

Freie Hansestadt Bremen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben
"Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1"

Informationen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Lage und Entwicklung des Plangebietes

Ein Vorhabenträger beabsichtigt in Bremen St. Magnus eine Seniorenwohnanlage mit einer Bäckerei und einem Restaurant zu errichten. Der hierfür vorgesehene Standort liegt in der Straße "Zum Fichtenhof" im Kreuzungsbereich zur Straße "Unter den Linden". Das Vorhaben umfasst das bebaute Grundstück Zum Fichtenhof 1. Das Grundstück ist rd. 2.000 m² groß. Das bestehende Gebäude besteht aus zwei Teilen, von denen der erste in den 1950er Jahre errichtet wurde. Das Gebäude wurde zuletzt von einem Drogeriemarkt genutzt und steht seit mehr als einem Jahr leer. Eine Nachfolgenutzung hat es nicht gegeben. Für den Neubau der Seniorenwohnanlage soll es abgerissen werden.

Für den Planbereich gilt der seit dem Jahr 1998 rechtskräftige Bebauungsplan 365, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Flächen vor und hinter dem Bestandsgebäudes sind als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die den Baukörper des Bestandsgebäudes eng umfassen. Da der Neubau der Seniorenwohnanlage nicht in diese Baukörperfestsetzung passt, muss das Bauplanungsrecht geändert werden. Dies soll über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59 "Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1" erfolgen.

Der geplante Neubau ist in drei Baukörper aufgeteilt. Zwei langgestreckte Gebäudeteile auf der westlichen und östlichen Seite sowie ein zurückspringender und niedrigerer Verbindungsbau dazwischen. Das Erdgeschoss des Verbindungsbaus soll von der Bäckerei genutzt werden. Das Restaurant ist im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils vorgesehen. Des Weiteren werden im Erdgeschoss Pflege-Appartements eingerichtet. Für das Obergeschoss sind zehn weitere Senioren-Appartements geplant. Im Staffelgeschoss soll es in Form einer Wohngemeinschaft elf Pflegezimmer geben.

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist zum einen die Chance, das brachliegende Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen und somit einen städtebaulichen Missstand zu beheben. Die Ansiedlung einer Bäckerei und eines Restaurants tragen zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers bei.

Anlass der Planung ist zum anderen die vermehrte Nachfrage von Senioren nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund des demographischen Wandels und den damit einhergehenden Anforderungen an das Wohnumfeld noch steigen wird. Durch den Neubau mit den geplanten Service-Wohnungen und der angegliederten Pflegeeinrichtung werden für die älteren Bewohner des Stadtteils Angebote geschaffen, ihren Lebensabend in einer vertrauten Umgebung zu verbringen.

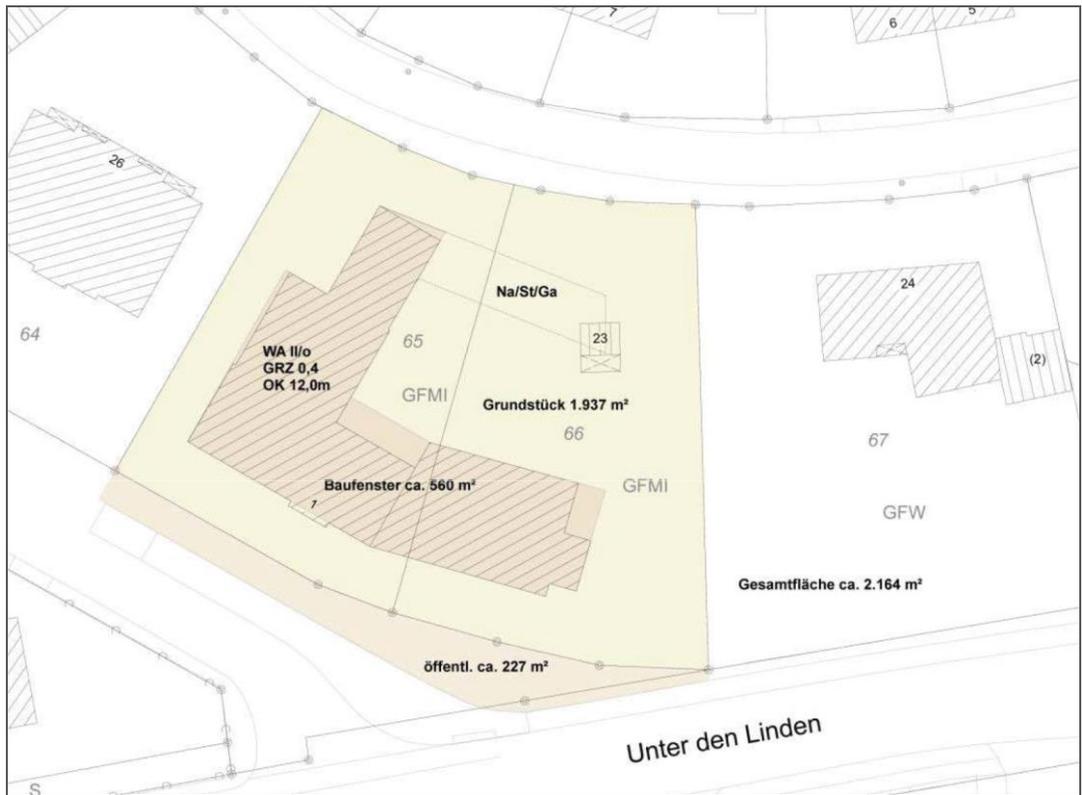


Abb. 1: Bestandsituation "Zum Fichtenhof"

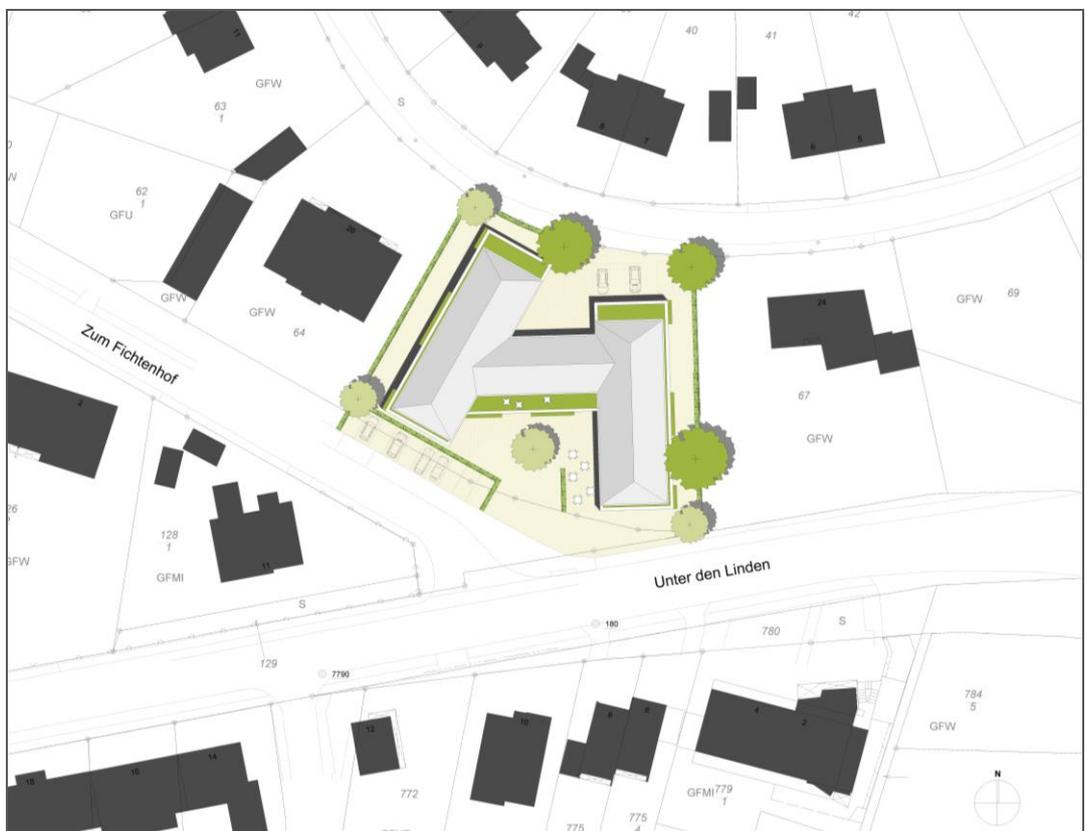


Abb. 2: Vorentwurf der geplanten Seniorenwohnanlage