen erfolgen in jeweils zu beantragenden Sondernutzungserlaubnissen, die der Vorhabenträger/Veranstalter beantragen und organisieren muss. Die Verortung der Park-and-Ride-Parkplätze ist im Rahmen der jeweiligen Sondernutzungserlaubnis zu regeln.

Zu Mobilitätskonzepten und dem Ausbau der Fähre und des ÖPNV:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für den Regelbetrieb die nach StellplOG erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen im Plangebiet vollumfänglich hergestellt werden. Insofern ist ein Mobilitätskonzept nach § 9 StellplOG nicht erforderlich.

Der Ausbau des ÖPNV-Angebots ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierauf hat der Vorhabenträger keinen Einfluss. Die BSAG ist über die Planungen informiert und hat eine Stellungnahme zum VE 153 abgegeben. Darin teilt die BSAG mit, dass die Linie 24 derzeit sonntags tagsüber zum Lankenauer Höft verlängert wird. Bei steigender Nachfrage ist es denkbar, dass auch zu anderen Zeiten ein Teil der Fahrten der Linie 24 verlängert werden. Eine solche Angebotsausdehnung ist auch Bestandteil der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans, die sich derzeit in der Abstimmung befindet. Grundsätzlich ist die Endstelle Lankenauer Höft nicht für einen regelmäßigen Busbetrieb bei gleichzeitig hohem Individualverkehr ausgelegt. Daher müssen Anpassungen vorgenommen werden.

So ist eine Erweiterung der Wendeanlage für den Busverkehr erforderlich. Es sind Überstreichbereiche zu versiegeln. Hierfür hat der Vorhabenträger eine Kostenübernahme in Aussicht gestellt. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag als Grundlage für einen Infrastrukturvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV). Die weitergehenden Maßnahmen, wozu auch eine Überprüfung der Straßenbreiten gehört, werden im Zuge der Fortschreibung des VEP zu überprüfen sein.

Es finden derzeit Gespräche von dem Vorhabenträger mit dem Fähranbieter statt, in welcher Form und Frequenz ein Fährbetrieb ausgebaut werden kann. Der Ausbau der Fährverbindung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierauf hat der Vorhabenträger keinen Einfluss.

Zur Nutzung der Zufahrt über die Straßenzüge „Neustädter Hafentor“ und „Senator-Borttscheller Straße“:

Es ist darauf hinzuweisen, dass es keine Anbindung der Straßen Neustädter Hafentor und Senator-Borttscheller-Straße an das Plangebiet des Lankenauer Höfts gibt. Es handelt sich um Hafengelände, das eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich ist. Eine Erschließung über diese beiden Straßen zum Plangebiet für den Regelbetrieb ist daher nicht vorgesehen, zumal die nach Stellplatzortsgesetz für den Regelbetrieb erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder vollumfänglich im Plangebiet hergestellt werden.

Jedoch besteht die Möglichkeit, im Falle von Sondernutzungen die Fläche des Hafengeländes als Park-and-Ride-Fläche zu nutzen, die über die beiden Straßen angefahren werden kann. Die Zustimmung der BLG vorausgesetzt hat das zuständige Hafenamtsamt eine Nutzung der Fläche für Sondernutzungen in Aussicht gestellt. Diese Sondernutzungen sind im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen jeweils im Ein-

zelfall zu genehmigen. Hierfür ist vom Vorhabenträger beziehungsweise Veranstalter jeweils ein gesondertes Konzept zu erstellen, dazu zählt auch ein Verkehrskonzept. Regelungen zur Nutzung der benannten Hafenterrassen, die über die beiden Straßen erschlossen werden, erfolgen im Rahmen der Sondernutzungserlaubnisse.

Zur Beteiligung des Beirats an der Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen:

Eine Beteiligung des Beirats erfolgt bei dem Genehmigungsverfahren von Sonderveranstaltungen regulär nicht.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit zu den festgesetzten Wegen:

Während des Regelbetriebs wird die öffentliche Zugänglichkeit der Wege sichergestellt. Regelungen zu Sonderveranstaltungen erfolgen im Rahmen von jeweils zu beantragenden Sondernutzungserlaubnissen. Es ist abhängig vom Veranstaltungskonzept, ob die öffentliche Zugänglichkeit der Wege während der Sonderveranstaltungen sichergestellt werden kann. Teilweise wird dies, beispielsweise bei Konzerten oder Open-Air-Kinoveranstaltungen, voraussichtlich nicht möglich sein, da die Wegeverbindung mitten in der Veranstaltungsfläche liegt. Soweit das Veranstaltungskonzept es hergibt, wird die öffentliche Zugänglichkeit jedoch im Rahmen der Sondernutzungserlaubnisse sichergestellt.

Zum Ausbau des Radwegs an der Weser zum Lankenauer Höft hin:

Der Ausbau des Radwegs soll im Rahmen der Sanierung des Weseruferparks erfolgen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf entsprechend der Zustimmung des Beirates nicht zu ändern.

- 5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu geringfügigen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

## 6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

## 7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

### 7.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig angepasst beziehungsweise präzisiert worden:

- Herausnahme der öffentlichen Wasserflächen nördlich der Landzunge, auf denen die Hotelboote angelegt werden sollen, mit entsprechender Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1: Aufnahme, dass ein Landverankerungspunkt für Steganlagen zulässig ist (erfolgt, da die textliche Festsetzung Nr. 5 entfällt),
- Streichen der textlichen Festsetzung Nr. 5, da die öffentlichen Wasserflächen aus dem Geltungsbereich entfallen,
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 15 zum Schallschutz: Streichen der Regelungen für Hotelboote beziehungsweise schwimmende Hotelanlagen, da die öffentlichen Wasserflächen, auf denen die Hotelboote angelegt werden sollen, aus dem Geltungsbereich entfallen,
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme um den Zusatz, dass für die einbezogenen Flächen auch das Hafenerbetriebsgesetz gilt,
- Anpassung und Ergänzung des Hinweises, dass für die nachrichtlich übernommenen Flächen sowie außerhalb des Geltungsbereichs die Bremische Hafenerordnung und das Hafenerbetriebsgesetz gelten und dass diese landesrechtlichen Regelungen von den Festsetzungen des VE 153 unberührt bleiben; Streichen des Hinweises, dass für Hotelboote und schwimmende Hotelanlagen jeweils hafenrechtliche Erlaubnisse erforderlich sind, da die öffentlichen Wasserflächen aus dem Geltungsbereich entfallen.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2021) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

## 7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Anpassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung ist insbesondere unter den folgenden Gliederungspunkten ergänzt beziehungsweise angepasst worden:

- A) Plangebiet; B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans; C) Planinhalt, Ziffer 7 Immissionsschutz; D) Umweltbericht Ziffer 2 a, Ziffer 2 b, Ziffer 2 c und Ziffer 8

Anpassung der Aussagen zum Plangebiet und zum geltenden Planungsrecht im Hinblick auf die Herausnahme der öffentlichen Wasserflächen aus dem Geltungsbereich und Verweis darauf, dass die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfallenden Regelungen für die Hotelboote, insbesondere zum Schallschutz, in die hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnisse aufgenommen werden und Klarstellung, dass es sich bei den öffentlichen Wasserflächen um Hafenerflächen handelt, die beim Schallschutz im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit wie Industriegebiete gewertet werden.

- C) Planinhalt, Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung und Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung:

Streichung der Aussagen zur gestrichenen textlichen Festsetzung Nr. 5.

- C) Planinhalt, Ziffer 4 Verkehrliche Erschließung:

Präzisierung von Aussagen zu den vorhandenen Fuß- und Radwegen sowie zu der Stellplatzberechnung für Kfz-Stellplätze und

Fahrradabstellanlagen; Klarstellung, dass die für den Regelbetrieb gem. StellplOG erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen vollumfänglich im Plangebiet hergestellt werden.

- C) Planinhalt, ehemals Ziffer 5 Öffentliche Wasserflächen:  
Streichen des Kapitels, da die öffentlichen Wasserflächen aus dem Geltungsbereich entfallen.
- C) Planinhalt, Ziffer 11 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Absatz 6 BauGB:  
Anpassung und Ergänzung des Hinweises, dass für die nachrichtlich übernommenen Flächen sowie außerhalb des VE 153 die Bremische Hafensordnung und das Hafensbetriebsgesetz gelten und dass diese landesrechtlichen Regelungen von den Festsetzungen des VE 153 unberührt bleiben.
- E) Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung:  
Korrektur, dass die erforderlichen Mittel für eventuelle Kampfmittelbeseitigungen – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen getragen werden.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2021) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 153 erfolgten geringfügigen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

## **B. Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Woltmershausen hat der Planung zugestimmt, siehe dazu auch Punkt 5.2 dieser Berichtsvorlage.

Dem Ortsamt 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 städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Gebäudes für Gastronomie- und Eventnutzungen sowie für Hotel- und Freizeitnutzungen im Bereich des Lankenauer Höfts in Bremen Woltmers-

hausen/Häfen (Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2021) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

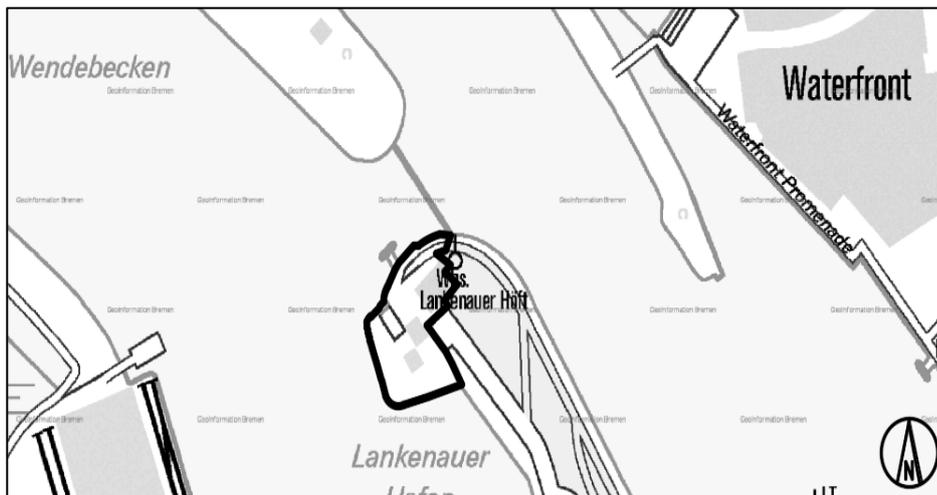
**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Gebäudes für Gastronomie- und Eventnutzungen sowie für Hotel- und Freizeitnutzungen im Bereich des Lankenauer Höfts in Bremen Woltmershausen/Häfen**

**(Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2021)**

**A. Plangebiet**

Das knapp 1,8 ha große Plangebiet 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. Es umfasst das Flurstück 6/51 sowie Teile des Flurstücks 6/53 (Flur 79, Gemarkung VL).

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung. Auf derselben Planurkunde ist auch das Planwerk des Vorhaben- und Erschließungsplans abgebildet, der nach § 12 Absatz 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zugleich bezieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 153 gemäß § 12 Absatz 4 BauGB auch Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in seinen Geltungsbereich ein; dabei handelt es sich um Flächen bis zur Wasserfläche. Diese einbezogenen Flächen, die der Bremischen Hafenordnung unterliegen, umfassen im Wesentlichen Teile der Zuwegung, die Böschung und die bestehende behördlich genutzte Slipanlage im Nordwesten des Plangebiets sowie den Zugang zu dem behördlich genutzten Anleger südlich des Plangebietes. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde. Die Vorhabenträgerin, die Lankenauer Höft Projektgesellschaft mbH, ist die Erbbauberechtigte und hat damit Zugriff auf die zu bebauenden Flächen.



**B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

**1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet wurde im Zuge der Errichtung des Neustädter Hafens Ende der Sechzigerjahre mit einem Radar- und Kontrollturm sowie einem angeschlossenen eingeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut

und durch das Bremer Hafenamts genutzt. 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 unter anderem durch den Zucker Club und die Golden City Hafenbar statt.

Das ehemalige Gebäude wird derzeit abgerissen. Es war unsaniert und wies eine marode Bausubstanz mit einem schlechten Energiestandard auf. Die Flächen im Plangebiet waren zu einem großen Teil versiegelt durch den Gebäudekörper mit vorgelagerter Terrasse, einen asphaltierten Parkplatz, angrenzende gepflasterte beziehungsweise teils mit Schotterrasen belegte Fläche sowie überwiegend voll versiegelte Zuwegungen. Die übrigen Flächen sind mit Rasen sowie vereinzelt mit Büschen, Hecken und Bäumen bewachsen (vor allem Randstreifen entlang des Parkplatzes sowie einzelne Bäume auf dem Parkplatz und westlich des ehemaligen Gebäudekörpers).

Das Plangebiet ist von öffentlichen Wasserflächen des Wendbeckens Neustädter Hafen (ehemals Hafenskanal) umgeben. Das Hafenbecken ist durch eine vorhandene Spundwand von der Weser getrennt und damit nicht wesentlich strömungsbeeinflusst.

Östlich grenzt an das Plangebiet der Weseruferpark an, der in den Siebzigerjahren als öffentliche Parkanlage entlang der Weser gestaltet wurde und vom Lankenauer Höft bis nach Rablinghausen reicht. Das Hafenbecken des Lankenauer/Neustädter Hafens ist von einer behördlich genutzten Slipanlage für Boote im Westen des Plangebiets zugänglich. Südlich des Plangebiets befindet sich ein behördlich genutzter Bootsanleger, der ebenso wie die behördlich genutzte Slipanlage über das Plangebiet erschlossen wird.

Das Plangebiet ist durch die Straße zum Lankenauer Höft erschlossen. Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung finden sich in Kapitel C 4 dieser Begründung.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet im Osten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im westlichen Bereich Sondergebiet SO Hafengebiet dar. Östlich des Plangebiets ist entlang der Weser eine Grünverbindung dargestellt. Da sich die Vorhabenplanung nicht aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) herleitet, wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig der FNP im sogenannten Parallelverfahren geändert (28. FNP-Änderung).

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 1065 aus dem Jahr 1978. Dieser setzt im östlichen Bereich öffentliche Grünanlage und im westlichen Bereich Sondergebiet SO Hafen fest. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist, das derzeit brachliegende Grundstück einer neuen, langfristigen Nutzung zuzuführen und ein Angebot für Gastronomie, Event-, Hotel- und Freizeitnutzungen zu schaffen. Das bereits abgerissene Bestandsgebäude soll durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden. Der ehemalige Kontroll- und Radarturm bleibt als identitätsstiftendes Bauwerk erhalten und wird in die Planungen integriert. Dieser steht allerdings nicht unter Denkmalschutz.

In einem Teil des neuen Gebäudekörpers sollen Flächenangebote für eine ganzjährig betriebene Gastronomie samt Terrassenflächen für Außengastronomie geschaffen werden. Die übrigen Flächen im Neubau sollen für Eventnutzungen wie Firmen- oder Familienfeiern,

Hochzeiten, Kohlfahrten und ähnliches genutzt werden. An wenigen Tagen im Jahr sollen im Plangebiet darüber hinaus Freiluftveranstaltungen wie Konzerte, Open-Air-Kino oder Flohmärkte durchgeführt werden. Hierfür sollen vor allem die Freiflächen im Süden des Plangebiets genutzt werden.

Die Außenanlagen sollen neugestaltet und in Teilen entsiegelt werden. Die dem Gebäude zugeordneten Flächen im Norden des Plangebiets sollen als Sandflächen für einen Mehrgenerationen-Spielplatz, eine Beachbar und als Strandflächen zum Aufenthalt gestaltet werden. Im Süden ist dem neuen Gebäudekörper ein Vorplatz vorgelagert, der zum Eingang in das Gebäude führt und mit einer Grünfläche und Baumpflanzungen gestaltet wird. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind Abstellflächen für Wohnmobile und Tiny Houses (Kleinsthäuser, die in diesem Falle eine Grundfläche von rund 20 m<sup>2</sup> und gemäß den Anforderungen der Straßenverkehrsordnung ohne Sonderzulassung eine Höhe von maximal 4,00 m aufweisen) vorgesehen, die als Hotelräume genutzt werden sollen. Nördlich angrenzend soll ein Servicegebäude mit Sanitäreinrichtungen entstehen.

Im südlichen Bereich soll eine zusammenhängende Fläche für rund 80 Kfz-Stellplätze geschaffen werden. Diese umfasst den Großteil der erforderlichen Pflichtstellplätze und acht Stellplätze für das Hafenamtsamt, die heute bereits im Plangebiet vorhanden sind und neu geordnet werden. Die Stellplatzfläche wird über eine neue Zuwegung erschlossen, die die Straße Zum Lankenauer Höft nach Westen fortführt. Diese Zuwegung soll auch die Abstellflächen für die Wohnmobile und Tiny Houses erschließen. Die Abstellflächen für die Tiny Houses sind so dimensioniert, dass hier auch jeweils die Abstellung eines Kfz, mit dem die Besucher der Tiny Houses anreisen, möglich ist. Die behördlich genutzte Slipanlage im Westen des Plangebiets und der behördlich genutzte Bootsanleger südlich des Plangebiets bleiben erhalten und werden ebenfalls an die neue Zuwegung angebunden. Alle Stellplatz- und Aufstellflächen sollen mit Schotterterrassen gestaltet werden. Für die Anlieferung werden Wegeflächen östlich des neuen Gebäudekörpers angelegt.

Der bestehende Radweg, der im Weseruferpark entlang der Weser verläuft und derzeit im Norden des Plangebiets endet, soll verlängert werden, sodass ein öffentlicher beziehungsweise öffentlich zugänglicher Rundweg für zu Fuß Gehende und Radfahrende um die Halbinsel entsteht. Darüber hinaus entsteht ein neues Angebot für den Rad- und Fußverkehr im Bereich der geplanten Wegeflächen östlich des neuen Gebäudekörpers.

Auf den öffentlichen Wasserflächen nördlich des Plangebiets und damit außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 sollen gemäß dem vorgesehenen Konzept des Vorhabenträgers zwei tidenvariablen Steganlagen für insgesamt maximal 26 Hotelboote entstehen. Die Steganlagen werden einen gemeinsamen Landverankerungspunkt nordwestlich des neuen Gebäudekörpers erhalten. Die Steganlagen samt Hotelboote liegen außerhalb des Wendekreises für Schiffe im westlich angrenzenden Wendebecken des Neustädter Hafens, sodass dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Hotelboote werden fest anliegen und nicht im Wasser verkehren. Die Realisierung der Hotelboote soll abhängig von der Nachfrage etappenweise erfolgen. Derzeit ist die östliche Steganlage mit den sieben vorgesehenen Hotelbooten lediglich als Option für den Fall einer entsprechend großen Nachfrage angedacht. Für die Realisierung der Hotelboote ist jeweils eine hafensrechtliche Sondernutzungserlaubnis erforderlich, in der auch der Ausschluss von dauerhaften Wohnnutzungen und Vorkehrungen zum Schallschutz in den Hotelbooten verbindlich geregelt werden (vergleiche D. 2. b)).

Die Hotelboote und die Tiny Houses sollen jeweils als Hotelräume genutzt werden, also lediglich dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Dauerhafte Wohnnutzungen sind im gesamten Plangebiet sowie auf den öffentlichen Wasserflächen nicht vorgesehen.

#### 4. Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dokumentiert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan nach Maßgabe von § 8 Absatz 3 BauGB geändert, da die Vorhabenplanung sich nicht aus der Darstellung einer Sonderbaufläche SO Hafengebiet herleitet (28. FNP-Änderung im sogenannten Parallelverfahren).

### C. Planinhalt

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 bestimmt.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO als Gebietskategorie ein sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Auf Grundlage von § 12 Absatz 3a BauGB erfolgt daher die Festsetzung, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Daher sind Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 erfasst werden, also zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO2 sind, nicht aber vom Durchführungsvertrag, unzulässig. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB geregelt, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als (aufschiebend) bedingte Festsetzungen zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.

Hier wird also von der in § 12 Absatz 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabenbindung Gebrauch gemacht, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur ein Baugebiet und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes entspricht den Planungszielen, im Plangebiet Angebote für Gastronomie-, Event- sowie Hotel- und Freizeitnutzungen zu schaffen und die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen des Hafenbetriebs zu sichern. Hierdurch soll das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt und dauerhaft belebt werden. Das Sondergebiet wird auf der Grundlage des § 11 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dahingehend näher konkretisiert, dass es in zwei Teilgebiete (SO1 und SO2) gegliedert wird, welche in der Planzeichnung abgegrenzt werden. Nur mit dieser Gebietsgliederung hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsarten und Zweckbestimmungen können die oben genannten Planungsziele erreicht werden.

Das SO1 erhält die Zweckbestimmung „Gastronomie, Event, Freizeit, Hafen“. Es dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, Veranstaltungsräumen, Freizeitnutzungen sowie Anlagen und Einrichtungen des Hafensbetriebs. Zulässig sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 Schank- und Speisewirtschaften, Veranstaltungs- und Eventräume, Freizeitnutzungen (zum Beispiel Spielplatz-Beachvolleyball, Strandsoccer, Boule), Freiluftveranstaltungen (zum Beispiel Konzerte, Open-Air-Kino, Flohmärkte), ein Landverankerungspunkt für Steganlagen, als Hafennutzung eine behördlich genutzte Boot-Slipanlage, Zugang zu einem behördlich genutzten Bootsanleger sowie die den jeweiligen, vorgenannten Nutzungszwecken dienenden Lagerflächen und Nebenanlagen und sonstige dem jeweiligen Nutzungszweck dienende Stellplätze mit ihren Zufahrten, Rampen und Nebenanlagen. Damit wird mit der vorgenannten Zweckbestimmung planerisch der zulässige Nutzungsrahmen festgelegt, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die konkret zulässigen Nutzungen definiert sodann der Durchführungsvertrag.

Das SO2 erhält die Zweckbestimmung „Stellfläche für Wohnmobile, Tiny Houses als Hotelnutzung“. Zulässig sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 Aufstellflächen für Wohnmobile und Tiny Houses, beide jeweils als Hotelnutzung nur zum vorübergehenden Aufenthalt; mit dieser Beschränkung der Nutzungsdauer auf einen nur vorübergehenden Aufenthalt mit der Nutzungsart eines Hotels wird ein dauerhaftes Wohnen planerisch ausgeschlossen. Im Weiteren zulässig sind ein Service- beziehungsweise Sanitärgebäude, das eine Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, dem jeweiligen Nutzungszweck dienende Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Freiluftveranstaltungen und den Nutzungszwecken des SO1 dienende Stellplätze mit ihren Zufahrten. Das konkret zulässige Vorhaben wird gemäß § 12 Absatz 3a BauGB im Durchführungsvertrag definiert.

Im gesamten Plangebiet sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe, die wohnähnlich genutzt werden (beispielsweise Business-Apartments oder Boarding-Houses im Sinne von Langzeit-Hotelnutzungen, sogenanntes Zuhause auf Zeit) nicht zulässig. Dieser Nutzungsausschluss erfolgt im Rahmen der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets auch vor dem Hintergrund der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmmissionen durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe (vergleiche hierzu auch C 8 und D 2 b). Aufgrund der zu erwartenden Gewerbelärmmissionen sind im Plangebiet ausschließlich Nutzungen zum vorübergehenden Aufenthalt zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird bestimmt durch die Festsetzung einer jeweils maximalen Grundfläche für bauliche Anlagen im SO1 und im SO2. Diese leitet sich aus der Vorhabenplanung und dem baulichen Bestand ab. Sie beträgt für das SO1 2 950 m<sup>2</sup> und für das SO2 190 m<sup>2</sup>. Die Begrenzung der Grundflächen zielt auf eine Reduzierung des Freiflächenverbrauchs innerhalb des in Teilen bisher unbebauten Plangebietes ab. Mit den festgesetzten Grundflächen ergibt sich innerhalb des Vorhabensbereichs rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,30 für das SO1 und eine GRZ von 0,34 für das SO2. Damit wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet von GRZ 0,80 deutlich unterschritten.

Für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, dem Vorplatz sowie befestigten Wegeflächen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,70 im SO1 und bis zu einer GRZ von 0,80 im SO2 zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 6). Mit der GRZ von 0,70 beziehungsweise 0,80 wird die in § 17 Absatz 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete normierte Obergrenze von GRZ 0,80 unterschritten beziehungsweise eingehalten. Die rechnerisch ermittelte, faktische Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,30 (SO1) und Baumassenzahl (BMZ) von maximal 1,60 (SO1) liegt ebenfalls deutlich unter den in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen von Freiflächen im Plangebiet zu reduzieren, erfolgt eine Dachbegrünung des neuen Gebäudekörpers, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Eine Dachbegrünung reduziert den Regenwasserabfluss und erhöht somit die Verdunstungsrate, was sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse auswirkt. Zudem sollen die Stellplatzanlagen mit Schotterterrassen gestaltet werden. Die textliche Festsetzung Nr. 13 sichert, dass die Oberflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten in den Sondergebieten SO1 und SO2 nicht vollflächig zu versiegeln sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten SO1 und SO2 im Weiteren bestimmt durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sowie die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Mit Ausnahme der eingeschossigen Bereiche mit einer nach Norden und Westen orientierten Dachterrasse wird der geplante Gebäudekörper für die Gastronomie- und Eventnutzungen entsprechend der Vorhabenplanung überwiegend zweigeschossig ausgebildet.

Als Oberkante wird für den gesamten neuen Gebäudekörper 20,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für den ehemaligen Radar- und Kontrollturm wird ausgehend vom Bestand eine maximale Höhe von 26,50 m über NHN festgesetzt. Die Beachbar und das Sanitärgebäude sollen mit einer zulässigen Höhe von 13,50 m über NHN ein Vollgeschoss nicht überschreiten (vergleiche textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 4).

Die festgesetzten Höhenangaben für bauliche Anlagen in den Sondergebieten SO1 und SO2 beziehen sich auf über Normalhöhennull (NHN) (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 10). Die Geländehöhe im Plangebiet wird im Bereich der geplanten baulichen Anlagen bei circa 7,30 m über NHN beziehungsweise im Bereich der Terrasse bei circa 8,10 m über NHN liegen, sodass der neue Gebäudekörper eine Höhe von 12,50 m über Gelände beziehungsweise rund 11,90 m über der umlaufenden Terrasse erreichen wird. In der Planzeichnung ist ein Höhenreferenzpunkt eines vorhandenen Kanaldeckels im Norden des Plangebiets informatorisch dargestellt (6,57 m über NHN).

Die Höhenfestsetzungen für die Sondergebiete SO1 und SO2 umfassen sämtliche bauliche Anlagen, beispielsweise auch Attiken. Ausgenommen sind auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 11 technische Aufbauten, Geländer und Brüstungen. Diese können die festgesetzten Höchstmaße ausnahmsweise um maximal 1,20 m überschreiten. Diese Festsetzung soll eine gewisse Reaktionsmöglichkeit in der weiterführenden Planung und Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien ermöglichen.

Darüber hinaus werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 Überdachungen der Terrasse ermöglicht. Hierdurch soll ein sonnen- und witterungsgeschützter Aufenthalt auf der Terrassenfläche ermöglicht werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Ausgehend von der Vorhabenplanung wird die überbaubare Grundstücksfläche für den neuen Gebäudekörper im SO1 durch Baulinien bestimmt. Die vorgesehene Terrasse für Außengastronomie, die den gesamten Gebäudekörper umschließt, wird mit einer Baugrenze festgesetzt. Der ehemalige Radar- und Kontrollturm wird mit einer Baugrenze gesichert, die die Geschosse oberhalb des Turmfußes umfasst. Die Aufstellfläche für die Wohnmobile und Tiny Houses sowie die Fläche für das Sanitärgebäude im SO2 wird ebenfalls mit einer Baugrenze als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt Abweichungen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinsichtlich der Treppen, barrierefreier Rampen, der Dachterrasse, der Eingangsüberdachungen sowie der technischen Aufbauten (vergleiche textliche Festsetzungen Nrn. 8.1 bis 8.3).

Innerhalb des Plangebiets wird die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 1 BauNVO festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Das Plangebiet ist über die Straße Zum Lankenauer Höft verkehrlich erschlossen. Sie endet südöstlich des Plangebiets in einer Wendeschleife. Fuß- und Radwege sind am Weserufer getrennt von der Fahrbahn vorhanden. Dabei handelt es sich um einen gemeinsamen Geh- und Radweg in der öffentlichen Grünanlage entlang der Weser sowie einen Fußweg mit wassergebundener Decke entlang der Straße Zum Lankenauer Höft, der zum Teil auf dem Deich geführt wird. Entlang der Weser verläuft im Weseruferpark ein Radweg, der derzeit im Norden des Plangebiets endet.

Direkt am Plangebiet ist eine Bushaltestelle vorhanden, die zeitweise von der Linie 24 angefahren wird. Zuletzt verkehrte die Linie 24 hier von Anfang Mai bis Anfang Oktober 2020 an den Wochenenden und an Feiertagen. Die von der Linie 24 regulär bediente Bushaltestelle Bremen Rablinghausen ist rund 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Östlich des Plangebiets befindet sich der Anleger der Weserfähre, die von Ende April bis Anfang Oktober an den Wochenenden und an Feiertagen zwischen dem Lankenauer Höft, dem Einkaufszentrum Waterfront/Pier 2 und dem Molenturm in der Überseestadt verkehrt.

Richtung Westen gibt es von der Straße Zum Lankenauer Höft eine Zufahrt zum Plangebiet, die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans fortgeführt und neugestaltet werden soll. Über diese Zuwegung sollen die Stellplatzanlage, die Aufstellflächen für die Wohnmobile und die Tiny Houses sowie der südlich des Plangebiets gelegene Bootsanleger und die vorhandene behördlich genutzte Boot-Slipanlage im Nordwesten des Plangebiets erschlossen werden. Die Zuwegung wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde gesichert (Fläche B; vergleiche hierzu C. 7.).

Im Plangebiet werden die für den Regelbetrieb nach Stellplatzortsgesetz (StellplOG) erforderlichen Kfz-Stellplätze vollumfänglich hergestellt. Der Großteil der gemäß StellplOG erforderlichen Kfz-Stellplätze sowie die neugeordneten Stellplätze für das Hafenamts sollen im Süden des Plangebiets in einer Stellplatzanlage, die als Fläche für Kfz-Stellplätze festgesetzt wird, angelegt werden. Weitere Kfz-Stellplatzangebote sind im Bereich der für die Tiny Houses ausgewiesenen Flächen vorgesehen. Um die Kfz-Stellplatznutzung zu konzentrieren und die übrigen Freiflächen freizuhalten, ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie

innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 12). Darüber hinaus werden die für den Regelbetrieb nach StellplOG erforderlichen Fahrradabstellanlagen vollumfänglich im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des StellplOG hergestellt. Des Weiteren werden zusätzliche Angebote zur Abstellung von Fahrrädern geschaffen.

Die außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 geplanten Hotelboote werden über eine tidenvARIABLE Steganlage mit einem Landverankerungspunkt im Norden des Plangebiets erschlossen. Die Steganlage wird über das Vorhabengrundstück fußläufig angebunden. Nutzer der Hotelboote sowie das Wartungs- und Servicepersonal nutzen die Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets und erreichen die Steganlage über einen befestigten Fußweg. Fahrradabstellanlagen werden in diesem Bereich ebenfalls angelegt.

Der geplante Fußweg im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dient auch als Ringschluss mit dem vorhandenen Radweg, sodass ein Rundweg um die Halbinsel entsteht. Der Fußweg soll für die Allgemeinheit öffentlich zugänglich sein. Der Fußweg wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Um die Endhaltestelle Lankenauer Höft für einen regelmäßigen Busbetrieb zu ertüchtigen, sind weitere bauliche Anpassungen erforderlich. Die Erweiterung der Buslinie 24 und die damit verbundene Verlagerung der Endhaltestelle sind Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen, wozu auch eine Überprüfung der Straßenbreiten gehört, werden im Zuge der Fortschreibung des VEP zu überprüfen sein.

Die Anlieferung des neuen Gebäudekörpers für Gastronomie- und Eventnutzungen erfolgt östlich des Neubaus. Diese Wegeflächen sollen auch für die Allgemeinheit zugänglich sein. Die hierfür erforderlichen Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fläche A) gesichert (vergleiche hierzu auch C. 7.). Somit wird auch an dieser Stelle eine neue Anbindung für den Rad- und Fußverkehr geschaffen. Östlich der Wegefläche wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Hier ist unter anderem die Unterbringung der Abfallbehälter für die Müllentsorgung vorgesehen.

Zur Überprüfung der Erschließungssituation und Anbindung des Vorhabens an das vorhandene Straßennetz ist im Rahmen des Planverfahrens eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden<sup>1</sup>. Gegenstand der Untersuchung war eine Analyse der bestehenden verkehrlichen Situation im Nahbereich des Plangebiets und eine verkehrliche Beurteilung der Auswirkungen des durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

Methodisch wurden hierzu Knotenstromzählungen sowie Bestandserhebungen durchgeführt sowie bereits vorliegende Verkehrszählungen aus dem Jahr 2019 ausgewertet. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehre wurden für das Jahr 2030 prognostiziert und auf das Straßennetz verteilt. Untersucht wurde die Leistungsfähigkeit der Straßen Zum Lankenauer Höft, Rablinghauser Landstraße und Stromer Straße sowie der Knotenpunkte Zum Lankenauer Höft/Rablinghauser Deich und Rablinghauser Landstraße/Stromer Straße/Woltmershauser Landstraße.

---

<sup>1</sup> Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153 für den Bereich um das Lankenauer Höft; Stand: April 2021

Die Verkehrsprognose erfolgte separat für die verschiedenen Nutzungsbausteine der Vorhabenplanung. Diese umfassen das Restaurant, den Beach Club (betrachtet wurde die Beachbar mit einer Musikanlage mit Lautsprecherboxen im Strand-bereich), das Eventloft in dem neuen Gebäudekörper und – als Sondernutzungen an wenigen Tagen im Jahr – die Nutzung der Multifunktionsfläche im Süden des Plangebiets für Freiluftveranstaltungen. Für die Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrsaufkommens werden folgende Betriebsszenarien unterschieden, die sich aus den folgenden Nutzungsbausteinen zusammensetzen:

- Regelbetrieb: Restaurant, Beach Club
- Regelbetrieb am Wochenende: Restaurant, Beach Club, Eventloft
- Sondernutzungen (an wenigen Tagen im Jahr): Multifunktionsfläche für Freiluftveranstaltungen (beispielsweise Konzerte, Open-Air-Kino, Flohmärkte)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die beiden Regelbetriebe ermöglicht werden. Für die Sondernutzungen sind darüber hinaus jeweils gesonderte Genehmigungen zu beantragen, in denen Regelungen erfolgen unter anderem zu Art und Dauer der Nutzung oder zum Erschließungs- und Parkplatzkonzept. Für Sondernutzungen wird daher für jede Veranstaltung ein gesondertes Verkehrskonzept aufgestellt. Da die Stellplatzfläche im Plangebiet im Falle von Sondernutzungen aller Voraussicht nach vollumfänglich gesperrt und als Veranstaltungsfläche genutzt wird, werden die durch die Sondernutzungen erzeugten Kfz-Verkehre nicht in das Plangebiet hineinfahren, sondern anderweitige zur Verfügung gestellte Stellplatzangebote außerhalb des Plangebiets nutzen. Hierfür sollen jeweils Park-and-Ride-Plätze außerhalb des Plangebiets kurzfristig eingerichtet und Besucher:innen jeweils mit Shuttlebussen und gegebenenfalls Fähren zum Plangebiet befördert werden.

In der Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher die beiden oben benannten Regelbetriebe – unter der Woche und am Wochenende – zugrunde gelegt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Straßen die durch das Vorhaben zu erwartenden Mehrverkehre aufnehmen können und leistungsfähig bleiben. Auch die untersuchten Knotenpunkte bleiben bei Aufnahme der durch die Vorhabenplanung verursachten Mehrverkehre leistungsfähig.

Der Knotenpunkt Woltmershauser Straße/Simon-Bolivar-Straße in Woltmershausen, über den durch das Vorhaben verursachte Verkehre fließen werden, ist heute in den Hauptverkehrszeiten überlastet. Es besteht insbesondere ein Rückstau in Richtung Westen. Da der geringe Mehrverkehr durch das Vorhaben jedoch größtenteils am Abend und an Wochenenden stattfinden wird, ist nach Einschätzung der Verkehrsuntersuchung nicht anzunehmen, dass dieser geringe Mehrverkehr von 15 bis 30 Kfz in der Spitzenstunde einen signifikanten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes haben wird.

Zusätzliche Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sind für Radfahrende oder zu Fußgehende gemäß der Verkehrsuntersuchung ebenfalls nicht erforderlich. Radfahrende können aufgrund der geringen Verkehrsmengen auf der Fahrbahn geführt werden oder den Radweg im Weseruferpark nutzen. Zu Fußgehende können den begleitenden Fußweg entlang der Straße Zum Lankenauer Höft oder die Wegeangebote entlang der Weser beziehungsweise im Weseruferpark nutzen.

Im Hinblick auf den ÖPNV soll ein Ausbau der Wendeanlage in der Straße Zum Lankenauer Höft für Gelenkbusse erfolgen. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5. Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen

Die Versorgung des neuen Gebäudekörpers sowie der angrenzenden Nutzungen wird über die öffentlichen Anschlüsse sichergestellt. Hierüber werden die Wasserversorgung, die Stromversorgung und die Anschlüsse für Telekommunikation gewährleistet. Eine Gasversorgung besteht im gesamten Plangebiet nicht.

Die Abwasserentsorgung wird zentral über die öffentlichen Abwasserleitungen angeschlossen. Fetthaltige Abwässer werden dabei zunächst über einen Fettabscheider geführt, der in regelmäßigen Abständen geleert, gereinigt und gewartet wird. Das anfallende Regenwasser wird durch eine nicht vollflächige Versiegelung der Stellplatz- und Aufstellflächen sowie einer Dachbegrünung des Hauptgebäudekörpers in Teilen zurückgehalten und kann verdunsten.

Abfälle aus dem Küchenbereich sowie übrige Abfälle werden an zentraler Stelle in dafür vorgesehenen Abfallbehältern gesammelt und über die Müllabfuhr regelmäßig entsorgt. Für organische Abfälle steht ein Konfiskatkühler zur Verfügung. Für die Abfallbehälter wird eine Fläche östlich der Anlieferungszone vorgesehen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 als Flächen für Nebenanlagen gesichert.

Die im Osten des Plangebiets vorhandene Transformatorstation wird mit einer Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt und gesichert.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die vorgesehene Fläche zur Anlieferung des neuen Gebäudekörpers, die auch eine Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr aufweisen soll, wird auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB eine der Allgemeinheit sowie den Ver- und Entsorgungsträgern dienende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche zeichnerisch festgesetzt (Fläche A).

Die Zuwegung zu den Stellplatz- und Aufstellflächen sowie den Anlagen und Einrichtungen des Hafensbetriebs wird als mit der Allgemeinheit sowie dem Sondervermögen Hafen dienenden, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche zeichnerisch festgesetzt (Fläche B). Diese Fläche B umfasst auch die innerhalb der Stellplatzanlage vorgesehenen acht Stellplätze für das Sondervermögen Hafen.

7. Immissionsschutz

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 zum Schallschutz geregelt, dass für die geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses) die Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) nachts sicherzustellen ist. Dies ist im Rahmen der hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis auch für die außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 geplanten Hotelboote sicherzustellen. Weitere Aussagen zu den zu erwartenden Lärmimmissionen und den Regelungen zum Schallschutz werden im Kapitel D. 2. b) dargestellt.

8. Energieversorgung, Klimaschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 153 leistet einen Beitrag zur Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die in den letzten Jahren – mit Ausnahme vereinzelter Zwischennutzungen – brachlag. Damit wird

der Lage des Plangebiets an der Weser und dem Lankenauer Hafen mit dem Erholungs- und Freizeitwert Rechnung getragen. Zur Verringerung beziehungsweise zur Kompensation der Versiegelung sollen die Freiflächen im Plangebiet in Teilen entsiegelt und mit Rasen, Sand und Schotterrasen belegt werden. Der neue Gebäudekörper erhält zudem eine Dachbegrünung, die einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers leistet.

Darüber hinaus wird ein nachhaltiges Energiekonzept vorgesehen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien auf der Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 14 zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik auf mindestens der Hälfte der Dachflächen des zweigeschossigen Gebäudeteils des zu errichtenden Hauptgebäudes. Der Umfang von 50 Prozent der betreffenden Dachflächen des zweigeschossigen Gebäudeteils entspricht im vorliegenden Fall auch dem vorgesehenen Umfang von PV-Anlagen für die Wärmepumpe. Die Regelung umfasst den zweigeschossigen Gebäudeteil des Hauptgebäudes, da die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils als Dachterrasse für Veranstaltungen genutzt werden sollen. Weitergehende Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept und zum Klimaschutz finden sich in Kapitel D. 2. c).

9. Kampfmittel, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Für das Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

10. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BremLBO

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 16 wird geregelt, dass abweichend von § 10 Absatz 4 Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG) die erforderlichen Bäume für die Kfz-Stellplätze auch außerhalb der Stellplatzfläche gepflanzt werden können. Hierdurch soll die Stellplatzfläche für Freiluftveranstaltungen wie Konzerte, Kino oder Flohmärkte flexibel nutzbar sein. Die nach StellplOG vorgesehenen Baumpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sollen vorrangig den südlichen Eingangsbereich ins Plangebiet sowie die Aufstellfläche für die Wohnmobile und die Tiny Houses gestalten.

11. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Absatz 6 BauGB

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen in dem gemäß der Hochwassergebietverordnung Weser (Weser-HwGebV) festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet im tidebeeinflussten Bereich der Weser. Das heißt, das Plangebiet kann im Falle einer Sturmflut durch Hochwasser überschwemmt werden. Hiervon ausgenommen ist aufgrund der höheren Lage die Fläche des ehemaligen Bestandsgebäudes mit angrenzenden Freiflächen (siehe Abbildung 13.1). Der geplante neue Gebäudekörper liegt demnach in Teilen innerhalb des hochwassergefährdeten Gebiets.

Der Großteil des im Wege der nachrichtlichen Übernahme nach § 9 Absatz 6 BauGB festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiets ist Sonderfläche nach § 5 Absatz 1 Weser-HwGebV. Hierbei handelt es sich um höher gelegene Gebiete, die durchgehend auf einer Höhe von mindestens NHN + 6,20 m liegen. Die Errichtung, Umgestaltung oder Nutzungsänderung von Vorhaben nach § 29 Absatz 1 BauGB auf Sonderflächen ist gemäß § 5 Absatz 2 Satz 2 Weser-HwGebV der zuständigen Wasserbehörde spätestens sechs Wochen vor Beginn der Errichtung, Umgestaltung oder Nutzungsänderung anzuzeigen. Sofern

die Belange des Hochwasserschutzes es erfordern, kann die zuständige Wasserbehörde gegenüber dem Antragsteller Anforderungen an das hochwasserangepasste Bauen stellen.

Trotz der Lage innerhalb des hochwassergefährdeten Gebiets stehen der Realisierung des Vorhabens die Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegen.

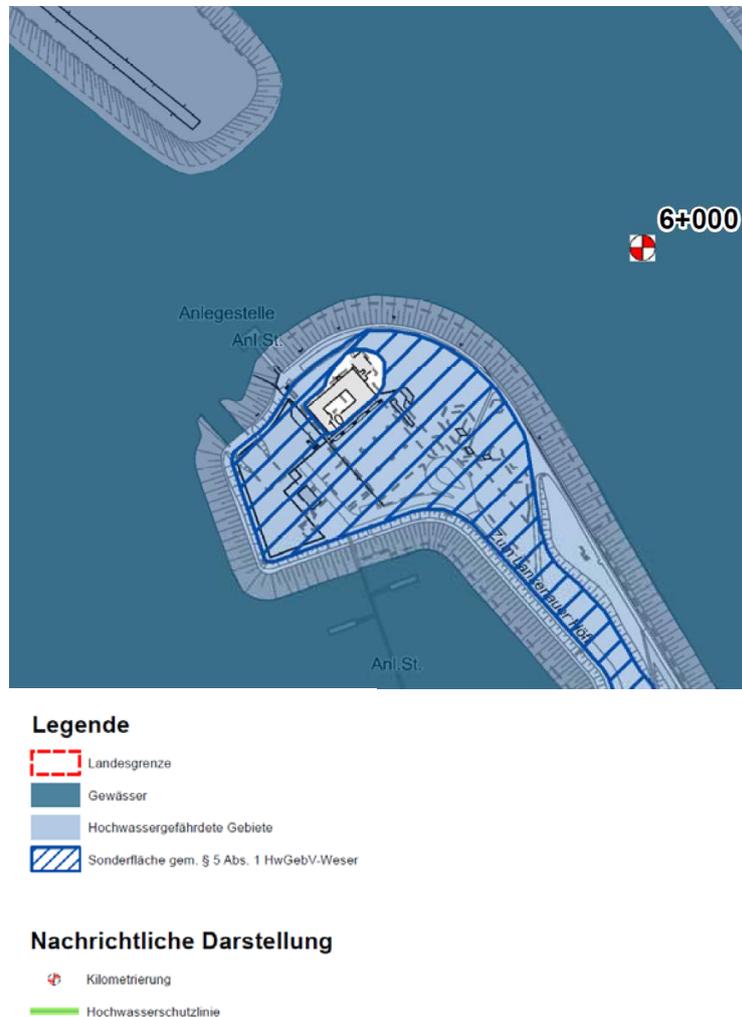


Abbildung 13.1: Hochwassergefährdetes Gebiet/Sonderfläche

Zudem sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Flächen nachrichtlich übernommen, für die die Bremische Hafenordnung sowie das Hafenbetriebsgesetz gelten. Dies umfasst die nachrichtlich übernommenen Flächen sowie die öffentlichen Wasserflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (insbesondere die Böschung sowie die vorhandene Slipanlage und den Zugang zu dem Anleger südlich des Plangebiets). Die hier vorhandenen Anlagen und Einrichtungen des Hafenbetriebs sind ausschließlich für den Hafenbetrieb nutzbar und nicht für die Nutzung zu Freizeitzwecken vorgesehen. Landesrechtliche Regelungen des Bremischen Hafenbetriebsgesetzes bleiben von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unberührt.

## 12. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

## D. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB). Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind in Punkt 2 unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

### 2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Plangebiets und die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Flächennutzungsplan Bremen und dem Landschaftsprogramm Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Artenschutz, Rastvögel: Diplom Biologe Uwe Handke: Gutachten Artenschutzrechtliche Erstabschätzung. Delmenhorst, 11. November 2020
- Schallschutz: Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153 für den Bereich um das Lankenauer Höft in Bremen-Woltmershausen. Berichtsnummer. LK 2020.182.1. Hamburg, Stand: 15. April 2021 (inklusive Nachtrag vom 28. April 2021)
- Verkehrsplanung: Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153 für den Bereich um das Lankenauer Höft; Stand: April 2021
- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Fläche, Bäume, Boden, Tiere, Klima) (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a § 1a Absatz 3 und 4 BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist

zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 2 BNatSchG ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Absatz 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 1 Absatz 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft – insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen – vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Sollten geschützte Bäume entfernt werden, so sind nach § 9 Absatz 1 Baumschutzverordnung des Landes Bremen (BaumSchV) standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz zu leisten, soweit dies angemessen oder zumutbar ist. Die Neuanpflanzungen sollten den Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild, der durch die Beseitigung des Baumes eingetreten ist, in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen. Nach § 9 Absatz 2 BaumSchV ist die Neuanpflanzung auf der Fläche durchzuführen, auf der der zur Beseitigung freigegebene Baum stand. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Neuanpflanzung in räumlicher Nähe dieser Fläche durchzuführen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Im Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ des Lapro 2015 wird das Plangebiet – sowie die gesamte Fläche der Landzunge inklusive dem angrenzenden Weseruferpark – als Grünfläche für die

Erholung mit vielfältigen Biotopstrukturen eingestuft. Überlagernd wird die Fläche als Überschwemmungsgebiet mit Dauervegetation/Grünflächen dargestellt.

Im Plan 2 „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“ des Lapro 2015 wird für den Bereich nördlich des Bestandsgebäudes und den östlich angrenzenden Weseruferpark außerhalb des Plangebiets eine Erholungsfläche als zu sichernde und zu pflegende öffentliche Grünfläche, überlagernd mit einer ortsteilübergreifenden Grünverbindung dargestellt. Nordwestlich des Bestandsgebäudes ist ein Aussichtspunkt, östlich des Plangebiets der vorhandene Fähranleger der Weserfähre eingetragen. Als Maßnahme zur Erholung und zum Landschaftserleben ist die Einrichtung einer Fährverbindung Pier 2, Lankenauer Höft, Nordwestspitze Handelshäfen mit Einbeziehung des vorhandenen Anlegers in einen Fährverkehr auf der Weser beschrieben. Das Lankenauer Höft ist als erlebniswirksames Landschaftselement mit Fernwirkung aufgeführt.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen

Das ehemalige Bestandsgebäude wird derzeit abgerissen. Nach Aufgabe der Nutzung als Gastronomiebetrieb „Lankenauer Höft“ stand das Gebäude mit Ausnahme von zeitweisen, vereinzelt Zwischennutzungen, überwiegend leer und die Flächen lagen brach. Die Flächen im Plangebiet waren zu einem großen Teil versiegelt durch den ehemaligen Gebäudekörper samt vorgelagerter Terrasse, der Stellplatzanlage sowie der Zuwegungen.

Die übrigen Flächen sind mit Rasen sowie vereinzelt mit Büschen, Hecken und Bäumen bewachsen (vor allem Randstreifen entlang des Parkplatzes sowie einzelne Bäume auf dem Parkplatz).

Die nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden öffentlichen Wasserflächen, auf denen Hotelboote geplant sind, sind Bestandteil des Lankenauer/Neustädter Hafens. Die Hotelboote sind östlich des Wendebeckens, außerhalb der Wendeschleife geplant. Die vorhandene Spundwand trennt das Hafenbecken von der Weser. Somit sind die Wasserflächen, auf denen die Hotelboote geplant werden, nicht wesentlich strömungsbeeinflusst. Sie weisen auf Höhe der nördlich und damit auch außerhalb des Plangebiets gelegenen Weserinsel eine Bedeutung als Rastplatz für Wasservögel auf.

#### Eingriffsregelung

Für die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 greift die Regelung des § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, wenn durch den neuen Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet werden, die über bisher bereits zulässige Eingriffe hinausgehen. Betrachtet wird dabei der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Bei den übrigen, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem baulichen Bestand. So ist der Radweg entlang der Weser im Weseruferpark, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, bereits vorhanden,

ebenso wie die behördlich genutzte Boot-Slipanlage und der Zugang zum behördlich genutzten Bootsanleger südlich des Plangebiets.

Die bisherige Zulässigkeit von Eingriffen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans beurteilt sich nach dem bisher geltenden Bebauungsplan 1065 aus dem Jahr 1978 und stellt sich wie folgt dar:

- Im östlichen Bereich ist eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Park, Grünanlage“ festgesetzt, wobei das ehemalige Bestandsgebäude inklusive Terrasse und der ehemalige Radar- und Kontrollturm sowie die dazugehörige Stellplatzanlage und Wegeflächen innerhalb der Grünfläche zulässig sind und entsprechend dem ehemaligen baulichen Bestand in die untenstehende Bilanzierung als voll versiegelte Flächen eingehen.
- Im westlichen Bereich wird ein Sondergebiet SO Hafen mit einer GRZ von 0,80 und einer BMZ von 9,00 festgesetzt.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 1065 um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB.

Die künftig zulässigen Eingriffe gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans beurteilen sich wie folgt:

- Sondergebiete SO1 und SO2 mit einer zulässigen Grundfläche und einer zulässigen GRZ II von 0,70 für das SO1 beziehungsweise einer GRZ II von 0,80 für das SO2
- Verkehrsflächen mit Vollversiegelung

Die folgende Tabelle stellt gemäß diesen Grundlagen die Bilanzierung der zulässigen Eingriffe dar.

	Maximale Überbauung und Versiegelung, einschließlich GRZ II (§19 BauNVO)	
Flächennutzung	Bisheriger B-Pan 1065	Neuer VE 153
Öffentliche Grünanlage (hier: nicht befestigte Flächen)	1.683 m <sup>2</sup> * 0 = 0 m <sup>2</sup>	-
Öffentliche Grünanlage (hier: versiegelte Flächen ehemaliges Bestandsgebäude mit Terrasse, ehemaliger Radar- und Kontrollturm, Stellplatzanlage, befestigte Wegeflächen)	4.510 m <sup>2</sup>	-
Sondergebiet SO Hafen (GRZ = 0,80)	5.453 m <sup>2</sup> * 0,80 = 4.362 m <sup>2</sup>	-
Sondergebiet SO1 Gastronomie, Event, Freizeit, Hafen (GRZ II = 0,70)	-	10.826 m <sup>2</sup> * 0,70 = 7.578 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO2 Stellfläche Wohnmobile, Tiny Houses (GRZ II = 0,80)	-	562 * 0,80 = 450 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	-	255 m <sup>2</sup>
Gesamt	8.872 m <sup>2</sup>	8.283 m <sup>2</sup>

Im Vergleich zum geltenden Recht fallen die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neue Planung ungefähr gleich aus, die neue Planung ermöglicht keine weitergehenden Eingriffe als sie bisher möglich gewesen wären. Ein Ausgleich für Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

#### Bäume

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbestände kartiert worden. Demnach bestehen im Plangebiet insgesamt sieben Bäume. Sechs davon finden sich in der ehemaligen Stellplatzanlage und ein Baum westlich des ehemaligen Bestandsgebäudes. Von diesen sieben Bäumen sind zwei nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützt. Hierbei handelt es sich um den Laubbaum westlich des ehemaligen Bestandsgebäudes, der erhalten bleibt. Die Eiche im Nordwesten der ehemaligen Stellplatzanlage kann nicht erhalten werden, da hier der neue Gebäudekörper mit Terrasse und Erschließungsanlagen errichtet werden soll. Für die Eiche ist ein Baum als Ersatz zu pflanzen. Diese Ersatzpflanzung soll im östlich an das Plangebiet angrenzenden Weseruferpark erfolgen. Regelungen hierzu wird der Durchführungsvertrag treffen.

#### Tiere

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Erstabschätzung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können<sup>2</sup>. Hierzu wurde

<sup>2</sup> Diplom Biologe Uwe Handke: Gutachten Artenschutzrechtliche Erstabschätzung. Delmenhorst, 11. November 2020

am 8. November 2020 der Baumbestand nach Nestern und Baumhöhlen und das ehemalige Bestandsgebäude von außen nach Vogelnestern und Kots Spuren von Fledermäusen abgesucht. Am 11. November 2020 erfolgte eine Begehung des ehemaligen Bestandsgebäudes, bei der die Innenräume nach Brutvorkommen von Vögeln oder Vorkommen von Quartieren für Fledermäuse geprüft wurden.

Weder bei der Kontrolle der Bäume noch bei der Kontrolle des Gebäudes ergaben sich Hinweise auf Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen beziehungsweise auf Brutstätten oder Quartiere. Im Ergebnis sind daher aus artenschutzrechtlicher Sicht beim Abriss des Gebäudes oder bei der Fällung von Bäumen keine Konflikte zu erwarten.

Die Wasserflächen um die nördlich des Plangebiets gelegene Weserinsel haben sich in den letzten Jahrzehnten zu einem lokal wichtigen Wasservogelrastplatz für Schwimmenten entwickelt. Die Flächen um die Weserinsel sind dementsprechend auch in der Karte A „Arten, Biotop“ des Lapro als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund (überregionale Bedeutung in Niedersachsen und Bremen) und als erlebbares Vogelrastgebiet dargestellt. In den Wintermonaten halten sich dort regelmäßig zwischen 150 und 400 Wasservögel auf. Nach den Bewertungskriterien für Wasservogelrastplätze in Niedersachsen ist der Bereich westlich der Weserinsel ein landesweit bedeutsamer Rastplatz für die Schnatterente und ein lokal bedeutsamer Rastplatz für Reiherente, Schellente und Zwergsäger. Zudem ist die Weserinsel nördlich des Plangebiets aus Gründen des Artenschutzes nicht öffentlich zugänglich und darf nicht betreten werden.

Im Hinblick auf die Wasservögel ist bei Abriss- und Bauarbeiten vermutlich mit temporären Störungen zu rechnen. Es gibt jedoch nach Einschätzung des Gutachters in der Nähe mehrere andere Rastplätze zum kurzzeitigen Ausweichen für die-se Arten (zum Beispiel Rastpolder Duntzenwerder, Tidebiotop am Ochtumsperwerk und im Wederland, Ochtumsand). Nach Abschluss der Bauarbeiten sind potenzielle Störungen nur im direkten Umfeld des Lankenauer Höfts zu erwarten, die Wasservögel rasten jedoch eher im Bereich der nördlich davon gelegenen Weserinsel. Auch von den vorgesehenen Hausbooten auf den Wasserflächen nördlich des Lankenauer Höfts sind keine langanhaltenden Störwirkungen für die Wasservögel zu erwarten. Im Ergebnis werden daher nach Abschluss der Bauarbeiten ähnlich hohe Rastbestände westlich der Weserinsel zu erwarten sein wie vor den Baumaßnahmen, sodass insgesamt gegen das geplante Vorhaben im Hinblick auf den Artenschutz keine Bedenken bestehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen den Hinweis, dass die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben. Ausnahmen und Befreiungen, zum Beispiel für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Boden

Das Plangebiet ist in der Karte B „Boden und Relief“ des Lapro von den Darstellungen ausgenommen. Die Flächen im Plangebiet waren zu einem großen Teil versiegelt durch den ehemaligen Gebäudekörper mit vorgelagerter Terrasse, den ehemaligen Radar-

und Kontrollturm, die dazugehörige Stellplatzanlage und befestigte Wegeflächen. Darüber hinaus wurden im gesamten Plangebiet anthropogene Auffüllungen vorgenommen, sodass das Plangebiet stark anthropogen geprägt ist. Hinweise auf Bodenverunreinigungen beziehungsweise Altlastenvorkommen liegen nicht vor.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung (siehe oben) werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 keine Eingriffe ermöglicht, die über bereits zulässige Eingriffe auf Grundlage des Bestands sowie aufgrund des bisher geltenden Bebauungsplans 1065 hinausgehen.

Zur Verringerung und als Kompensation von Versiegelungen im Plangebiet sollen die Stellplatzflächen mit Schotterrassen belegt werden, was durch die textliche Festsetzung Nr. 13 sichergestellt wird. Zudem soll der neue Gebäudekörper eine Dachbegrünung erhalten, die einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser leistet.

Der Geologische Dienst für Bremen weist darauf hin, dass die Geländehöhe des Plangebiets bei etwa 5,50 mNN liegt. Im gesamten Bereich des Plangebiets wurden anthropogene Auffüllungen vorgenommen (Spülfeld), die hier aus natürlichen Ablagerungen, wie Sanden und Schluffen mit wechselnden Tonanteilen bestehen können. Die Mächtigkeit beträgt mitunter mehrere Dezimeter bis Meter.

Im Plangebiet lagern unter den sandigschluffigen, mitunter auch tonigen Auffüllungen sehr gering bis gering konsolidierte bindige Lockergesteine (sandige Schluffe, Tone, organische Beimengungen) von weicher, mitunter auch fester Konsistenz. Die holozänen Weichschichten treten in einer Mächtigkeit von einigen Metern auf und werden im Liegenden von gut durchlässigen fluviatilen Ablagerungen des Holozän bis Pleistozän abgelöst (Mittel- Grobsand, auch kiesige Ablagerungen sind möglich). Die typischen mergeligen, im Allgemeinen stark tonigen, pleistozänen Ablagerungen mit kiesigen-steinigen Einschaltungen, finden sich in etwa 13,00 bis 15,00 m unter Geländeoberkante (GOK).

Aufgrund der eingelagerten Weichschichten und des stark heterogenen Aufbaus des Untergrunds wird die Tragfähigkeit als stark wechselnd bis gering eingestuft. Bei schwankenden Grundwasserständen und einhergehender möglicher Entwässerung kann es zum Absacken des Untergrundes kommen. Ebenso muss mit erheblicher Frostempfindlichkeit des Untergrundes gerechnet werden.

Im Vorfeld der geplanten Bauvorhaben sollten Baugrunderkundungen vorgenommen werden und somit die erforderlichen Maßnahmen, wie mögliche Tiefgründung oder Bodenaushub abgeklärt werden.

Die Auswertung der Grundwasserstände ergab einen durchschnittlichen Grundwasserdruckspiegel von 0,30 m NN, bei einer generellen nordwestlichen Fließrichtung unter geringem Gefälle (< 0,05 Prozent). Das Grundwasser kann im angefragten Gebiet gespannt anstehen. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „sehr stark betonangreifend“ einzustufen (Baugrunderkarte HB: pH: < 4,5; NH<sub>4</sub><sup>+</sup> > 60 mg/l; Mg<sup>2+</sup>: > 3000 mg/l, SO<sub>4</sub><sup>2-</sup>: > 3000 mg/l, CO<sub>2</sub>: > 100 mg/l).

Auf der Fläche des geplanten Bauvorhabens lässt sich aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen Oberflächenwasser nicht versickern.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. Aufgrund der bindigen Einheiten eignet sich der Standort insbesondere für den Wechselbetrieb mit der sommerlichen Wärmespeicherung zur Nutzung im Winter.

Sämtliche Angaben des Geologischen Dienstes für Bremen sind durch Interpretationen von Ergebnissen von näher und weiter entfernt liegenden Bohrungen gewonnen worden. Aufgrund der örtlich oft sehr variablen Geologie kann für die geplante Lokation keine Gewähr für die Gleichheit oder Ähnlichkeit der Schichtenabfolge und der Interpretation übernommen werden.

#### Klima

Gemäß der Karte D „Klima/Luft“ des Lapro weist das Plangebiet eine günstige bioklimatische Situation auf. Es liegt im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung. Hieran wird sich mit der Vorhabenplanung nichts Wesentliches ändern. Weite Teile des Plangebiets bleiben unbebaut, die Versiegelung wird nicht über die bisher zulässige Versiegelung hinausgehen. Die Bebauung wird nach wie vor in einer offenen Bauweise erfolgen, so dass eine Beeinträchtigung der Kaltluftströmung durch den zweigeschossigen, freistehenden neuen Gebäudekörper nicht zu erwarten ist.

- b) Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB)

#### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> erarbeitet worden, da einerseits aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe sowie der Hafenanlagen Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken (Vorbelastung aus Gewerbelärmimmissionen). Andererseits war zu prüfen, inwieweit sich die geplanten Gastronomie- und Eventnutzungen auf die ebenfalls im Plangebiet sowie nördlich des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen zum vorübergehenden Aufenthalt (Tiny Houses und Hotelboote beziehungsweise schwimmende Hotelanlagen) sowie auf umliegende schutzwürdige Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets auswirken. Dies betrifft sowohl die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Gewerbelärmemissionen als auch die durch die Vorhabenplanung zu erwartende Verkehrszunahme.

---

<sup>3</sup> Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153 für den Bereich um das Lankenauer Höft in Bremen-Woltmershausen. Berichtsnummer. LK 2020.182.1. Hamburg, Stand: 15. April 2021 (inklusive Nachtrag vom 28. April 2021)

Es ist vor dem Hintergrund zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen der künftige Gewerbelärm mit den vorhandenen nächstgelegenen Wohnnutzungen vereinbar ist. Denn nach dem verbindlichen Grundsatz („Trennungsprinzip“) des § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass „schädliche Umwelteinwirkungen“ auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete „so weit wie möglich“ vermieden werden. Um Immissionschutzkonflikte zu vermeiden sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit Beiblatt 1
- TA Lärm „Technische Anleitung Lärm“ 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die in dem Beiblatt enthaltenen Orientierungswerte stellen lediglich Hilfswerte für die Bauleitplanung dar. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm, abgesehen von der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die in dem Beiblatt 1 der DIN 18005 noch nicht aufgenommen ist. Für Gewerbelärmeinflüsse sind nach TA Lärm unter anderem folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

In Industriegebieten (GI), tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A),  
in Gewerbegebieten (GE), tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A),  
in Mischgebieten (MI), tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A),  
in urbanen Gebieten (MU), tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A),  
in allgemeinen Wohngebieten (WA), tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

(Die Tagwerte gelten von 6 bis 22 Uhr, die Nachtwerte von 22 bis 6 Uhr.)

Für die Beurteilung von Verkehrslärm gelten ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005.

Eine weitere Schwelle bei der Abwägungsentscheidung können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV) darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich

geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Als Orientierungshilfe für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen wurde außerdem die Ressortvereinbarung „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 1. März 2016 herangezogen. Die oben genannte schalltechnische Untersuchung dient nach § 2 Absatz 3 BauGB als Abwägungsmaterial.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie an benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen zu erwartenden Immissionen und die weitergehend vorzusehenden Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 wird dabei im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit ausgehend von den geplanten Gewerbenutzungen als Gewerbegebiet eingestuft.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen

Verkehrslärm; einschließlich planbedingte Verkehrszunahme

Das Plangebiet wird durch die Straße Zum Lankenauer Höft verkehrlich erschlossen, die in einer Wendeanlage südöstlich des Plangebietes endet. Maßgebliche Immissionen aus Verkehrslärm wirken auf das Plangebiet nicht ein, da hier in der Regel nahezu ausschließlich die durch das Plangebiet selbst erzeugten Verkehre zu erwarten sind. Die auf dem Vorhabengrundstück anfallenden Verkehre sind dem Betrieb und damit den zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen zuzurechnen (siehe untenstehendes Kapitel zum Gewerbelärm).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 wird eine Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen einhergehen (sogenannte planbedingte Verkehrszunahme). Dabei werden die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsgeräusche, da sie durch gewerbliche Nutzungen bedingt werden, nach TA Lärm beurteilt. Für die künftig zulässigen und geplanten Bauvorhaben wird auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 ein Verkehrsaufkommen (jeweils Anfahrten) von rund 590 Kfz pro Tag erwartet. Für das Plangebiet gilt derzeit allerdings noch der Bebauungsplan 1065 aus dem Jahr 1978. Auf dieser Grundlage wäre das eingeschossige Bestandsgebäude mit der dazugehörigen Stellplatzanlage (90 bestehende Stellplätze) nutzbar und es wäre mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 zu erwartende Verkehrsaufkommen wird in der Straße Zum Lankenauer Höft und der Rablinghauser Landstraße anfallen. Im Schallgutachten wurden die Auswirkungen des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung

---

<sup>4</sup> Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 153 für den Bereich um das Lankenauer Höft; Stand: April 2021

entlang der Rablinghauser Landstraße untersucht (siehe Abbildung D.1). Für diesen Bereich gilt derzeit kein Bebauungsplan, sondern § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung wird die Schutzwürdigkeit der Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Die heutigen Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm liegen bei bis zu 61,1 dB(A) tagsüber und bis zu 54 dB(A) nachts.

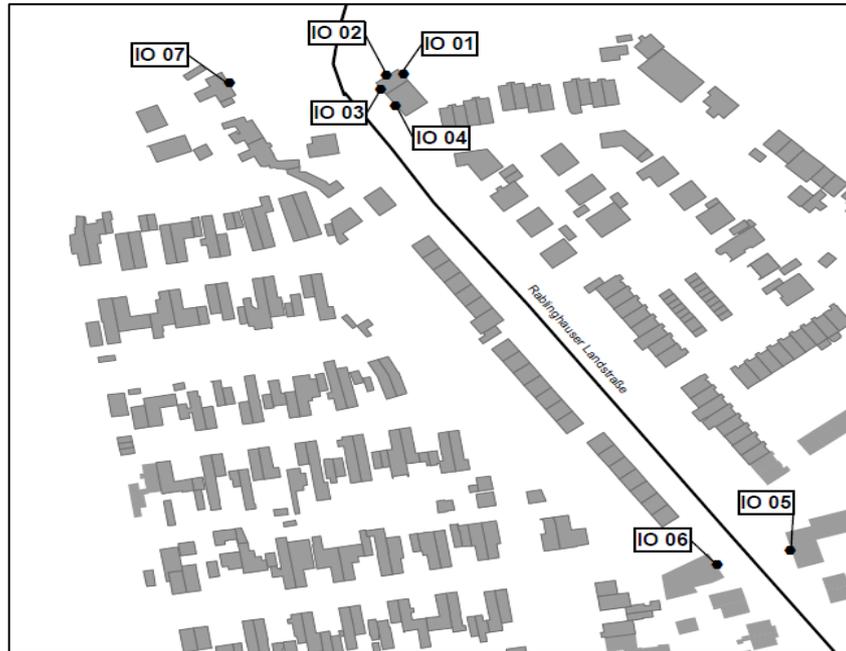


Abbildung D.1: Untersuchte Immissionsorte planbedingte Verkehrszunahme

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die heutigen Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm durch die planbedingte Verkehrszunahme um maximal 2,4 dB(A) zunehmen werden. Dies betrifft Bereiche (untersuchte Immissionsorte 1 und 2 im Norden der Rablinghauser Landstraße), an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete auch mit der planbedingten Verkehrszunahme deutlich eingehalten werden. Hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV um mindestens 4 dB bis zu 17 dB unterschritten.

Teilweise werden jedoch an den weiteren untersuchten Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits ohne die Mehrverkehre durch das Vorhaben überschritten. Die Grenzwertüberschreitung wird bereits durch die bestehenden Verkehrslärmimmissionen verursacht. Durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 zu erwartende planbedingte Verkehrszunahme wird es eine weitergehende Überschreitung der Grenzwerte geben. Diese liegt bei bis zu 0,8 dB(A). Dies wird in Übereinstimmung mit der gutachterlichen Einschätzung als akzeptabel bewertet, da diese Zunahme unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A) liegt und damit geringfügig ist. Zudem befindet sich die Erhöhung der im Bestand bereits vorhandenen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiet gerundet noch im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen Wohnen ausdrücklich zugelassen ist. Demnach ist die Pegelerhöhung durch die planbedingte Verkehrszunahme durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 zumutbar.

Auch unter Berücksichtigung der seit dem 1. März 2021 wirksamen Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) wurde

gutachterlich festgestellt, dass sich an den Ergebnissen keine nennenswerten Änderungen ergeben.

#### Gewerbelärm

Die Ausbreitungsberechnungen zum Gewerbelärm wurden auf Grundlage der TA Lärm unter Berücksichtigung einer Mitwindwetterlage (konservative Annahme) durchgeführt. Sämtliche Berechnungen wurden mit dem Programm „IMMI“, Version 2020 durchgeführt. Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem dreidimensionalen Geländemodell digital erfasst. In diesem Modell sind die vorhandenen sowie sonstige für Abschirmung und Reflexion relevante Elemente sowie die jeweiligen Schallquellen in ihrer Lage und Höhe aufgenommen worden. Die maßgeblichen Immissionsorte werden 0,50 m vor der Fassade im jeweiligen Geschoss modelliert.

Für die Betrachtung des Gewerbelärms, der aus dem zukünftigen Betrieb des Vorhabens resultiert, wurden typische Geräuschquellen für Gastronomie angesetzt, die im Bericht des Schallgutachtens dokumentiert sind. Es wurden folgende Szenarien für die geplante Gastronomie- und Eventnutzung im Plangebiet berücksichtigt:

- Regelbetrieb (vor allem gastronomische Nutzung des neuen Gebäudekörpers mit Musikanlage und Lautsprecherboxen im Außenbereich)
- Beachveranstaltung (vor allem Bühne mit Live-Musik auf dem Wasser, nördlich des Plangebiets)
- Eventloft (vor allem diskothekenähnliche Nutzung des Neubaus, das heißt DJ im Obergeschoss)
- Konzert (vor allem Freiluftveranstaltung mit Bühne und Live-Musik im Bereich der Stellplatzanlage)

In allen Szenarien sind zudem die mit den jeweiligen Nutzungen verbundenen Geräuschemissionen durch Nutzung der Stellplatzanlage (entfällt beim Szenario Konzert), Lieferverkehre, Be- und Entladungsvorgänge, haustechnische Anlagen sowie Kommunikationsgeräusche im Bereich der Außengastronomie und im Strandbereich berücksichtigt.

Die gewerblichen Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets wurden hinsichtlich ihrer Lage und Emissionen modelliert. Die angesetzten pauschalen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sind dem Schallgutachten zu entnehmen

Auswirkungen durch Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet (Vorbelastung)

Ausgehend von den geplanten gewerblichen Nutzungen wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit als Gewerbegebiet eingestuft und entsprechend beurteilt. Dauerhafte Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Dabei ist festzuhalten, dass es für im Plangebiet vorgesehene Aufstellflächen für Wohnmobile weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte gibt.

Die Berechnungsergebnisse zu den auf das Plangebiet und für die Hotelboote vorgesehenen öffentlichen Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einwirkenden Lärmimmissionen durch benachbarte Gewerbe- und Industriebetriebe zeigen, dass im Tagzeitraum an allen untersuchten Fassadensei-

ten des neuen Gebäudekörpers über alle Geschosse der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) eingehalten wird. Es werden Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) erreicht. Damit wird der Richtwert für den Tageszeitraum an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Im Bereich der geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses; Hotelboote auf den öffentlichen Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) werden tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) erreicht und damit der Richtwert von 65 dB(A) um 6 dB unterschritten. Somit ergibt sich im Hinblick auf die Vorbelastung durch Gewerbelärmimmissionen am Tag eine konfliktfreie Nutzung im gesamten Plangebiet sowie im Bereich der nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Hotelboote.

Im Nachtzeitraum wird an nahezu allen Fassaden des geplanten Gebäudekörpers der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) erreicht (Nordfassade) beziehungsweise mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. An den geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses; Hotelboote auf den öffentlichen Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) werden nachts Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) erreicht und damit der Richtwert um bis zu 6 dB(A) überschritten. Dies betrifft die geplanten Tiny Houses. An den Hotelbooten sind Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) nachts zu erwarten.

Damit wird im Nachtzeitraum der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet erreicht beziehungsweise um bis zu 5 bis 6 dB überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Gebäude für Gastronomie- und Eventnutzungen vorgesehen ist und Wohnnutzungen beziehungsweise Nutzungen mit Übernachtungen ausgeschlossen sind. Demnach ist für den neuen Gebäudekörper der Gewerbelärm, der auf das Bebauungsplangebiet einwirkt (Vorbelastung), als schalltechnisch unkritisch im Sinne der TA Lärm einzustufen.

Bei den geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses, Hotelboote auf den öffentlichen Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) an den Hotelbooten und bis zur 56 dB(A) an den Tiny Houses um bis zu 5 dB beziehungsweise 6 dB überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die hier geplanten Hotelnutzungen anders als beispielsweise in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sollen, sondern in der Regel nur über die Dauer weniger Tage genutzt werden. Diese Nutzbarkeit ausschließlich zum vorübergehenden Aufenthalt stellt der Bebauungsplan für die Tiny Houses insbesondere mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 sicher. Demnach sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe, die wohnähnlich genutzt werden (beispielsweise Business-Apartments, Boarding-Houses), nicht zulässig. Entsprechende Regelungen für die auf den öffentlichen Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Hotelboote erfolgen im Rahmen der jeweils erforderlichen hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnisse.

Die Tiny Houses und Hotelboote sind demnach ausschließlich zum vorübergehenden Aufenthalt nutzbar (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 4 beziehungsweise entsprechende Regelungen

in den hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnissen für die Hotelboote). Zudem werden für die Tiny Houses mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen, mit denen die Einhaltung des Mittelungspegels von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Entsprechende Regelungen zur Einhaltung des Innenraumpegels von 30 dB(A) nachts erfolgen für die nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Hotelboote im Rahmen der hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnisse. Bei der Umsetzung der Hotelboote und Tiny Houses ist demnach ein passiver Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu gewährleisten. Eine ausreichende Lüftung bei geschlossenem Fenster muss dann über ein Lüftungssystem gegeben sein.

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit den umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung darüber hinaus zumutbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) nachts an den geplanten Hotelnutzungen nicht eingehalten werden können und in einem Abstand von 0,50 m vor Fenstern von Aufenthaltsräumen um bis zu 6 dB(A) vom Orientierungswert der DIN 18005 abgewichen wird. Die Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll mit der Schaffung von Angeboten für Gastronomie- und Eventnutzungen, die durch begleitende Hotelnutzungen ergänzt werden, das Plangebiet des Lankenauer Höfts, das derzeit brachliegt, mit einer entsprechenden Nutzungsvielfalt dauerhaft belebt werden.

Im Hinblick auf die Hotelboote, die auf den öffentlichen Wasserflächen geplant sind, ist festzuhalten, dass die öffentlichen Wasserflächen als Bestandteil des Hafengebietes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit einem Industriegebiet (GI) gleichzusetzen sind. Zulässig sind hier Immissionen in Höhe von bis zu 70 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts. Die Hotelboote sollen nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Insofern bestehen im Hinblick auf die zu erwartenden Schallimmissionen und im Hinblick auf möglicherweise entstehende Schutzansprüche gegenüber benachbarten Gewerbe- und Industriebetrieben keine Bedenken, zumal laut dem Schallgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 nachts durch die Vorbelastung mit Lärmwerten zu rechnen ist, die unter 60 dB(A) liegen, was als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei dauerhafter Wohnnutzung kritisch wäre.

Mit den oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (gesichert durch die textliche Festsetzung Nr. 15 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beziehungsweise entsprechende Regelungen im Rahmen der hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnisse für die Hotelboote) wird ein ausreichender Schallschutz sichergestellt. Andere Schutzmaßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung von Lärmschutzwänden, sind daher nicht notwendig und im Sinne eines lebendigen Freizeitangebotes städtebaulich auch nicht verträglich.

Im Hinblick auf die Aufstellflächen für Wohnmobile ist festzuhalten, dass für diese beziehungsweise für als vergleichbare Nutzung heranziehbare Campingplatzgebiete weder verbindliche Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte gelten. Die DIN 18005 sieht für Campingplatzgebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und – im Hinblick auf den hier maßgebli-

chen Gewerbelärm – 40 dB(A) nachts vor. Diese können im Plangebiet um bis zu 4 dB(A) tagsüber und bis zu 16 dB(A) nachts überschritten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Aufstellflächen durch Wohnmobile in der Regel nur über die Dauer weniger Tage genutzt werden und nicht dem dauerhaften Aufenthalt beziehungsweise Wohnen von Menschen dienen; Dauerwohnen wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 6 ausdrücklich ausgeschlossen. Auch erfolgt die Nutzung der Aufstellflächen durch Wohnmobile freiwillig und kann jederzeit beendet werden, da es sich im Übrigen bei Wohnmobilen nicht um ortsfeste bauliche Anlagen handelt. Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung erfolgen, dass bei befristeter Vermietung der Aufstellflächen für Wohnmobile auf die zu erwartenden Schallimmissionen hingewiesen wird. Darüber hinausgehende Regelungen, beispielsweise zu Schallschutzvorkehrungen an Wohnmobilen, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht möglich.

Die oben genannten bautechnischen Schutzmaßnahmen werden unterstützt durch Regelungen im Durchführungsvertrag, in dem der Vorhabenträger im Sinne einer Duldungsvereinbarung zugunsten der umliegenden Betriebe, über die der Vorhabenträger das im Bebauungsplan getroffene Schutzniveau akzeptiert (in Anlehnung an das sogenannte Bremer Modell für die Überseestadt). Der Vorhabenträger wird in dem Zusammenhang auch erklären, dass er diese Duldungspflicht auch auf Nutzer und Mieter so weit wie möglich überträgt. Es ist somit sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Hafenanlagen in der Nachbarschaft Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen und ähnliches aufgrund der geplanten Hotelnutzungen nicht zu erwarten sind. Abwehransprüche können daher nicht entstehen. Hotelnutzungen sind nur zulässig, wenn die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 festgesetzten beziehungsweise im Rahmen der hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnisse geregelten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen realisiert werden. Nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) oder Anordnungen nach § 24 BImSchG gegenüber den vorhandenen Betrieben können so vermieden werden.

Dieses Vorgehen (Zulässigkeit von Hotelnutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 153 und im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis auf den nördlich angrenzenden Wasserflächen unter Berücksichtigung der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe sowie deren Erhalt und Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten) wird unter den folgenden, hier gegebenen Voraussetzungen für vertretbar gehalten:

- Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung von Lärmschutzwänden oder vorgesetzte Verglasungen der wenigen Fenster an den Hotelnutzungen, sind im Sinne eines lebendigen Gebietes mit vielfältigen Freizeitangeboten städtebaulich nicht verträglich;
- der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts durch Gewerbelärmimmissionen aus der Nachbarschaft wird im Plangebiet nicht erreicht;
- während des Tageszeitraums liegen keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 65 dB(A) tags vor;
- nachts kann durch passiven Schallschutz (zum Beispiel Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2) in den Tiny Houses und Hotelbooten der Mittelungspegel von 30 dB(A) gewährleistet werden;

- es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf den nördlich angrenzenden Wasserflächen für die Hotelboote gewerbliche Lärmimmissionen aus der Nachbarschaft von maximal 60 dB(A) nachts 0,50 m vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen überschritten werden.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 erfolgt im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren beziehungsweise für die Hotelboote im hafendrechtlichen Verfahren, sodass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können. Hierdurch werden die getroffenen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz auch für den Fall, dass an den Stegen Sportboote anlegen, sichergestellt.

Auswirkungen durch Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet (Vorbelastung und betriebsbedingte Immissionen)

Über die Vorbelastung durch benachbarte Industrie- und Gewerbebetriebe hinaus werden im Schallgutachten die zu Auswirkungen auf die geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses, Hotelboote auf den Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) durch die zu erwartenden Lärmimmissionen der verschiedenen Betriebsszenarien (Regelbetrieb, Beachveranstaltung, Eventloft, Konzert, Kino) betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen für die beschriebenen Betriebsszenarien – mit Ausnahme des Szenarios Konzerte –, dass im Tagzeitraum an allen untersuchten Immissionsorten der geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses, Hotelboote auf den Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) eingehalten wird. Eine Ausnahme stellt das Szenario Konzerte in Bezug auf die Tiny Houses dar. An den der Bühne zugewandten Ostfassaden wurden vereinzelt Überschreitungen von bis zu 2 dB prognostiziert. Innerhalb des Nachtzeitraums wird an allen untersuchten Immissionsorten der geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses; Hotelboote auf den Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) je nach Szenario an den Hausbooten um 5 bis 10 dB beziehungsweise an den Tiny Houses um 7 bis 24 dB überschritten. An einigen lärmzugewandten Fassaden werden somit Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) an den Hausbooten beziehungsweise  $\geq 60$  dB(A) an den Tiny Houses erreicht.

Die geplanten Hotelnutzungen (Tiny Houses, Hotelboote auf den Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) sowie die geplanten Aufstellflächen für Wohnmobile zur befristeten Nutzung wären zukünftig dem Betrieb der Gastronomie zuzurechnen. Immissionsorte an einem schallemittierenden Betrieb (hier: Gastronomie- und Eventnutzung) werden in Bezug auf den Schalleintrag resultierend aus dem eigenen Betrieb in der Regel nicht beurteilt beziehungsweise berücksichtigt, da dies bedeuten würde, dass sich der Betrieb selbst verlärmte. Darüber hinaus besteht keine Nachbarschaftsbeziehung, es handelt sich um denselben Vorhabenträger. Es ist außerdem davon auszugehen, dass es sich bei den Übernachtungsgästen, um die Event- beziehungsweise Konzertbesucher handelt (durch die entsprechende Regie des Vorhabenträgers/Betreibers).

## Auswirkungen durch Gewerbelärmimmissionen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen

Im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Nachbarschaft wurden als maßgebliche Immissionsorte in der Nachbarschaft des Plangebiets die jeweils am stärksten belasteten Fassadenpunkte benachbarter schutzwürdiger Wohnnutzungen berücksichtigt. Die untersuchten Immissionsorte und deren Schutzwürdigkeit sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Die Immissionsorte wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) beziehungsweise Mischgebiet (MI) eingestuft. Untersucht wurden die zu erwartenden Immissionen für die unterschiedlichen Betriebsszenarien (Regelbetrieb, Beachveranstaltung, Eventloft, Konzert).

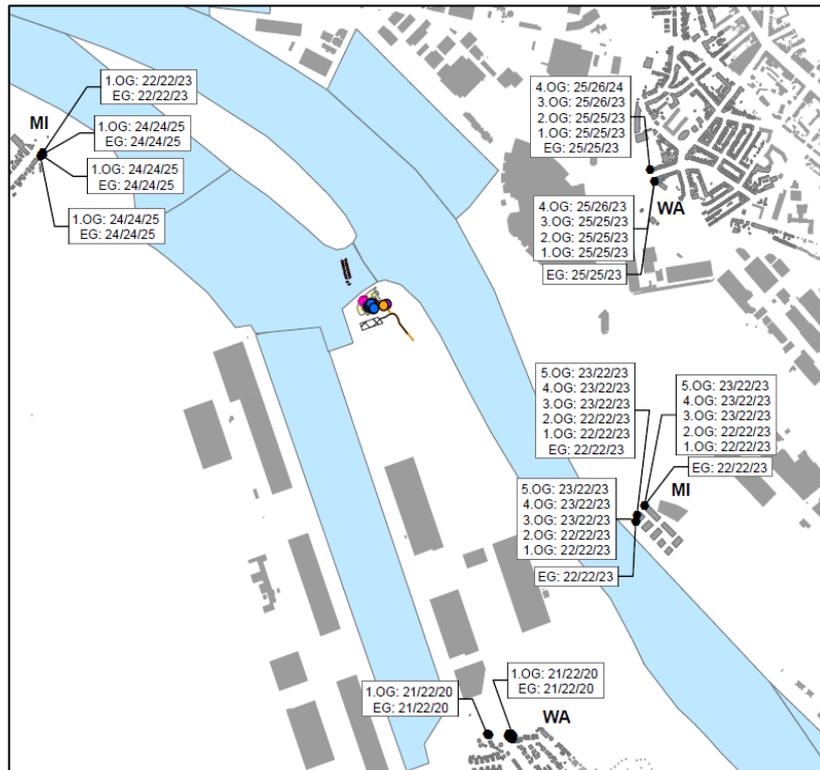


Abbildung D.2: Fassadenpegelplan maßgebliche Immissionsorte (hier: Beurteilungspegel für den Regelbetrieb)

Die Berechnungsergebnisse für alle betrachteten Betriebsszenarien zeigen, dass im Tag- und Nachtzeitraum sowie sonntags an allen untersuchten Fassadenseiten der bestehenden Wohnnutzungen die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehungsweise Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts beziehungsweise Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Mit Pegeln von maximal 31 dB(A) tags, 34 dB(A) nachts – für das ungünstigste Betriebsszenario Eventloft – wird auch das sogenannte Nicht-Relevanz-Kriterium der TA Lärm (Richtwert minus 6 dB) eingehalten beziehungsweise unterschritten.

Die detaillierte Beurteilung der einzelnen Betriebsszenarien findet sich im Schallgutachten. In der Betrachtung der Betriebsabläufe werden alle relevanten Schallemissionsquellen kumulativ in der Berechnung zur „sicheren Seite“ im Sinne der schützenswerten Nachbarschaft berücksichtigt. Es handelt sich dabei um den akustisch schlechtesten Fall („worst case“), der aufgrund der

Gleichzeitigkeit der Betriebsabläufe im Einwirkzeitraum voraussichtlich nur selten eintreten wird.

Bezüglich der zu erwartenden Geräuschspitzen ist gemäß dem Schallgutachten mit keinerlei Konflikten in der Nachbarschaft zu rechnen. Demnach sind keine negativen Auswirkungen auf in der Nachbarschaft vorhandene schutzwürdige Nutzungen zu erwarten. Alle im Schallgutachten betrachteten Betriebszenarien sind als schalltechnisch unkritisch im Sinne der TA Lärm einzustufen.

- c) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB)

Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen

Als Beitrag zum Klimaschutz wird mit der Vorhabenplanung eine nachhaltige Energieversorgung verfolgt, die durch eine energieeffiziente Ausführung des neuen Gebäudekörpers für die Gastronomie- und Eventnutzungen optimiert wird.

Das neue Gebäude soll über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt werden. Es ist ein Kaltwassernetz für einen Wärmepumpenbetrieb zur Heizwärmeversorgung des Neubaus vorgesehen. Hierbei wird der Umgebungsluft Wärmeenergie entzogen und über einen Kältekreislauf auf ein Temperaturniveau gebracht, welches eine Nutzung zur Gebäudeheizung ermöglicht. Die Raumheizenergie wird über die Decken-Inneneinheiten in den einzelnen Räumen verteilt. Über einen Wärmetauscher und einen Ventilator innerhalb der Räume wird die Heizwärme an die Raumluft übertragen. Durch den direkten Wärmeübergang an die Raumluft kann das System sehr schnell auf Lastwechsel (zum Beispiel plötzliches Eintreffen der Gäste) reagieren.

Auf rund 50 Prozent der Dachflächen des zweigeschossigen Gebäudeteils des Neubaus ist die Installation einer großflächigen PV-Anlage nach dem Stand der Technik vorgesehen, die die Wärmepumpe mit Strom versorgt. Zudem wird eine Lüftungsanlage vorgesehen, über die eine effiziente Wärmerückgewinnung erfolgen kann. Somit kann auf eine Fensterlüftung mit unter anderem Kaltlufteinfall aus dem Außenbereich verzichtet und der Lüftungswärmeverlust entsprechend reduziert werden. Diese Festsetzung berücksichtigt nicht nur die effiziente Nutzung von Energie, sondern ist auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit unschädlich.

Für den Neubau wird der BEG NWG 55-Standard (ehemals KfW 55-Standard) angestrebt (BEG: Bundesförderung für effiziente Gebäude, NWG: Nichtwohngebäude).

Für die auf den Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Hotelboote wird ebenfalls die Installation von PV-Anlagen auf der Trägerkonstruktion angestrebt. Der gewonnene Solarstrom soll für die Stromversorgung der

Hausboote genutzt werden. Zusätzlich wird es ein Landstromkabel geben für die Stromversorgung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung Nr. 14, demnach auf mindestens der Hälfte der Dachflächen des zweigeschossigen Gebäudeteils des Hauptgebäudes PV-Anlagen zu errichten sind. Weitergehende Regelungen zum Energiekonzept erfolgen im Durchführungsvertrag wie auch etwa zur vorgenannten Errichtung von PV-Anlagen auf den Hotelbooten.

d) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, unter anderem in § 1 Absatz 6 Nr. 7 und in § 1a Absatz 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen.

e) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis c) hinaus nicht bekannt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans 1065 beispielsweise für die Schaffung von Gastronomie-, Veranstaltungs- oder sonstigen Freizeitangeboten nutzbar. Es wäre jedoch davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin brachliegen würde, da das Bestandsgebäude eine marode Bausubstanz aufwies und mit Ausnahme einzelner Zwischennutzungen in den letzten Jahren leer stand. Das würde der Lage an der Weser beziehungsweise am Lankenauer Hafen mit dem hohen Freizeitwert nicht gerecht werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits bebaut ist/war und in weiten Teilen versiegelt ist, sodass sich in dieser Hinsicht die Nichtdurchführung der Planung kaum auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirken würde. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Wasservogelrastfläche um die nördlich des Plangebiets liegende Weserinsel während der Abriss- und Bauarbeiten können durch Ausweichflächen kompensiert werden. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll der Standort um das ehemalige Lankenauer Höft mit Gastronomie-, Veranstaltungs- und weiteren Freizeitangeboten wiederbelebt werden. Dies trägt der Lagegunst des Plangebiets an der Weser beziehungsweise am Lankenauer Hafen mit dem hohen Freizeitwert Rechnung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet des Lankenauer Höfts liegt auf einer Halbinsel in der Weser. Benachbart sind lediglich die Flächen des Lankenauer/Neustädter Hafens. Konkrete Planungen für einen möglichen Hafenausbau sind derzeit nicht bekannt. Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind daher nicht zu erwarten beziehungsweise nicht konkret absehbar.

Während der Bauphase ist im Umfeld des Plangebietes mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich be-

grenzt und werden durch die Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften minimiert. Die Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, da ansonsten eine bauliche Nachnutzung des Standortes nicht realisiert werden könnte. Zudem finden die Baumaßnahmen zeitlich befristet statt. Zeitlich befristete Baumaßnahmen im städtischen Umfeld sind üblich und hinnehmbar.

Während der Abriss- und Bauarbeiten ist mit einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Wasservogelrastfläche um die nördlich des Plangebiets liegende Weserinsel zu rechnen. Die Rastvögel können jedoch für diesen begrenzten Zeitraum auf benachbarte Flächen ausweichen. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist mit keinen Beeinträchtigungen der Rastvögel zu rechnen.

## 6. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Methoden und Verfahren verwendet, die auch in den jeweiligen Gutachten näher erläutert werden:

### Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurden Verkehrszählungen durchgeführt und ausgewertet und Verkehrsprognosen für das Jahr 2030 erstellt. Mit den prognostizierten Verkehrsdaten wurde die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und von relevanten Verkehrsknotenpunkten mit dem Programm Knosimo 5.1 überprüft. Die Auswertung der Leistungsfähigkeit erfolgte anhand der Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen.

### Lärm

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beziehungsweise nach dem Teilstückverfahren der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990" – RLS-90 (RLS-90). Die für die Straßen des Untersuchungsgebietes maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen sind entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt worden. Mit der „Zweiten Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) ist der Beurteilungspegel für Straßen seit dem 1. März 2021 nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 zu berechnen. Aus schallgutachterlicher Sicht würden sich in Bezug auf die Ergebnisse des anlagenbezogenen Verkehrs beziehungsweise deren Interpretation unter Berücksichtigung der RLS-19 im Vergleich zu der im vorliegenden Fall angewandten RLS-90 jedoch keine nennenswerten Änderungen ergeben.

Die Ausbreitungsberechnungen zum Gewerbelärm wurden auf Grundlage der TA Lärm, sämtliche Berechnungen mit dem Programm „IMMI“, Version 2020 durchgeführt. Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem dreidimensionalen Geländemodell digital erfasst. In diesem Modell sind die vorhandenen sowie sonstige für Abschirmung und Reflexion relevante Elemente sowie die jeweiligen Schallquellen in ihrer Lage und Höhe aufgenommen worden. Die maßgeblichen Immissionsorte werden 0,50 m vor der Fassade im jeweiligen Geschoss modelliert.

## Baum- und Artenschutz, Rastvögel

Der Baumbestand wurde kartiert und in einem Lageplan mit tabellarischer Auflistung der einzelnen Bäume mit Baumartenbestimmung und Angaben zum Stammumfang und Schutzstatus nach BaumSchV dargestellt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Erstabschätzung wurden zwei Gelände- und Gebäudebegehungen durchgeführt und das Plangebiet auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen geprüft. Darüber hinaus wurden Ergebnisse aus einer Kartierung von Rastvögeln auf den Wasserflächen um die nördlich des Plangebiets gelegene Weserinsel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 zusammengestellt und im Hinblick auf das Vorhaben bewertet.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da auf Grundlage der für den Umweltbericht verwendeten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung nicht zu erwarten sind, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 soll im Plangebiet um das Lankenauer Höft ein Angebot für Gastronomie-, Veranstaltungs- und weitere Freizeitznutzungen geschaffen werden. Zusammen mit einer Hotelnutzung (Tiny Houses, Hotelboote auf den Wasserflächen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) soll sodass Plangebiet dauerhaft wiederbelebt werden. Dies trägt der Lage des Plangebiets zwischen Weser, Wendebecken Neustädter Hafen und Lankenauer Hafen und dem damit verbundenen Freizeitwert Rechnung.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit den benachbarten Industrie- und Gewerbebetrieben trifft der Bebauungsplan im Hinblick auf die geplanten Hotelnutzungen Festsetzungen zum passiven Schallschutz von Aufenthaltsräumen. Entsprechende Regelungen werden für die nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Hotelboote im Zuge der hafenrechtlichen Sondernutzungserlaubnisse erfolgen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 werden gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe ermöglicht. Zur Verringerung beziehungsweise Kompensation der zulässigen Versiegelung werden die Stellplatzflächen nicht vollflächig versiegelt und mit Schotterrasen gestaltet und der neue Gebäudekörper erhält eine Dachbegrünung. Diese leistet einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser. Für die Fällung von einem nach BaumSchV geschützten Baum erfolgt eine Ersatzpflanzung im östlich angrenzenden Weseruferpark.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153 möglichen Nutzungen mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

#### **E. Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung**

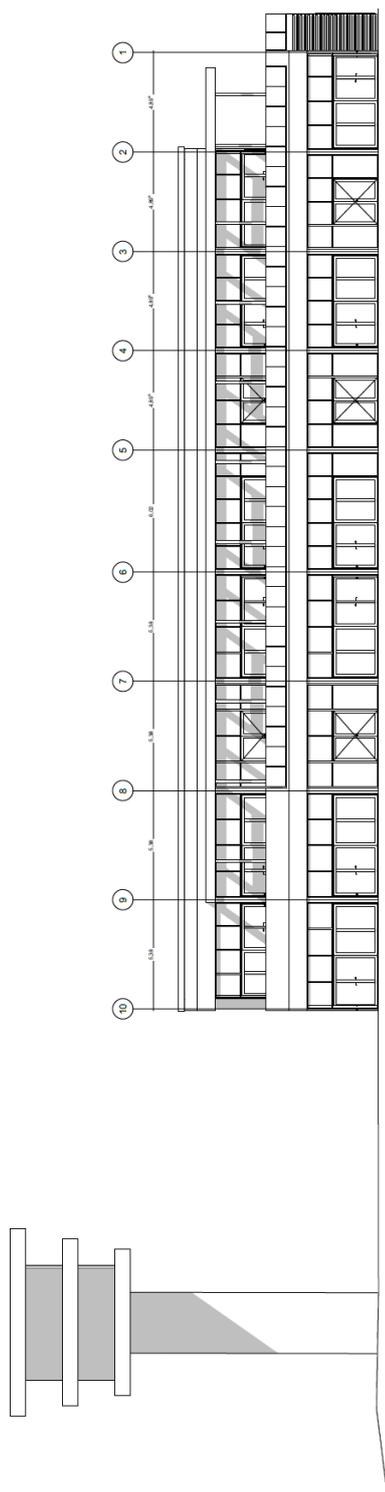
##### Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Kampfmittelsuche trägt die Vorhabenträgerin. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, trägt das Land Bremen die Kosten (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

##### Gender-Prüfung

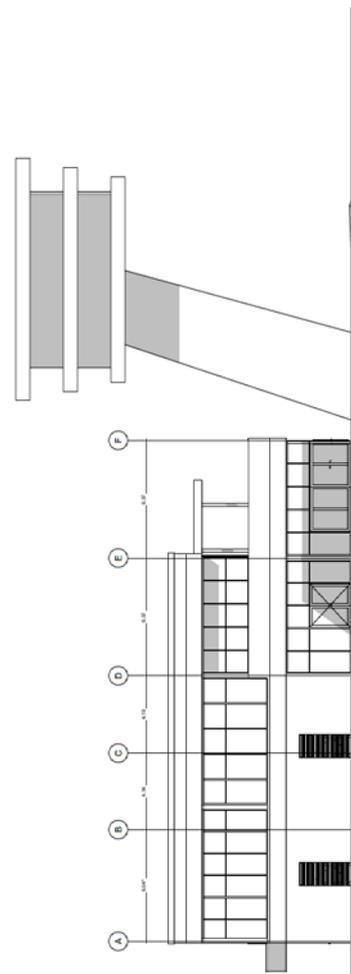
Die geplanten Gastronomie-, Veranstaltungs-, Hotel- und weiteren Freizeitnutzungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153: Ansichten

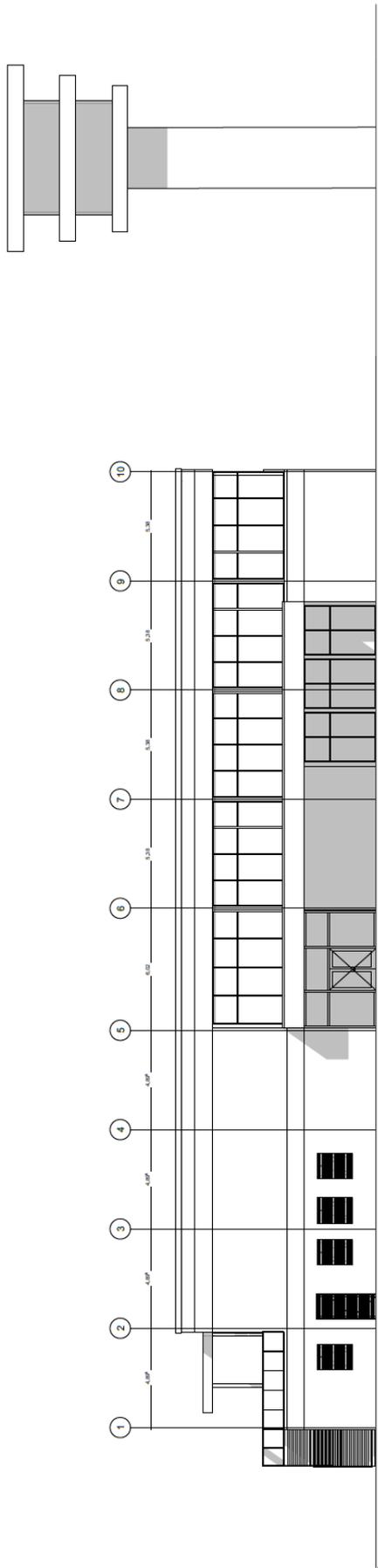


Ansichten West

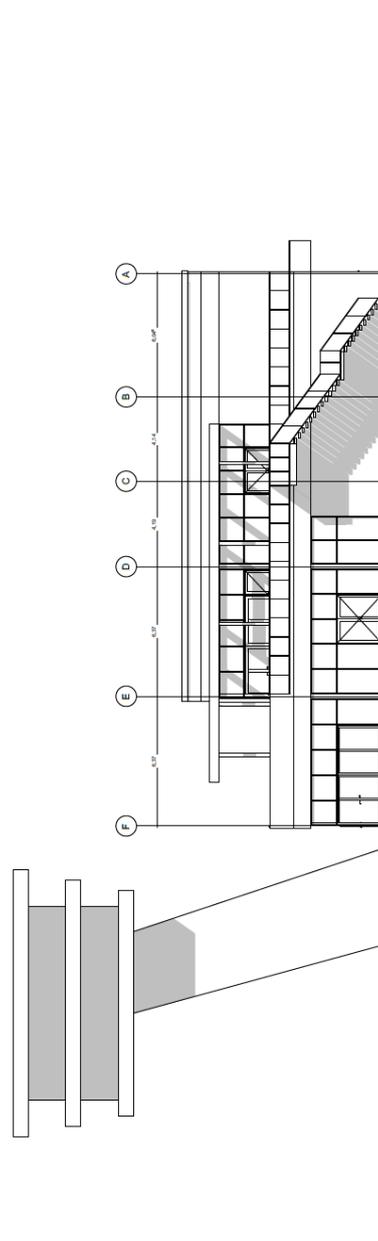
Ansichten West



Ansichten Nord



Ansichten Ost



Ansichten Süd



Grundriss OG  
M1:100



Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153: Visualisierungen





FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 153  
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

zur Errichtung eines Gebäudes für Gastronomie- und Eventnutzungen sowie für Hotel- und Freizeitanlagen im Bereich des Lankener Höfts in Bremen-Woltmershausen/Häfen

(Bearbeitungsstand: 06.10.2021)



ohne Maßstab

Dieser Plan stellt in überwachlicher 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sonderflächen gemäß § 5 Hochwassergebietsverordnung Wieser (Wiese-HwGebV)
- Innenab der nachrichtlich übernommenen Sonderflächen gemäß § 5 Hochwassergebietsverordnung Wieser ist ein hochwasserempfindliches Bauen erforderlich.
- In den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene Flächen, für die die Bremische Hafenordnung sowie das Hafentreiberebengesetz gelten

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhaben- bezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO1 Sondergebiet mit Nummerierung und Zweckbestimmung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR 2.900 m² Grundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß
- II Maximale Anzahl der oberirdischen Vollgeschosse
- OK 26,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH)

BAUFORM, BAUGRENZE

- Baufurde
- Baugrenze

VERKEHRSPFLÄCHEN

- F+R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrbereich"
- F Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich", öffentlich zugänglich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

- Elektrizität

SONSTIGE PFLANZEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge Nebenanlagen
- Na Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

MI

Mit der Allgemeinheit sowie den Ver- und Entsorgungsträgern dienenden Geh-, Fahr- und Leistungswegen zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche

MI

Mit der Allgemeinheit sowie dem Sondervermögen dienenden Geh-, Fahr- und Leistungswegen zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche

OKK 0,57 m

Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NNH), bestehender Kanaldock (nur informativ)