

Ingo Schiphorst

Kimmstr. 8
28757 Bremen
0421 6 95 66 88
ingo@schiphorst-online.de
20. Februar 2023

Folgen Sie mir auf:
www.beirats-kritiker.de

Ortsamt Vegesack
Herr Heiko Dornstedt
Gerhard-Rohlf's-Str. 62
28757 Bremen

**Bürgerantrag gem. § 6 Abs. 4 BeirOG
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum
Bebauungsplan 1631 - Neue Strandlust**

Sehr geehrter Herr Dornstedt,

den nachstehenden Bürgerantrag bitte ich dem Ortsamtsbeirat Vegesack zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Mit der Veröffentlichung meines Namens und Vornamens bin ich ausdrücklich einverstanden.

Da es sich um eine Angelegenheit von großem öffentlichen Interesse handelt, die keiner Vertraulichkeit bedarf, erwarte ich, dass mein Antrag in einer öffentlichen Sitzung behandelt wird; zu dieser bitte ich mich einzuladen.

Der Ortsamtsbeirat Vegesack möge beschließen:

„Der Beirat Vegesack fordert das Ortsamt Vegesack und das Bauamt Bremen-Nord auf, unverzüglich eine Einwohnerversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 1631 „Neue Strandlust“ einzuberufen und durchzuführen.“

Begründung:

Die am 23.01.2023 durchgeführte Einwohnerversammlung genügte nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Die anwesenden Bürger wurden in Kleingruppen vereinzelt, in denen thematisch beschränkt unter Anleitung und Lenkung des Bauamtes Bremen-Nord bzw. des Planungsbüros lediglich Anekdoten zur Alten Strandlust und Wünsche für eine Strandlust in 10 Jahren gesammelt wurden.

Eine in der Amtlichen Bekanntmachung vom 10.01.2023 angekündigte Erörterung und Bewertung der Ergebnisse in einem nachfolgenden Plenum fand überhaupt nicht statt.

Es bestand keine Gelegenheit zur Erörterung des Planungsstandes, dessen Ziele und Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen - weder in den Kleingruppen noch im Plenum.

In der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Absichtserklärung heißt es ausdrücklich „Das Planverfahren wird mit offenem Ergebnis durchgeführt.“ Herr Zeitz hat in der Einwohnerversammlung am 23.01.2023 auf Nachfrage erklärt, dass es weitere Vereinbarungen nicht gäbe.

Es besteht also kein Grund und kein Recht, die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan zu beschränken.

Daher ist erneut eine Einwohnerversammlung durchzuführen, die der Öffentlichkeit die volle Beteiligung gewährt.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ingo Schiphorst

Anlagen

§ 3 BauGB

Amtliche Bekanntmachung vom 10.01.2023

Gemeinsame städtebauliche Absichtserklärung


[◀ zurück](#)
[weiter ▶](#)
[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

(3) Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

zum [Impressum](#) [Datenschutz](#) [Barrierefreiheitserklärung](#) [Feedback-](#)
[Seitenanfang](#) [Formular](#)

[Seite](#)
[ausdrucken](#)

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 1631 – „Neue Strandlust“ in Bremen-Vegesack (ehem. „Hotel zur Strandlust“)

Verkündungsdatum: 10.01.2023

Weser-Kurier vom 10. Januar 2023

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 1631 – Neue Strandlust

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

Ziel der Planung ist die bauliche Neuentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem Nutzungsschwerpunkt für Gastronomie. Das Ortsamt lädt zu einer Einwohnerversammlung am

**Montag, den 23.01.2023 um 18.00 Uhr
im großen Saal der Strandlust Vegesack,
Rohrstraße 11, 28757 Bremen**

im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

In dieser Einwohnerversammlung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt. In moderierten Kleingruppen wird allen Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung gegeben und im nachfolgenden Plenum können die Ergebnisse erörtert und bewertet werden.

Bremen, den 09.01.2023, Ortsamt Vegesack

Gemeinsame städtebauliche ABSICHTSERKLÄRUNG („letter of intent“)

zwischen

der Freien Hansestadt Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umweltschutz, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) Frau Dr. Maike Schaefer,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und



sowie



- nachfolgend „Eigentümerin“ genannt

Der Eigentümerin gehören die Flurstücke 7/3 und 118/2 in Bremen-Vegesack, die mit dem ehemaligen „Hotel Strandlust“ bebaut sind. Das mittig gelegene Flurstück 7/4 steht im Eigentum der Eigentümer:innengemeinschaft „Rohrstraße 31/33“. Die Eigentümerin besitzt ein eingeschränktes Nutzungsrecht an diesem Flurstück. Es gibt hier eine eingetragene Baulast für 54 Stpl. + 9 Garagen + entsprechende Überwegungen sowie für Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Lageplan des Vorhabengrundstücks wird dieser Absichtserklärung als **Anlage 1** beigelegt.

Als beiderseitige Verlässlichkeitsgrundlage sowie zur Regelung des weiteren Vorgehens schließen die Parteien die folgende Absichtserklärung über ihre städtebaulichen Entwicklungsziele:

1. Die Parteien verfolgen das gemeinsame Ziel, einen längerfristigen Leerstand des ehemaligen „Hotel Strandlust Vegesack“ abzuwenden. Hierzu kommt eine Neubebauung in Frage, die den von der Stadtbürgerschaft beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten entspricht. Die Entwicklungsziele für die Strandlust sind insbesondere im Flächennutzungsplan dargestellt und im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept beschrieben. Programmatisch werden die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 berücksichtigt. Die Stadt hat einen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren und oberen Preissegment für ältere Alleinlebende und Paare - als Alternative zum Einfamilienhaus - ermittelt und sieht auch Bedarfe für mittel- bis hochpreisige Mietwohnungen, für temporäre Mitarbeiter:innen (z. B. der Werften oder der Jacobs Universität). Daher ist ein hoher Anteil an kleineren Wohnungen anzustreben. Der Beschluss einer Sozialwohnungsquote von 30 % aller neugeplanten Wohneinheiten ist ebenfalls zu berücksichtigen.
2. Die Eigentümerin strebt den Verkauf ihrer Flurstücke 7/3 und 118/2 an eine Vorhabenträgerin an. Die Variante B der Machbarkeitsstudie der Architekten Wirth & Wirth vom 24.11.2021 (**Anlage 2**) wird dabei als fachlich abgestimmte Grundlage für eine anschließende städtebauliche Entwicklung des Standortes betrachtet werden, die im Dialog zwischen zukünftiger Vorhabenträgerin, Politik

und Öffentlichkeit weiterentwickelt werden soll. Dafür verpflichtet sich die Eigentümerin diesen „letter of intent“ (LoI) zum Gegenstand des Kaufvertrages mit der zukünftigen Vorhabenträgerin zu machen. Folgende Aspekte der Machbarkeitsstudie wird die Vorhabenträgerin bei einer Projektentwicklung insbesondere beachten und einhalten:

- a. Die Bereitschaft zur Etablierung einer gastronomischen Nutzung und zur Ansiedlung sonstiger gewerblicher Nutzungen sind Voraussetzung für die Entwicklung des Vorhabens. 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 sollte im Erdgeschoss der mittleren Baureihe liegen. Ergänzende Gewerbeflächen können auch in den Obergeschossen der neuen Strandlust entstehen. Die hintere Baureihe und die übrigen Geschosse der mittleren Baureihe sollen mit Wohnnutzung belegt werden. Das Warftgeschoss ist mit Gewerbe- bzw. Gastronomienutzungen sowie mit einer Tiefgarage zu belegen; die Flächen dieser Nutzungen sind nicht auf die o. g. Vorgaben anzurechnen. Das gleiche gilt für eine baumbestandene Freifläche, die außergastronomisch belegt werden soll.
 - b. 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.
 - c. Höchstens 3.175 qm des Grundstücks (Flurstücke 7/3 + 118/2) sollen überbaut werden (ohne Berücksichtigung des Warftgeschosses). Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Eine Bruttogrundfläche (BGF) von 12.350 qm (ohne Berücksichtigung des Warftgeschosses) soll nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3.
3. Für das Solitärgebäude der sog. „neuen Strandlust“ wird die Vorhabenträgerin einen Planungswettbewerb nach RPW 2013 mit mindestens acht teilnehmenden Architekturbüros in Kooperation mit einem Büro für Landschaftsarchitektur in enger Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten durchführen. Für die Gebäude in der mittleren Baureihe wird mindestens eine Behandlung im Gestaltungsgremium Bremen vereinbart.
 4. Die öffentlichen Räume sowie die Frei- und Grünflächen des Vorhabens soll ein Büro für Landschaftsarchitektur planen und gestalten. Das Büro wird im Einvernehmen mit der Stadt ausgewählt. Bei der Planung kommt der Erhaltung des prägenden Altbaumbestandes, dem klimaangepassten Umgang mit Niederschlagswasser und der Lage im hochwassergefährdeten Bereich besondere Bedeutung zu.
 5. Alle Neubauten entsprechen mindestens der Effizienzhaus-Stufe 40. 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. Hinsichtlich der Nutzung von grauer Energie wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie die Erhaltung des Gebäudebestandes mit dem Ergebnis geprüft, dass maximal einzelne untergeordnete Bauteile in die Neuplanung integriert werden können.

6. Die mit dem Vorhaben verbundene Mobilität soll nachhaltig sein. Hierzu ist im Verlauf der weiteren Planung ein Mobilitätskonzept gutachterlich zu erstellen und umzusetzen. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist die Minimierung des CO₂-Ausstoßes. Erwartet wird die Prüfung eines Car-Sharing-Angebots und die Förderung von Elektromobilität und Radverkehr. Der Kfz-Verkehr soll so organisiert werden, dass eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume erreicht wird. Einen Baustein stellt dabei der Bau einer Tiefgarage im Untergeschoss des neuen Vorhabens dar.
7. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich. Das Planverfahren wird mit offenem Ergebnis durchgeführt. Die politischen Entscheidungsträger:innen werden durch diese Absichtserklärung nicht gebunden. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für alle im Rahmen des Planverfahrens erforderlichen Gutachten trägt die Vorhabenträgerin. Soweit Leistungen vom Bauamt Bremen-Nord selbst erbracht werden, werden keine Kosten in Rechnung gestellt.
8. Die Eigentümerin sichert der Stadt zu, dass die Ver- und Entsorgung des denkmalgeschützten ehemaligen Bootshauses über das Vorhabengrundstück gewährleistet werden kann. Hierzu soll eine entsprechende Baulast eingetragen werden.
9. In einem städtebaulichen Vertrag sollen Vereinbarungen zur weiteren Projektentwicklung und Realisierung getroffen werden. Dazu gehören weitere Verständigungen zu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen, zu den Aspekten Klima, Energie und Mobilität sowie zu einer angemessenen Kostenregelung.

Anlagen:

1. Lageplan des Vorhabengrundstücks „Hotel Strandlust Vegesack“
2. Machbarkeitsstudie der Architekten Wirth & Wirth vom 24.11.2021

Bremen,
für die Stadt Bremen

Dr. Maike Schaefer
Senatorin

Bremen,
für die Eigentümerin

 
Grundstückseigentümerinnen