

# Begründung

## zum Flächennutzungsplan Bremen

### 6. Änderung

#### Bremen-Osterholz (Ellener Hof)

(Bearbeitungsstand: 07.05.2018)

#### A) Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Ellener Feld zwischen der Ludwig-Roselius-Allee, westlich Krefelder Straße, Am Hallacker und dem Osterholzer Friedhof und umfasst das Gelände der ehemaligen Erziehungsanstalt „Ellener Hof“. Der Bereich ist rd. 10 ha groß.

#### B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bauleitplans

##### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen wurde durch den Verein „Ellener Hof“ bis zum Jahr 1989 als „Erziehungsanstalt für verwahrloste Knaben“ betrieben und anschließend in ehrenamtlicher Regie bewirtschaftet und verwaltet. Um das Grundstück langfristig einer neuen Nutzung zuzuführen, wurde ein Großteil des Plangebiets Ende 2015 der Bremer Heimstiftung übertragen.

Im Norden des Plangebiets befinden sich seit den 1990er Jahren eine Seniorenwohnanlage und eine Altenpflegeeinrichtung, die in die Planungen integriert werden. Die noch bestehenden Gebäude der ehemaligen Erziehungsanstalt werden in Teilen durch Vereine und andere Institutionen genutzt und sollen ebenfalls in die Planungen integriert werden. Im Südwesten befindet sich voraussichtlich bis 2019 eine Containerwohnanlage zur Unterbringung von Geflüchteten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu geplante Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets, die an die Ludwig-Roselius-Allee und untergeordnet an die Straße Am Hallacker angebunden wird. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. In der Ludwig-Roselius-Allee verkehrt die Buslinie 25. Eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 1, die das Plangebiet u.a. an das Stadtzentrum anbindet, befindet sich an der Düsseldorfer Straße.

##### 2. Geltende Darstellungen

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

##### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bauleitplans

Das Plangebiet soll vorrangig zu einem Wohnstandort entwickelt werden, der durch soziale und kulturelle Nutzungen ergänzt wird. Es sollen bis zu 500 Wohneinheiten für verschiedene Nutzergruppen entstehen, davon 25 % mit Mitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ergänzend sollen soziale und kulturelle Einrichtungen das Zentrum des neuen Stiftungsdorfes bilden. Auf Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts der Architekten DeZwarteHond und der Freiraumplaner RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten wird parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan 2459 aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan 2459 wird überwiegend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt,

das in Teilen durch Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf ergänzt wird. Dabei wird der prägende Baumbestand im Plangebiet in die Planung integriert und durch Neupflanzungen ergänzt, so dass ein durchgrüntes Quartier entsteht. Bestehende Freiflächen werden gesichert und weiterentwickelt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans 2459 nicht aus der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche des Flächennutzungsplans Bremen entwickelt werden kann, ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### **C) Planinhalt**

Die Flächen im Änderungsbereich werden größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt, die im Nordosten durch gemischte Bauflächen und im Westen durch Flächen für den Gemeinbedarf und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ergänzt werden. Die gemischten Bauflächen, die Grünflächen sowie die Flächen für den Gemeinbedarf sind in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf dargestellt. Eine genaue Abgrenzung dieser Gebietskategorien erfolgt in dem Bebauungsplan 2459. Die Darstellung des Plangebiets als Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan übernommen – mit Ausnahme des als Grünfläche – Parkanlage dargestellten Bereichs im Westen des Plangebiets, da es sich bei dieser Grünfläche nicht um eine Baufläche handelt.

### **D) Umweltbericht**

Im Hinblick auf die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplans 2459 verwiesen. Der Bebauungsplan 2459 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes südlich der Ludwig-Roselius-Allee, das durch soziale und kulturelle Angebote ergänzt wird. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 2459 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, bspw. eine Regelung der Bauzeiten oder der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, von keinen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Ausführung der Planung auszugehen ist. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans trifft keine Regelungen, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan 2459 dargestellten Umweltauswirkungen hinausgehen.

### **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

#### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

#### **2. Genderprüfung**

Durch die Planung sind grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Die im Änderungsbereich dargestellten Nutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen,

Im Auftrag  
.....  
Senatsrat