

Deputationsvorlage

für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

Flächennutzungsplan Bremen

6. Änderung

Bremen-Osterholz (Ellener Hof)

(Bearbeitungsstand: 02.11.2017)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der ca. 10 ha große Änderungsbereich 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 Plangebiet städtebaulich und baulich neu zu ordnen, ist ein Großteil des Grundstücks Ende 2015 der Bremer Heimstiftung übertragen worden. Der Standort soll zum Stiftungsdorf „Neuer Ellener Hof“ entwickelt werden. Schwerpunkt ist die Schaffung von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Aus dieser kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan 2459 nicht entwickelt werden, da dieser überwiegend Allgemeines Wohngebiet und in Teilen Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festsetzen soll. Mit dem Bebauungsplan wird die Schaffung von rd. 500 Wohneinheiten ermöglicht, die durch soziale und kulturelle Angebote ergänzt werden sollen.

Um die Anpassungen an die neuen Planungsziele realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen erforderlich.

B) Lösung

Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.
Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Zur förmlichen Einleitung des Verfahrens ist es erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB abgesehen werden, da die Unterrichtung der Bürger*innen und die Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage, und zwar auf der Grundlage des parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellenden Bebauungsplanes 2459, erfolgt waren. Das Ortsamt Osterholz hat am 22. Februar 2016 zum Bebauungsplanentwurf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt.

Eine gesonderte Einwohnerversammlung zur 6. Flächennutzungsplanänderung kann somit entfallen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Interesse der effektiven Einflussnahme der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der umfassenden und rechtzeitigen Unterrichtung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplanentwurf 2459 am 5. Februar 2016 gemeinsam in Form einer Versammlung durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Veranstaltung ist der Stand der Planungen zur Entwicklung des „Neuen Ellener Hofes“ präsentiert worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

5. Verfahren

Das Verfahren soll nach den seit Mai 2017 geltenden Vorschriften des BauGB geführt werden.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender

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.

D) Abstimmungen

Der Beirat Osterholz begrüßt die neue Entwicklung zu einem sozial-ökologischen Wohn- und Quartiersprojekt.

Das Ortsamt und der Beirat Osterholz werden im Rahmen der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den im Planentwurf zur 6. Flächennutzungsplanänderung bezeichneten Bereich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen geändert werden sollen (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 02.11.2017) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird (§ 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB).“
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Planes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 02.11.2017) einschließlich Begründung zu.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Planes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 02.11.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 02.11.2017)
- Entwurf zur 6. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 02.11.2017)

Begründung

zum Flächennutzungsplan Bremen

6. Änderung

Bremen-Osterholz (Ellener Hof)

(Bearbeitungsstand: 02.11.2017)

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.

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