

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2459**  
**für ein Gebiet in Bremen-Osterholz, Ortsteil Blockdiek**  
**zwischen Ludwig-Roselius-Allee, westlich Krefelder Straße, Am Hallacker und**  
**dem Osterholzer Friedhof – Neuer Ellener Hof**  
**(Bearbeitungsstand: 11.12.2015)**

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

I. **Sachdarstellung**

A) **Problem**

Das ca. 9 ha große Plangebiet befindet sich in Bremen-Osterholz im Ortsteil Blockdiek, südlich der Ludwig-Roselius-Allee und gegenüber dem Einkaufszentrum Blockdiek.

Bis zum November 2015 hat der Verein „Ellener Hof“ das Grundstück in ehrenamtlicher Regie bewirtschaftet und verwaltet. Als Verein wurde er Mitte des neunzehnten Jahrhunderts als „Erziehungsanstalt für verwaarloste Knaben“ gegründet. Gesellschaftlicher Wandel und veränderte Konzepte in der Versorgung von Kindern und Jugendlichen haben dazu geführt, dass sich der Verein in den letzten Jahrzehnten weitestgehend von seinem ursprünglichen Zweck entfernt hat. Der Betrieb des Jungenhofes wurde 1989 eingestellt. Um das Grundstück langfristig einer neuen Nutzung zuzuführen, hat der Verein seine Grundstücksflächen der Bremer Heimstiftung übertragen.

Um die ca. 9 ha große Fläche baulich zu reaktivieren, soll der eingeführte Standort profiliert und zum Stiftungsdorf „Neuer Ellener Hof“ weiterentwickelt werden. Das schließt eine Veränderung der überlieferten und aktuellen städtebaulichen Situation ein. Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung ist die Schaffung von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen sowie die Realisierung von sozialen und kulturellen Einrichtungen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Der „Ellener Hof“ ist eine große soziale Einrichtung in Bremen Osterholz. Zunächst erwarb der Verein vor mehr als 150 Jahren eine ca. 7,5 ha große Fläche „Lange Hallacker“ im Nordwesten des damaligen Dorfes Ellen an der Grenze zum Hof Kaemena. In den folgenden Jahrzehnten wurden Erweiterungen, Aufstockungen und Neubauten, u.a. durch eine Stiftung der Sparkasse, nötig. In den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts war die letzte große Um- und Neubauperiode auf dem Grundstück. Mitte der 1990er Jahre hat der Verein Ellener Hof auf dem Grundstück eine Altenwohnanlage mit 80 Wohnungen errichtet, die in das Eigentum der Bremer Heimstiftung überführt worden ist. Ein weiteres Gebäude und Grundstück mit einer Altenpflegeeinrichtung „Forum Ellener Hof“ mit 137 Plätzen ist seit 1996 im Eigentum und Betrieb eines kommerziellen Anbieters.

Die übrigen Gebäude auf dem Vereinsgrundstück wurden bis in die jüngste Vergangenheit von Vereinen und anderen Institutionen genutzt. Einzelne Gebäudeteile sind weiterhin vermietet. Außerdem ist in einem Gebäudeteil eine Wohngruppe mit unbegleiteten minderjährigen Asylanten untergebracht. Der Gebäudebestand wurde in den vergangenen Jahrzehnten nicht modernisiert, sodass ein Großteil wirtschaftlich nicht mehr vermiet- bzw. nutzbar ist.

Die innerstädtischen Flächen sind grundsätzlich gut eingebunden und verfügen in Nachbarschaft zu hochwertig gestalteten Freiflächen des angrenzenden Osterholzer Friedhofs über einen großen Lagevorteil. Der vorhandene umfangreiche Gehölzbestand sowie die alte Bausubstanz auf dem Grundstück verleihen dem Gelände eine hohe Qualität.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das gesamte Grundstück gilt der Bebauungsplan 610 vom 1. Juli 1966. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ellener Hof“ fest. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,7 festgesetzt.

Dieser Plan enthält für eine angestrebte Entwicklung des Geländes keine hinreichenden Aussagen zur Erschließung, zum Schutz von Bäumen und zur städtebaulichen Dichte, insbesondere zur Geschossigkeit. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die weiteren Entwicklungen in Richtung Wohnungsbau nicht ausreichend. Hierfür bedarf es der Änderung des Planungsrechts durch einen neuen Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben dar (Grünschraffung).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Schwerpunkt der beabsichtigten Entwicklung bildet der Wohnungsneubau. Die Bremer Heimstiftung verfolgt das Ziel, auf dem Grundstück bis zu 500 Wohneinheiten für verschiedene Nutzergruppen zu errichten, wovon 200 Wohneinheiten

mit Mitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gebaut werden sollen. Außerdem sollen soziale und kulturelle Einrichtungen, die das Zentrum des neuen Stiftungsdorfes bilden werden, realisiert werden. Insbesondere für diese Nutzungen sind der Erhalt und die Renovierung vorhandener Gebäude vorgesehen.

Der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, den vorhandenen Landschaftselementen, die Entwicklung einer leistungsfähigen Erschließung wie auch der Durchwegung und Vernetzung des neuen Quartiers mit der Umgebung sollen Bestandteil eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes und Grundlage für die Festsetzungen im neuen Bebauungsplan werden.

Ziel ist es, zu einer neuen städtebaulichen Struktur für den „Neuen Ellener Hof“ zu gelangen. Dabei sollen Nutzungen, Dichten und städtebauliche Zusammenhänge konzipiert werden. Der Bebauungsplan dient als Grundlage zur weiteren Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine schrittweise vorgesehene Vermarktung und Entwicklung von Wohnprojekten.

Der beigefügte Rahmenplan „Neuer Ellener Hof“ ist Grundlage für die zukünftige städtebauliche Konzeption.

#### 4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Prüfergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf mitgeteilt.

#### C) Finanzielle Auswirkungen/Gender

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen voraussichtlich keine Kosten bei der Umsetzung der Planung.

##### 2. Gender

Das Baugebiet wird ein an Frauen und Männer, an Jung und Alt gleichermaßen gerichtetes Angebot an Wohnraum und soziale Einrichtungen schaffen.

#### D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen zwischen Ludwig-Roselius Allee, westlich Krefelder Straße, Am Hallacker und dem Osterholzer Friedhof ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

### Anlagen

- Rahmenplan
- Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2459 (Bearbeitungsstand: 11.12.2015)

