

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

Ressort:	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau	Verantwortlich:	Velte, Linda
Abteilung/Referat:	Bauamt Bremen-Nord	Telefon:	+49 421 361-7340
Vorlagentyp:	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	Aktenzeichen:	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
öff. / n.öff.:	öffentlich	Wirtschaftlichkeit:	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung - 20. WP	beschließend
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

Titel der Vorlage:

Bebauungsplan 1631
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack (ehem. „Hotel zur Strandlust“)
zwischen der Vegesacker Weserpromenade, dem Bootshaus Vegesack, der Rohrstraße und Zur Vegesacker Fähre

(Bearbeitungsstand 07.02.2022)

- Planaufstellungsbeschluss

Vorlagentext:

A. Problem

Der Betrieb „Hotel zur Strandlust Vegesack“, in stadträumlich prominenter Lage an der Weserfähre Vegesack–Lemwerder gelegen, ist seit Herbst 2020 insolvent. Das Hotel steht seit Ende 2020 leer.

Die Eigentümerinnen der Immobilie und die Verwaltung verfolgen das gemeinsame Ziel, einen längeren Leerstand abzuwenden. Aufgrund der zuvor erfolglos seitens der Eigentümerinnen betriebenen Suche nach einer neuen Pächterin für die Bestandsimmobilie kommt für die weitere Entwicklung eine Neubebauung in Frage, die den Zielen des von der Stadtbürgerschaft beschlossenen Flächennutzungsplans und den beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten entspricht.

Die Eigentümerinnen streben den Verkauf ihres Grundstücks an eine Projektentwicklerin an. Zu diesem Zweck haben sich die Eigentümerinnen verpflichtet, einen mit der Stadtgemeinde ausgehandelten „letter of intent“ (LoI) zum Gegenstand des Kaufvertrages mit der zukünftigen Projektentwicklerin zu machen (**Anlage 1**). Als fachlich abgestimmte Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung des Standortes wird darin die Variante B der Machbarkeitsstudie bestimmt, die die Architekten Wirth & Wirth im Auftrag der Eigentümerinnen erstellt haben (Stand: 24.11.2021).

Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans 909 stehen dieser Entwicklung entgegen.

B. Lösung

Aufstellung des Bebauungsplanes 1631 nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Die „Strandlust“ in Vegesack ist als Standort für Gastronomie und Veranstaltungen bereits über 120 Jahre bekannt. Der Komplex, bei seiner Entstehung bereits bestehend aus dem Hauptgebäude mit großem Saal, Gesellschafts- und Restaurationsräumen und einer großen Gartenanlage mit Musikpavillon, wurde im Jahre 1897/98 eingeweiht. Aufgrund der attraktiven Lage an der Weser mit Anlegestelle für damalige „Lustfahrten“ sowie der unmittelbaren Nähe zum Vegesacker Zentrum konnte sich der Standort etablieren und ist für die Nordbremer Bevölkerung im Laufe der Jahre zu einem wichtigen Identitätsobjekt geworden. Während die Siedlungstätigkeit Vegesacks auf der Geest erfolgte, waren die wesernahen Flächen vorwiegend der Hafennutzung und den Werfttätigkeiten vorbehalten. In diesem gewerblich geprägten Umfeld stellte die „Strandlust“ einen solitären Nutzungsbaustein dar.

Als Brückenkopf der Fährverbindung nach Lemwerder und Solitärstandort am Weserufer ist die „Strandlust“ in die „Maritime Meile“ Vegesacks eingebettet. Diese erstreckt sich vom historischen Hafen mit dem denkmalgeschützten Speichergebäude und dem im Bau befindlichen Speicherquartier, über den „Utkiek“ mit der Fähranlegestelle „Vegesack – Lemwerder“ und der anschließenden Signalstation entlang der Weserpromenade zwischen der Weser und dem Stadtgarten Vegesack bis zum Ausstellungsobjekt „Schlepper Regina“ der ehemaligen Bremer Vulkan Werft. Das Grundstück der „Strandlust“ befindet sich somit in integrierter, zentraler Lage und ist über die Straße „Zur Vegesacker Fähre“ direkt an das Verkehrsnetz angebunden.

Das Bestandsgebäude der „Strandlust“ wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrfach umgebaut und ergänzt. Die Geschossigkeit reicht von einem einzigen hohen Erdgeschoss des Veranstaltungssaals im mittleren Bereich sowie drei Geschossen des Gebäudeteils der ehemaligen Hotelnutzung bis zu fünf Geschossen im Bereich des Eckturms. Das zweigeschossige Gebäude der Betriebsleiter:innenwohnung mit Nebengebäude auf dem Flurstück 118/2 ist im Zuge der weiteren Projektentwicklung rückzubauen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Erhaltung des Gebäudebestandes mit dem Ergebnis geprüft, dass allenfalls einzelne untergeordnete Bauteile in die Neuplanung integriert werden können. Die angestrebte Revitalisierung der „Strandlust“ innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes nachhaltig wirtschaftlich zu realisieren, ist angesichts der erfolglosen Suche nach einem neuen Hotelbetreiber durch die Eigentümerinnen zumindest fraglich. Auch das Prüfergebnis der Machbarkeitsstudie begründet damit die nun beabsichtigte bauliche Neuentwicklung des Standortes.

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß. Das Immobiliengrundstück der Strandlust besteht aus den Flurstücken 7/3 und 118/2 in Bremen-Vegesack. Das Grundstück Rohrstraße 31/33 wird aufgrund bestehender Baulasten, die für die Strandlust z. B. den Stellplatznachweis führen, in den Geltungsbereich einbezogen. Es besteht aus den Flurstücken 4/5 und 7/4 in Bremen-Vegesack. Der Übersichtsplan ist dieser Vorlage als **Anlage 2** beigefügt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Strandlust gemischte Bauflächen und für den angrenzenden Bereich der Rohrstraße Wohnbauflächen dar. Der Bereich der Strandlust befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Vegesack. Entlang der Weserpromenade Vegesack ist die weserbegleitende Grünverbindung zu berücksichtigen und mit Entwicklung der Bauflächen der Strandlust ist die Grünfunktion im Zusammenhang mit dem angrenzenden Stadtgarten zu sichern.

Das Grundstück der Strandlust befindet sich im Geltungsbereich des BP 909, rechtskräftig seit dem 21.12.1982. Festgesetzt ist ein Mischgebiet, in dem nur Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

Es gelten die Obergrenzen der BauNVO 1977, die für das Grundstück der Strandlust eine max. GRZ von 0,4 sowie eine max. GFZ von 1,0 zulässt. Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

Das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 118/2 ist als Betriebsleiterwohnung genehmigt und liegt außerhalb der überbaubaren Fläche. Die Erschließung ist gem. Baugenehmigung (B0415BG2008) über eine notwendige grundbuchliche Vereinigung mit dem Flurstück 7/3 gesichert.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes 909 ist die geplante Neuentwicklung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie nicht zu realisieren, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Bereitschaft der Eigentümerinnen bzw. der zukünftigen Projektentwicklerin zur Etablierung einer gastronomischen Nutzung und zur Ansiedlung sonstiger gewerblicher Nutzungen sind Voraussetzung für die Entwicklung des Neubauvorhabens. Folgende Planungsziele als Eckpunkte der Variante B der Machbarkeitsstudie werden definiert:

- Mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche des Vorhabens (ohne Warftgeschoss) müssen mit einer gewerblichen Nutzung belegt werden. Davon müssen mindestens 50 % auf eine gastronomische Nutzung entfallen, die ihren Schwerpunkt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des sog. Solitärgebäudes „Neue Strandlust“ haben muss.
- Der Schwerpunkt der sonstigen gewerblichen Nutzung soll im Erdgeschoss der mittleren Baureihe liegen. Die hintere Baureihe und die übrigen Geschosse der mittleren Baureihe können mit Wohnnutzung belegt werden. Das Warftgeschoss ist mit Gewerbe- bzw. Gastronomienutzungen sowie mit einer Tiefgarage zu belegen. Eine baumbestandene Freifläche soll außergastronomisch genutzt werden.
- Die Gebäude sollen II bis IV Vollgeschosse im Bereich der hinteren Baureihe, IV Vollgeschosse und überwiegend geneigte Dachflächen im Bereich der mittleren Baureihe sowie IV Vollgeschosse für die sog. „neue Strandlust“ haben.
- Die Überbaubarkeit des Grundstücks (Flurstücke 7/3 + 118/2) soll 3.175 qm, entsprechend einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Bruttogrundfläche (BGF) von 12.350 qm, entsprechend einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 nicht überschreiten. Das Warftgeschoss bleibt dabei unberücksichtigt.

Umwelt- und Klimabelange

Die Umwelt und Klimabelange werden im Bauleitplanverfahren ermittelt. Außerhalb des eigentlichen Bauleitplanverfahrens enthält der Lol bereits erste Verständigungen zu diesen Themenfeldern:

- Alle Neubauten müssen mindestens der Effizienzhaus-Stufe 40 entsprechen. Zur Deckung des dadurch bereits reduzierten Wärmeenergiebedarfs sollen ausschließlich regenerative Energiequellen genutzt werden, vorzugsweise Wärmepumpen.
- Auf mindestens 70 % der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind Photovoltaikanlagen vorzusehen.
- Erhaltung des prägenden Altbaumbestandes entlang der Vegesacker Weserpromenade, klimaangepasster Umgang mit Niederschlagswasser und Berücksichtigung der Lage im hochwassergefährdeten Bereich.
- Die mit dem Vorhaben verbundene Mobilität soll nachhaltig sein. Hierzu ist ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel einer Minimierung des CO₂-Ausstoßes gutachterlich zu erstellen und umzusetzen. Der Kfz-Verkehr soll so organisiert werden, dass eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume erreicht wird.

4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei der Planaufstellung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m². Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

C. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

Finanzielle Auswirkungen

Der mit dem Bebauungsplan 1631 überplante Bereich „Strandlust“ in Bremen-Vegesack befindet sich in privatem Eigentum. Die Eigentümerinnen haben sich in einer gemeinsamen städtebaulichen Absichtserklärung (Lol) dazu verpflichtet, die Kosten für die Planung, inklusive des Wettbewerbs sowie der notwendigen Fachgutachten im Kaufvertrag an eine Projektentwicklerin weiterzugeben.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Eigentümerin zu tragen. Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – im Haushalt der Stadtgemeinde von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Über Kosten, die der Stadtgemeinde bei der Realisierung der Planung ggf. entstehen könnten, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren informiert.

Genderprüfung

Die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet richten sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D. Abstimmung

Dem Ortsamt Vegesack 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 17.11.2016 übersandt.

Beschlussempfehlung:

1. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt die gemeinsame städtebauliche Absichtserklärung („letter of intent“) zwischen der Freien Hansestadt Bremen und den Eigentümerinnen des Grundstücks der „Strandlust“ zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack (ehem. Hotel zur Strandlust) zwischen der Vegesacker Weserpromenade, dem Bootshaus Vegesack, der Rohrstraße und Zur Vegesacker Fähre der Bebauungsplan 1631 aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.