

Bremen, den 25. Mai 2018

Telefon: 361-89429 (Frau Weth)
361-2640 (Frau Brünjes)

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/438.(S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

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

Flächennutzungsplan Bremen

6. Änderung

Bremen-Osterholz (Ellener Hof)

(Bearbeitungsstand: 07.05.2018)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

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.

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 dargestellte Nutzung richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Osterholz hat mitgeteilt, dass der Beirat Osterholz das innovative Bauvorhaben des Stiftungsdorfes Ellener Hof begrüßt und unterstützt und dass er der Änderung des o.g. Flächennutzungsplans zustimmt.

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

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Planes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 07.05.2018) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Planes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 07.05.2018).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 07.05.2018)
- Entwurf zur 6. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 07.05.2018)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Flächennutzungsplan Bremen

6. Änderung

Bremen-Osterholz (Ellener Hof)

(Bearbeitungsstand: 07.05.2018)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt die 6. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 07.05.2018) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14.12.2017 beschlossen, dass für den im Planentwurf zur 6. Flächennutzungsplanänderung bezeichneten Bereich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen geändert werden sollen (Planaufstellungsbeschluss).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB abgesehen worden, 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 konnte somit entfallen.

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 § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14.12.2017 beschlossen, den Planentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 09. Januar 2018 bis 09. Februar 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Eine Behörde hat einen Hinweis vorgebracht, der zu Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung geführt hat. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 7.1 Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf überarbeitet und insofern wie folgt redaktionell angepasst bzw. präzisiert worden:

Herausnahme der s.g. Grünflächenschraffur (Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben) im Bereich der im Nordwesten des Plangebiets dargestellten Grünfläche – Parkanlage, da es sich bei der Grünfläche nicht um eine Baufläche handelt.

Der Planentwurf zur 6. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 07.052018) enthält die vorgenannte Anpassung.

- 7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Plananpassung ist die Begründung unter dem folgenden Gliederungspunkt überarbeitet bzw. ergänzt worden.

C) Planinhalt

Beschreibung der Übernahme der Darstellung als Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben – mit Ausnahme der im Westen des Plangebiets als Grünfläche – Parkanlage dargestellten Fläche, da es sich hierbei nicht um eine Baufläche handelt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 07.05.2018) enthält die vorgenannte Anpassung.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Osterholz hat dem Planentwurf zugestimmt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Entwurf des Planes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand 07.05.2018) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

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

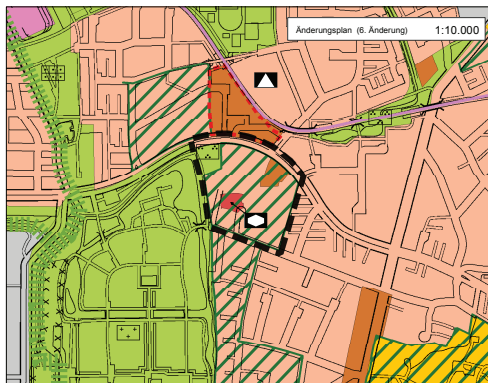
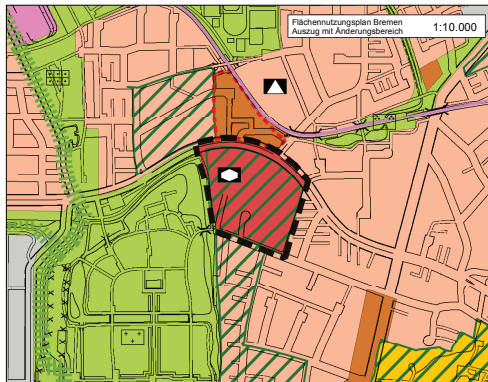
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

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



Darstellungen

- Räumlicher Geltungsbereich FNP Bremen
- Änderungsbereich
- Bauflächen**
 - Gemischte Bauflächen
 - Gemischte Bauflächen - Prüfbereiche
 - Wohnbauflächen
 - Wohnbauflächen - Prüfbereiche
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Gewerbliche Bauflächen - Prüfbereiche
 - SO Hafengebiet
 - Innovationsschwerpunkte Bildung, Forschung, Technologie Sonderbauflächen mit gewerblichem Schwerpunkt
- Airportstadt
- Technologiepark Universität
- Jacobs University and Science Park
- Sonderbauflächen**
 - SO Straßenzug
 - SO Wochenendhausgebiet
 - SO Campingplatz
 - SO Liegeplatz
 - SO Einzelhandel
 - SO Einzelhandel/ Freizeit
 - SO Freizeit/ Sport
 - SO Bund/ Polizei
 - SO Messen/ Ausstellungen/ Kongresse
 - SO Krankenhaus
 - SO Großmarkt
 - SO Nationale Mahnstätte
 - SO Bildung

Flächen für den Gemeinbedarf

- Zweckbestimmung**
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Hochschulen / Quartiersbildungszentren / weiterführende Schulen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Zentrale Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
 - Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen

Verkehrsflächen

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Tunnel
- Fähren
- Bahnanlagen
- Straßenbahn- / Busdepot
- Straßenbahnlinien
- Regional bedeutsame Umsteige- und Endpunkte
- Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr
- Flughafen
- Straßenbahntrassen - Planung

Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgung

- Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Versorgung - Elektrizität
 - Versorgung - Fernwärme
 - Versorgung - Gas
 - Versorgung - Wasser
 - Versorgung - Wasserkraft
 - Entsorgung - Abfall
 - Entsorgung - Abwasser
- Freiflächen**
 - Wasseroberflächen
 - Grünflächen
 - Grünfläche - Parkanlage
 - Grünfläche - Dauerkriegengärten
 - Grünfläche - Sportplatz
 - Grünfläche - Badeplatz, Freibad
 - Grünfläche - Friedhof
 - Grünfläche - Photovoltaik

- Flächen für die Landwirtschaft
- Weidflächen
- Naturbelassene Flächen/ Flächen mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung
- Naturschutzgebiete (nachrichtliche Übernahme)
- Grünverbindungen - Planung

Sonstige Darstellungen

- Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungsformalis bei Innenentwicklungsvorhaben
- Historische Ortskerne/ Gebiete mit prägendem Altbaubestand
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Flächen für Deponien (mit Folgenutzung)
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Zwischennutzung)
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Höhenbegrenzung der gesamten Anlage auf 120 m)
- Flächen, unter denen der Bergbau ungeht
- Belastete Flächen (Altanlagen)
- Überflutungspolder
- Gestaltungsraum Kleingärten, Freizeit und Natur Bremer Westen
- Prüfbereiche für Ausgleichsmaßnahmen
- Prüfbereich am Umsteigepunkt Mahndorf
- Von der Darstellung ausgenommene Flächen ("Weißflächen" gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Von der Darstellung ausgenommene Flächen für Windkraftanlagen (gem. § 5 Abs.1 Satz 2 BauGB)

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BREMEN**

6. Änderung

Bremen - Osterholz
(Ellener Hof)

(Bearbeitungsstand: 07.05.2018)

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung
Bremen, _____
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag _____

Dieser Plan hat im Ortsamt Osterholz
vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag _____

Beschlossen in der Sitzung des
Senats am _____
Beschlossen in der Sitzung der
Stadtbürgerschaft _____

Senator

Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch Bereitstellung im Internet
am _____

Rechtliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bearbeitet: Weth
Gezeichnet: Hahn 02.11.2017 (T06/6.A.) 07.05.2018 (Ä.n.6.A.)
**Flächennutzungsplan
Bremen**

Verfahren: Brünjes **6. Änderung**