



VEP 145 KiTa Blockdick

Zwischen Mühlheimer Straße, Kölner Straße und Dürener Straße
Einwohnerversammlung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 28. Juni 2021

Verfahrensstelle

**Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und
Wohnungsbau (SKUMS)**

Referat 61 – Planung, Bauordnung Ost

Ansprechpartnerin:

Miryam Blobel, Torsten Kaal

Vorhabenträgerin

Bremer Kontor GmbH

Ansprechpartner:

Egon Krieger, Andrea Tiede-Wilhelm

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartnerin:

Claudia Dappen

Architektur

Architekten_FSB

Ansprechpartner:

Christian Bollmann

Freiraumplanung

FRENZ Landschaftsarchitekten

Ansprechpartnerin:

Christine Frenz-Römer



Antrag Aufstellung VEP 145

Vorstellung Beirat

15.11.2018

Einwohnerinformation

10.12.2018



Frühzeitige Behördenbeteiligung

bis 13.10.2020

Einwohnerversammlung

28.06.2021



Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf Plan und Begründung



Aufstellungs-und Auslegungsbeschluss Baudeputation



Beteiligung Behörden + Beirat Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf



Plan mit Begründung und Durchführungsvertrag

Beschluss durch
Baudeputation

Beschluss durch Senat

Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft



Rechtskraft öffentl. Bekanntmachung

Beschluss

Planverfahren – Bauleitplanung: Nächste Schritte



Luftbild

Quelle: GeoInformation Bremen 2019

Ausgangslage

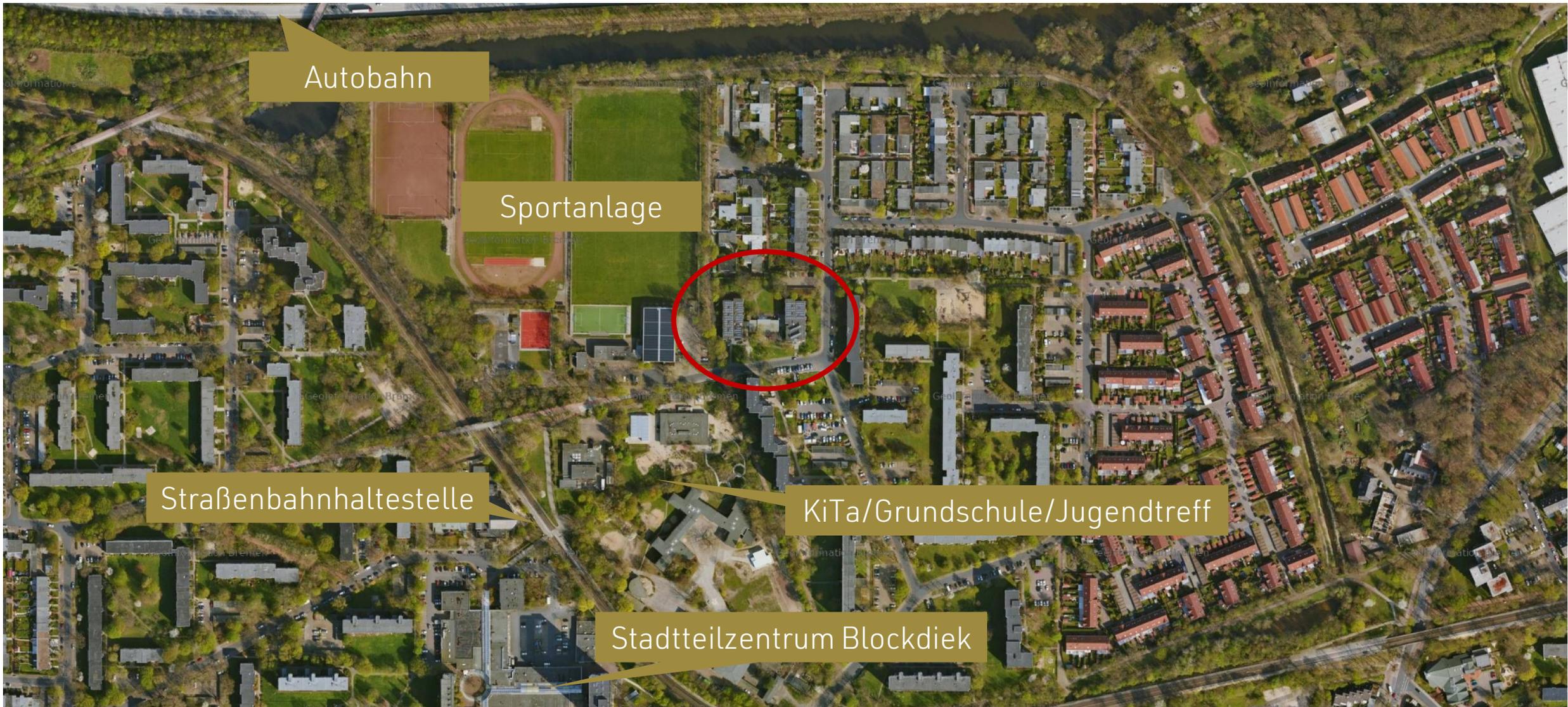
Überdurchschnittlich hoher Anteil an Seniorinnen und Senioren > 65 Jahre und an Kindern

KiTa-Bedarf im Stadtteil

Neun neue Gruppen in den Ortsteilen Blockdiek, Osterholz und Ellener Feld

Planungsziele

- Erweiterung der Seniorenwohnanlage
- Ergänzung und Belebung der Seniorenwohnanlage durch eine KiTa für zwei Gruppen



Lage im Stadtgebiet - Luftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet – Lage im Raum



Haupteingang Seniorenwohnanlage

Quelle: Ge Quelle: BPW Stadtplanung



Ostflügel mit Anbau Fahrstuhl

Quelle: BPW Stadtplanung

Plangebiet



Innenhof Seniorenwohnanlage (Ost)

Quelle: BPW Stadtplanung



Innenhof Seniorenwohnanlage (West)

Quelle: BPW Stadtplanung

Plangebiet



Garagen

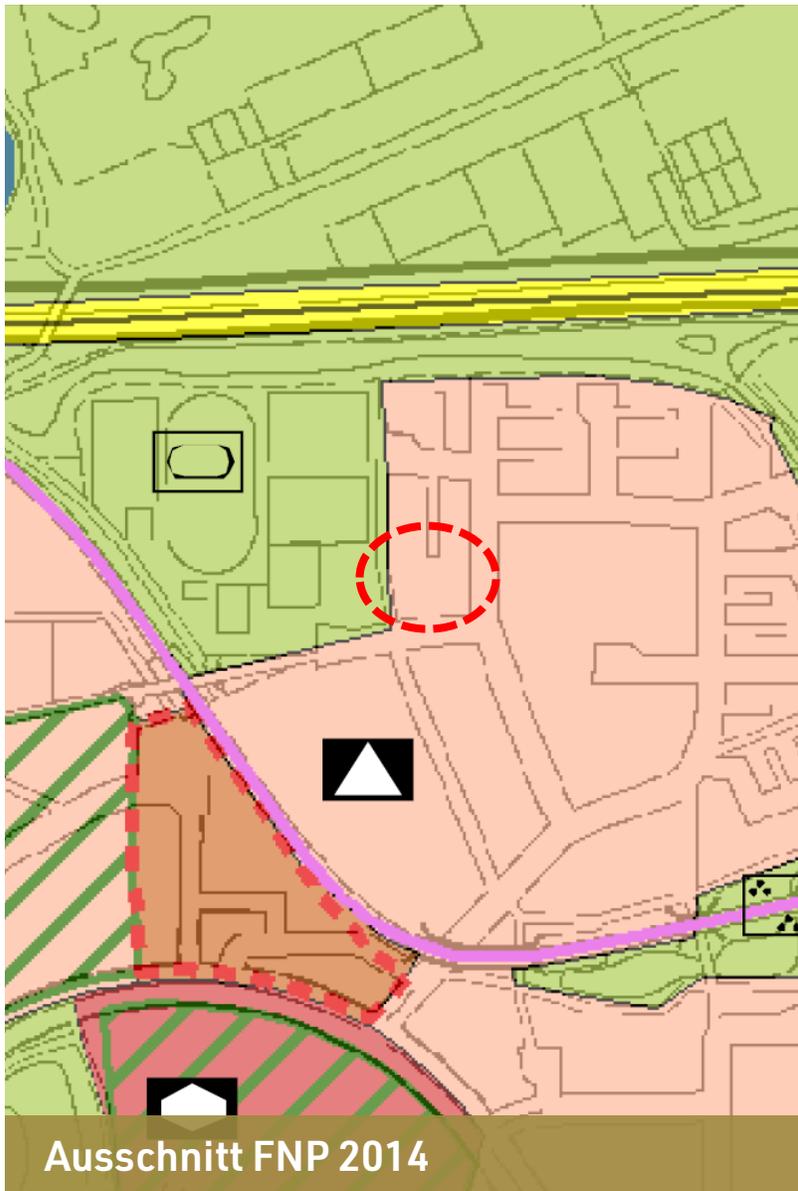
Quelle: BPW Stadtplanung



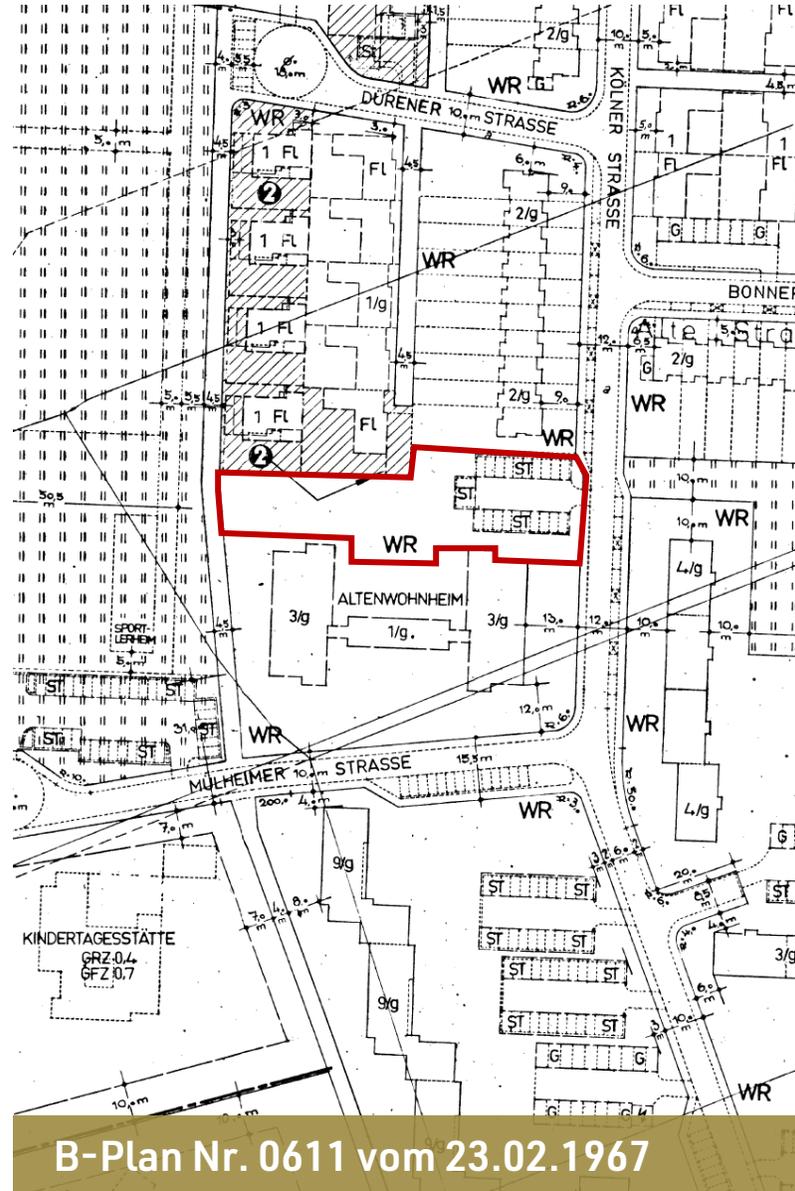
Stellplatzanlage

Quelle: BPW Stadtplanung

Plangebiet



Ausschnitt FNP 2014



B-Plan Nr. 0611 vom 23.02.1967

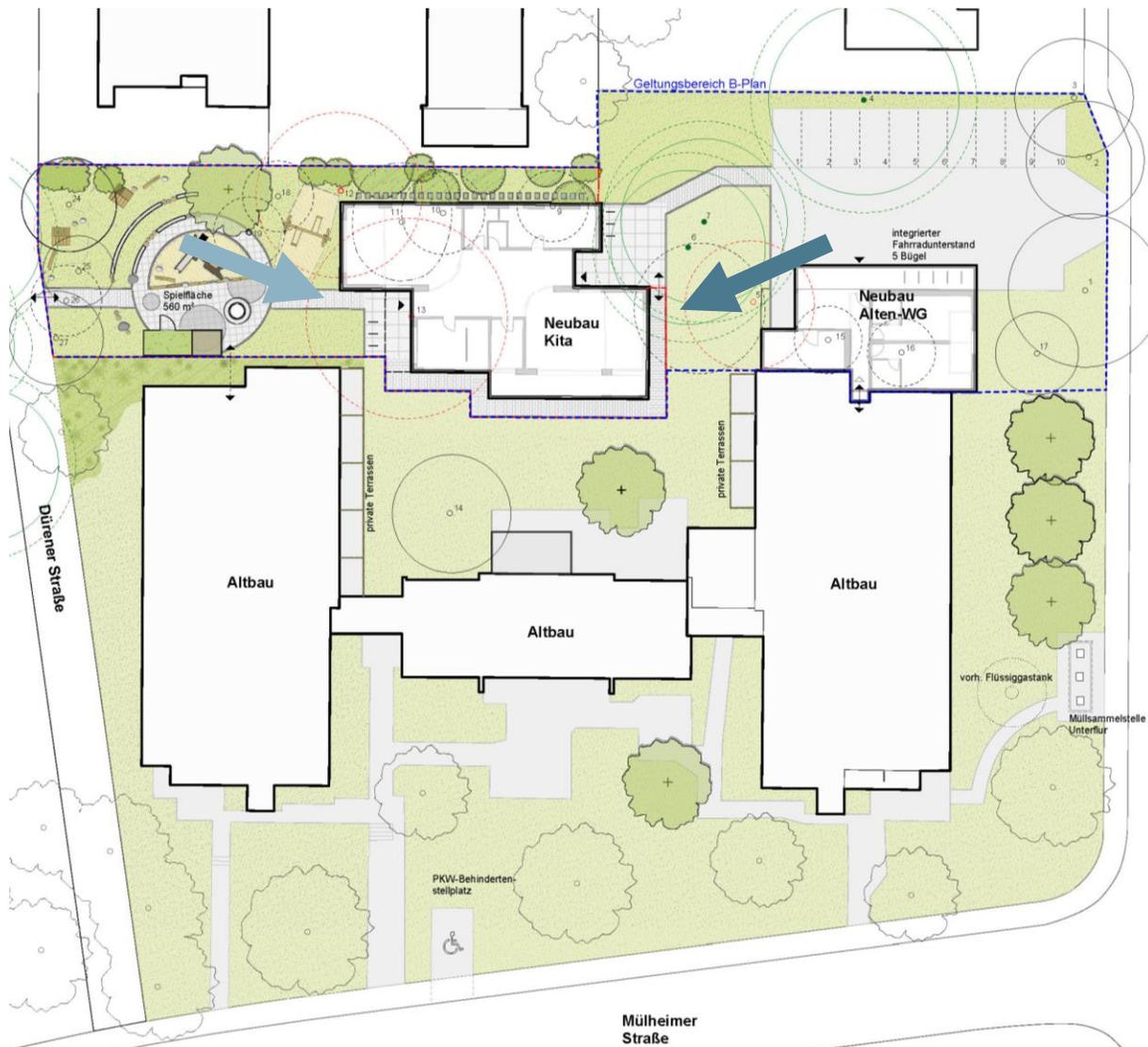
FNP 2014

- Wohnbaufläche
- Westlich davon Sportplatz
- Südlich Hochschule/ Quartiersbildungszentrum/weiterführende Schule

B-Plan Nr. 0611

- Reines Wohngebiet
- Altenwohnheim
- 1-3 geschossig, geschlossene Bauweise
- 23 Stellplätze

Geltendes Planungsrecht



Lageplan Plangebiet

Quelle: FRENZ Landschaftsarchitekten



Ostansicht - Haupteingang
M 1:100



Westansicht - Nebeneingang
M 1:100

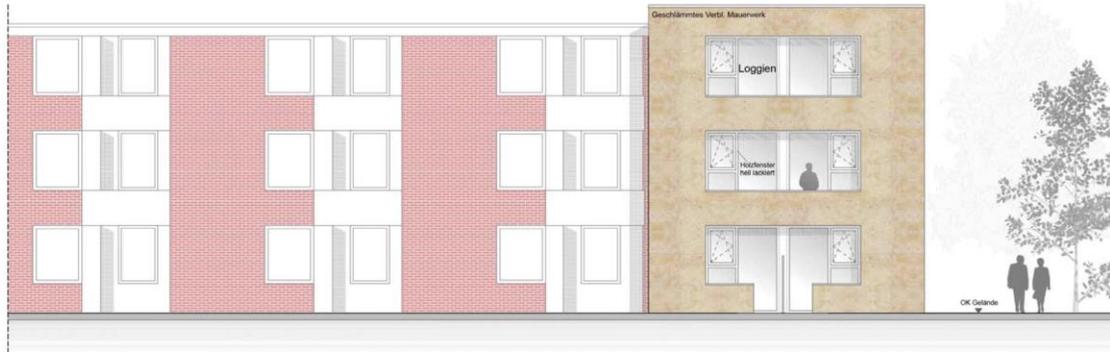
Ansichten KiTa

Quelle: Architekten FSB

Vorhaben - KiTa



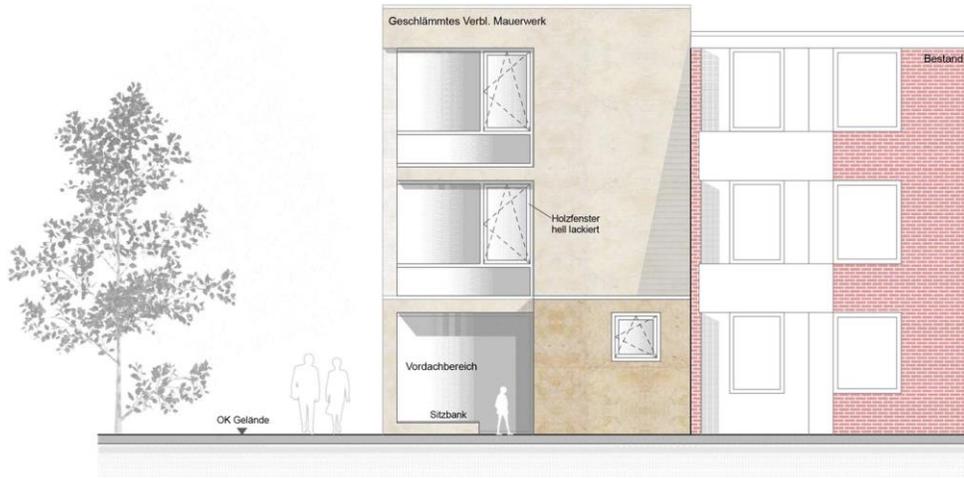
Vorhaben - KiTa



Ostansicht

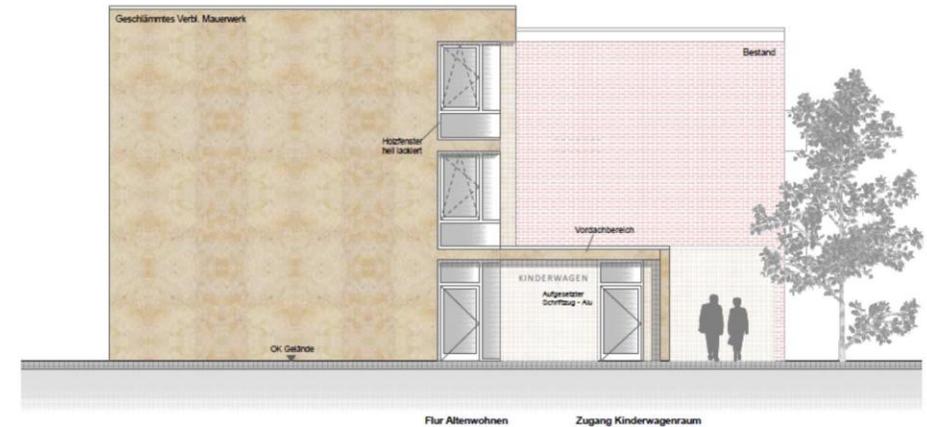
Quelle: Architekten FSB

- 1.OG/2.OG: vier Appartements für ältere Menschen mit geringem Einkommen
- EG: Erweiterung der bestehenden Senioren-WG durch zwei Zimmer (von 9 auf 11 Zimmer)



Westansicht

Quelle: Architekten FSB



Nordansicht

Quelle: Architekten FSB

Vorhaben- Anbau



Autobahnlärm (Bremer Lärmvereinbarung, DIN 18005)

- **KiTa / Wohnen:** max. 55 dB(A) im Außenbereich
→ hier **50 - 53,5 dB(A)** in 1 m Höhe über Gelände
- **Wohnen (am Gebäude)**
(DIN 18005: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts)
→ hier **max. 47 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts**

Sportplatzlärm (18. BImSchV)

- **Unkritisch**, da bereits jetzt ein WR angrenzt und das Vorhaben weiter vom Sportplatz entfernt ist als die vorhandenen Gebäude

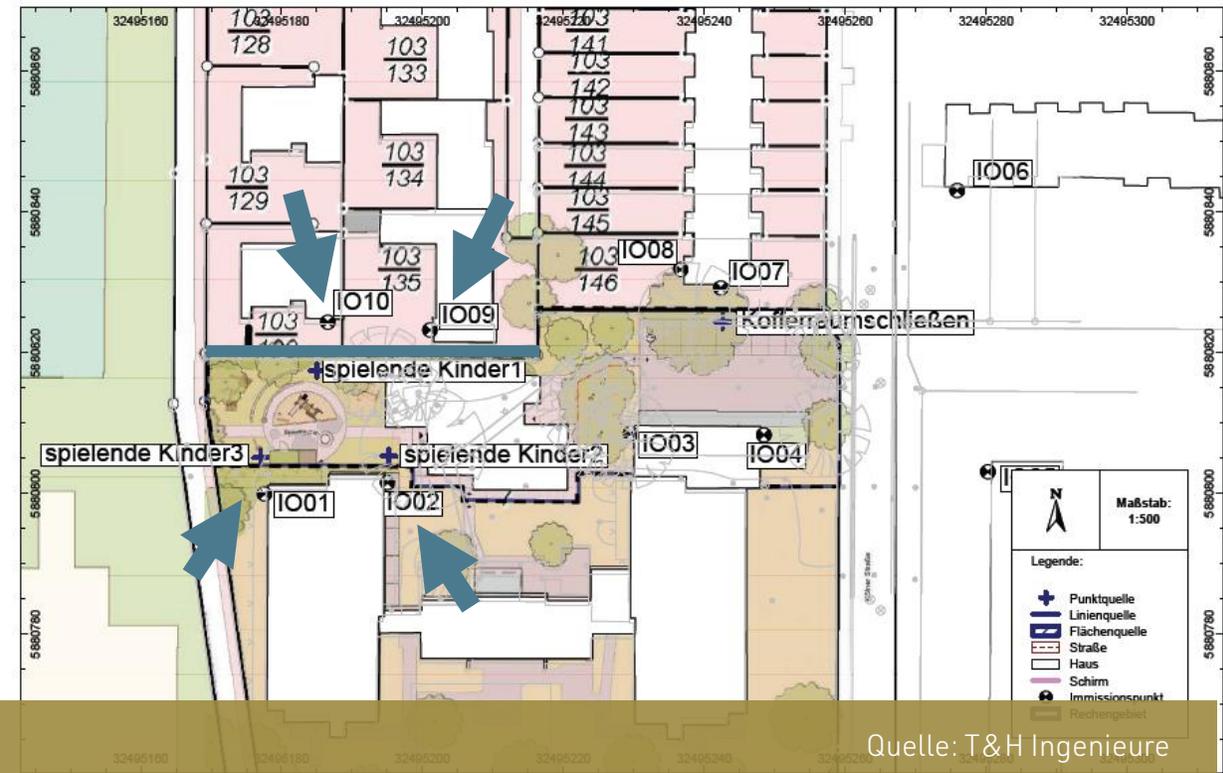
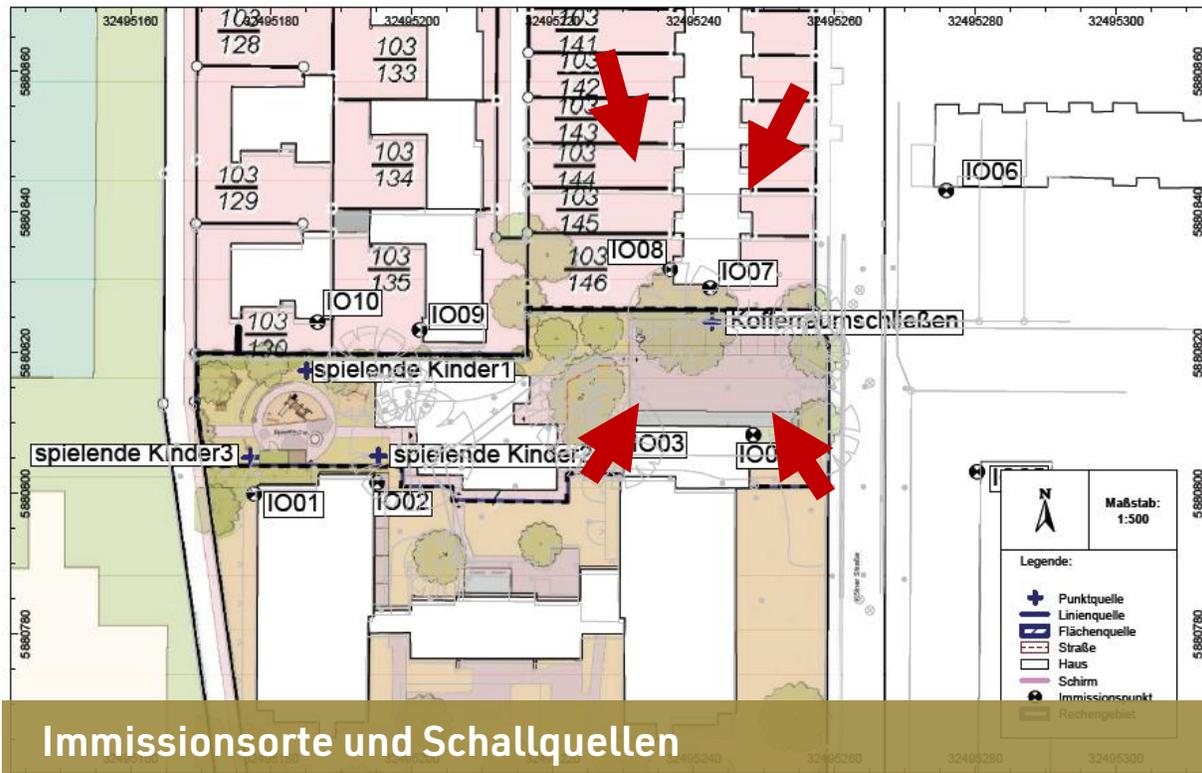
Einwirkender Lärm

Bring- und Holverkehr (TA Lärm)

- Annahme: maximale Nutzung der Parkplätze
41 - 48 dB(A) am Gebäude (Richtwert TA Lärm 50 dB(A))

Spielende Kinder (keine Richtwerte)

- Annahme 40 Kinder spielen 3 Std. draußen:
50 - 57 dB(A) am Gebäude (Zumutbarkeitsgrenze 60 dB(A))
→ Hölzerne Lärmschutzwand nördliche Grenze (1,8 m)
bewirkt Reduzierung um 5 dB(A)



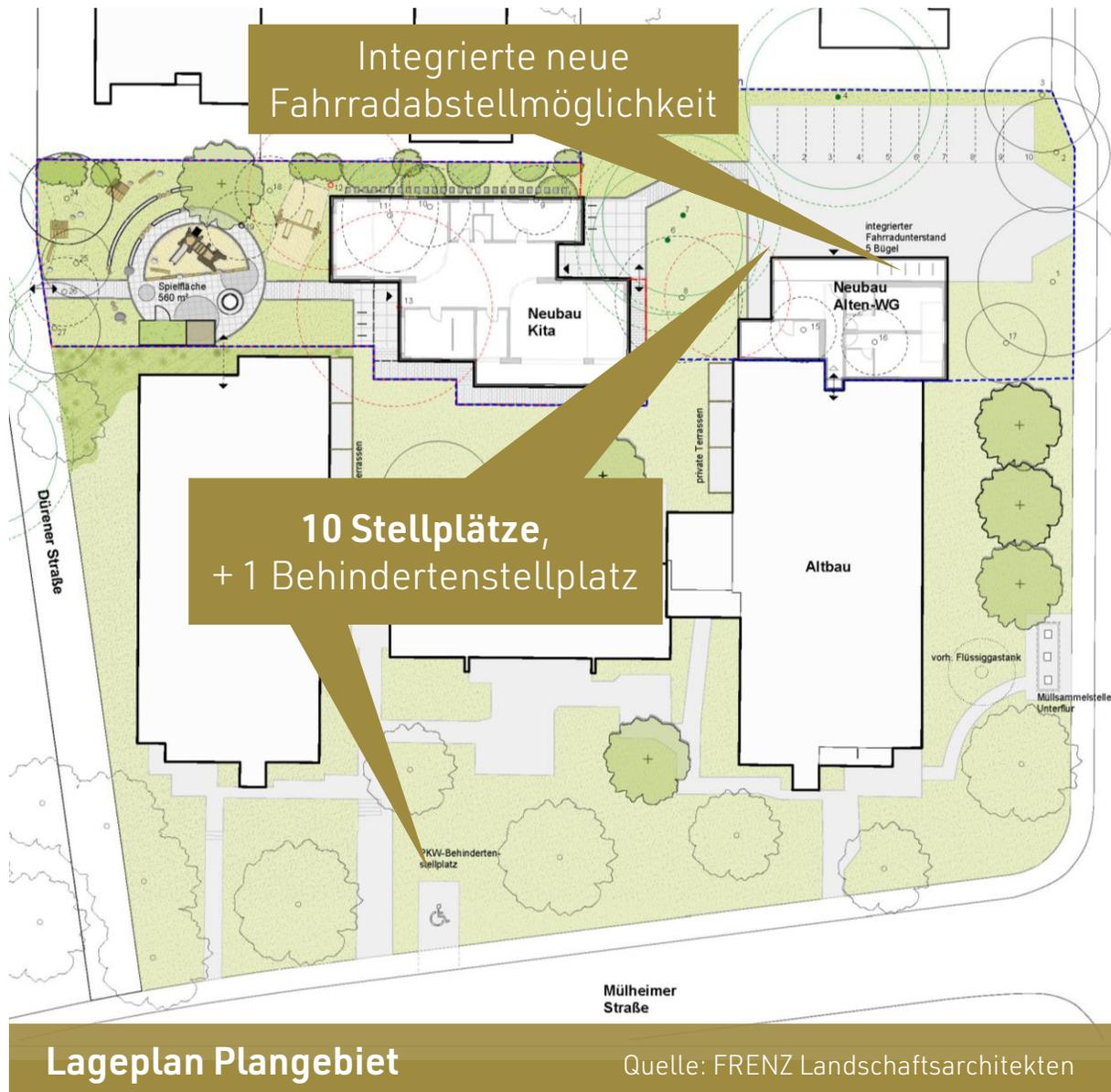
Ausgehender Lärm



Grundlagen Stellplätze

- Ursprünglich 23 Stellplätze geplant, davon wurden 10 offene Stellplätze und 8 Garagen hergestellt
- Prüfung des Stellplatzbedarfs für die **gesamte Anlage + KiTa**

Erschließung / Stellplätze nach StellpLOG



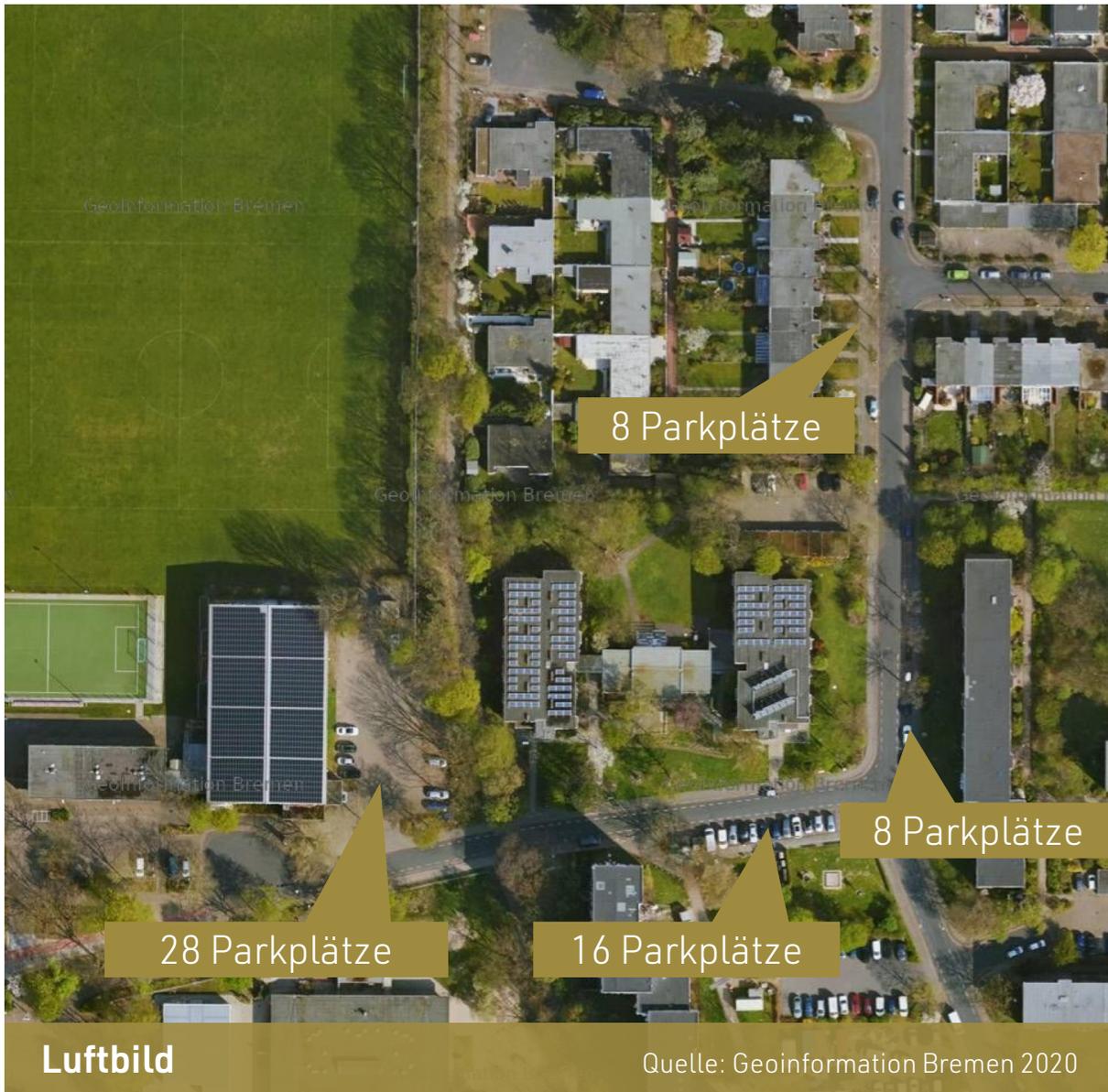
Stellplätze Seniorenwohnanlage

- Befragung bei den Bewohnerinnen und Bewohnern:
 - Von 25 Befragten, verfügen 4 Haushalte über ein eigenes Kfz = 16 % der Haushalte
→ Stellplatzschlüssel 0,16
- 49 bestehende + 4 neue Wohneinheiten
 - $53 \cdot 0,16 = 8,48$ Stellplätze, **gerundet 8 Stellplätze**
- Eine Senioren-WG (aktuell 9 Zimmer, künftig 11 Zimmer)
 - 1 WE > 160 m² = **2 Stellplätze**

Stellplätze KiTa

- Zwei Gruppen mit 30 bis 40 Kindern
 - $40 / 30 = 1,3$ Stellplätze, **gerundet 1 Stellplatz**

Erschließung – Stellplätze nach StellplOG



Besucherparkplätze Wohnen

- 4 neue WE + 2 Zimmer * 10 % = gerundet **1 Parkplatz**

Bring- und Holverkehr KiTa

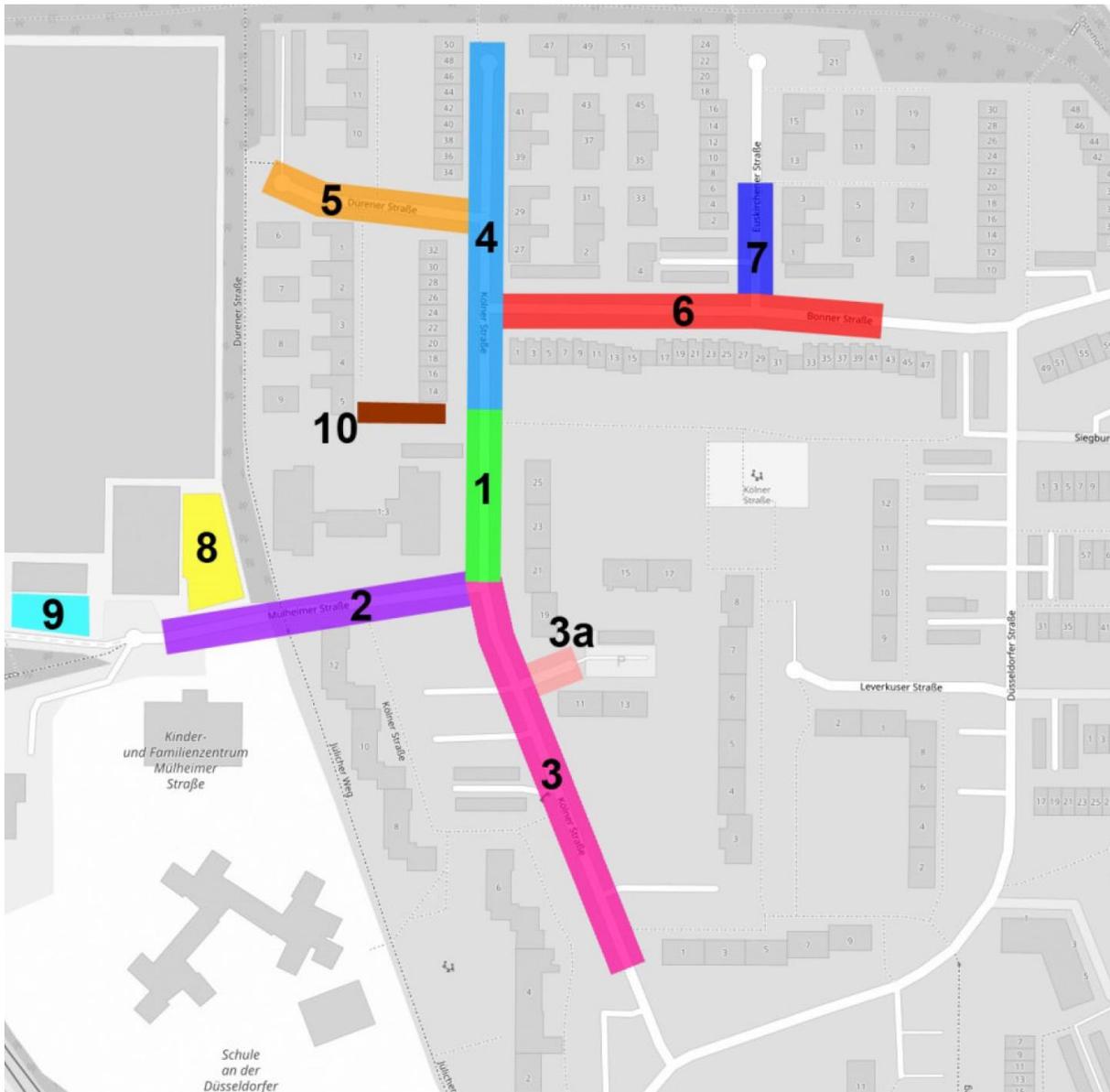
- Grundlage: Zählung des Bring- und Holverkehrs im benachbarten Kinder- und Familienzentrum Mühlheimer Straße 2, am 22. September 2020

07:00	07:15 Uhr	=	1 PKW
07:15	07:30 Uhr	=	0 PKW
07:30	07:45 Uhr	=	1 PKW
07:45	08:00 Uhr	=	1 PKW
08:00	08:15 Uhr	=	6 PKW
08:15	08:30 Uhr	=	11 PKW
08:30	08:45 Uhr	=	3 PKW
08:45	09:00 Uhr	=	1 PKW
			24 PKW

116 Kinder in der KiTa = **20,7%**

- 40 * **25 %** = 10 Parkplätze / 4 = **2,5 P**

Erschließung Besucherparkplätze



Stellplatzbelegung

- Dienstag, den 04.02.2021 zwischen 06:00 – 07:00, 09:00 – 10:00, 14:00 – 15:00 und nach 22:00 Uhr
 - Maximale Belegung rund 41 %

Freie Kapazität auf öffentlichen Stellplätzen: 107 - 114

Nr.	Bereich	Kapazität*		06:00-07:00		09:00-10:00		14:00-15:00		nach 22:00	
		öffentl.	privat	regelgerecht	regelwidrig	regelgerecht	regelwidrig	regelgerecht	regelwidrig	regelgerecht	regelwidrig
1	Kölner Straße (Mitte) (Längsaufstellung)	8		6		7		5		6	
2	Mülheimer Straße (Queraufstellung)	16		13	1	12		8		7	
3	Kölner Straße (Süd) (Queraufstellung)	29		18	1	16	1	14	2	22	
3a	Kölner Straße (Sackgasse) (Straßenrand)	3		2		2		3		2	
4	Kölner Straße (Nord) (Längsaufstellung)	8		6		3		9		5	
	Kölner Straße (Nord) (Queraufstellung)	8		1	3	2	3	1	3	1	2
	Kölner Straße (Nord) (Straßenrand)	14		8		7		7		4	
5	Dürener Straße (Queraufstellung)	6		2		4		2		2	
	Dürener Straße (Straßenrand)	5		3		2		2		3	
6	Bonner Straße (Längsaufstellung)	15		7		3		9		8	
	Bonner Straße (Straßenrand)	15		2		3		0		2	
7	Euskirchener Straße (Längsaufstellung)	6		1		2		2		2	
	Euskirchener Straße (Straßenrand)	5		1		1		1		2	
8	Sporthalle (an Mülheimer Straße)	28		0		5		3		0	
9	Sportanlage (an Mülheimer Straße)	16		0		2		1		0	
10	Privater Parkplatz (an Kölner Straße, Mitte)		12	4		1		3		5	
Summe		182	12	74	5	72	4	70	5	71	2

* Anm.: Die theoretische Kapazität kann in der Praxis (z. B. bei kleinen Fahrzeugen) überschritten werden.



Verkehrszählung

- Dienstag, den 04.02.2021 zwischen 15:00 – 19:00
 - 41 Kfz / h in der Spitzenstunde
(für eine Wohnstraße sehr geringer Verkehr)
 - Schwerlastanteil: 1,6 %
 - Es wurden keine Konflikte beobachtet

Es sind keine Querungsmaßnahmen erforderlich

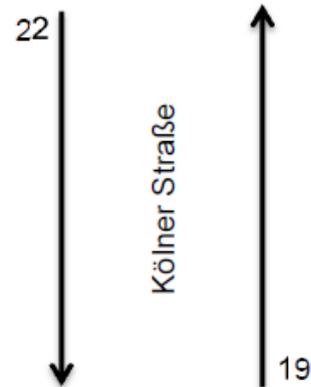


Abb. 5: Querschnittsbelastung auf der Kölner Straße [Kfz/h] in der Spitzenstunde (16:45 bis 17:45 Uhr)

Prüfung Querung Kölner Straße



Nr. FlA/Stehtken	Nr. Vermesser	Baumart	STU in m	Kronenradius (Vermesser)	Fällung geschützt	Fällung ungeschützt	Hinweise
01	12	Acer / Ahorn	1,13	6,50			keine
02	11	Acer / Ahorn	1,13	5,00			keine
03	10	Carpinus betulus / Hainbuche	1,18	5,00			keine
04	09	Quercus robur / Stieleiche	2,48	8,00			keine
05	08	Acer / Ahorn	1,42	7,00	x		keine
06	06	Quercus / Eiche	1,33	6,50			keine
07	05	Quercus/ Eiche	1,58	7,00			keine
08	07	Carpinus betulus / Hainbuche	1,05	5,50		x	keine
09	16	Crataegus / Weißdorn	0,75	3,00		x	keine
10	17	Carpinus betulus / Hainbuche	0,86	3,50		x	leicht asymmetrisch
11	02	Quercus / Eiche	1,08	4,00		x	asymmetrisch
12	01	Quercus / Eiche	1,72	7,00	x		keine
13	03	Acer saccharinum / Silberahorn	2,09	9,00	x		keine
14	04	Prunus serrulata / Zierkirsche	0,67	5,00			5 stämmig
15	13	Carpinus betulus / Hainbuche	0,86	3,00		x	keine
16	14	Acer / Ahorn	0,51	3,00		x	keine
17	15	Carpinus betulus / Hainbuche	1,04	3,50			keine
18	18	Prunus spinosa/ Schlehe	0,79	3,00		x	keine
19	19	Prunus spinosa/ Schlehe	0,89	3,00		x	keine
20	20	Quercus / Eiche	1,62	6,50			außerhalb Plangrundstück
21	21	Quercus / Eiche	1,35	3,00			"
22	22	Carpinus betulus / Hainbuche	1,26	4,50			"
23	23	Quercus / Eiche	1,75	6,50			"
24	24	Acer / Ahorn	1,12	4,00			keine
25	25	Carpinus betulus / Hainbuche	0,75	3,00			keine
26	26	Carpinus betulus / Hainbuche	0,63	3,00		x	keine
27	27	Carpinus betulus / Hainbuche	0,93	4,00			keine

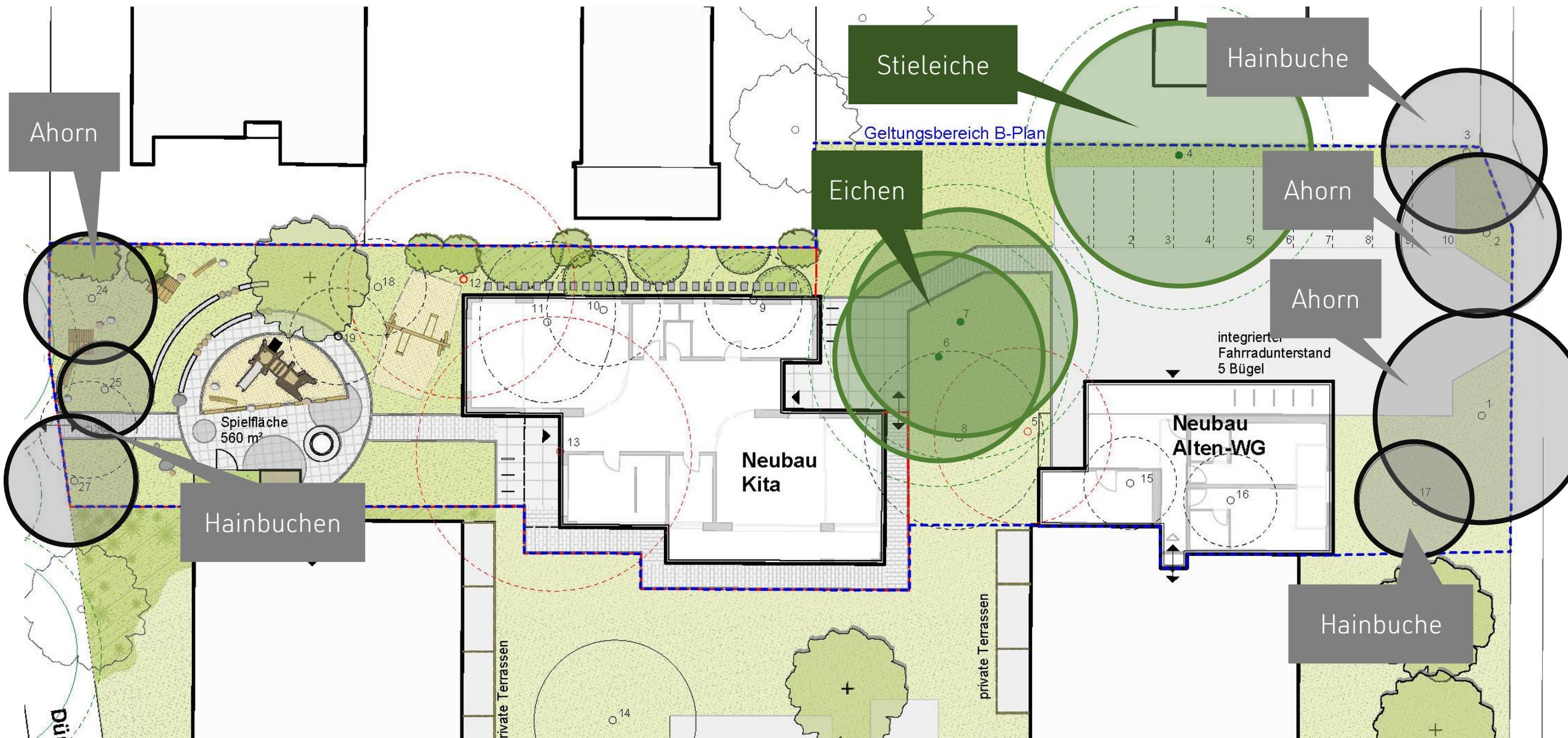
Anmerkung: Bäume Nr. 5, 8 und 13 sind nicht standsicher und werden seitens des Gutachters zur Fällung empfohlen

Lageplan / Freiraum

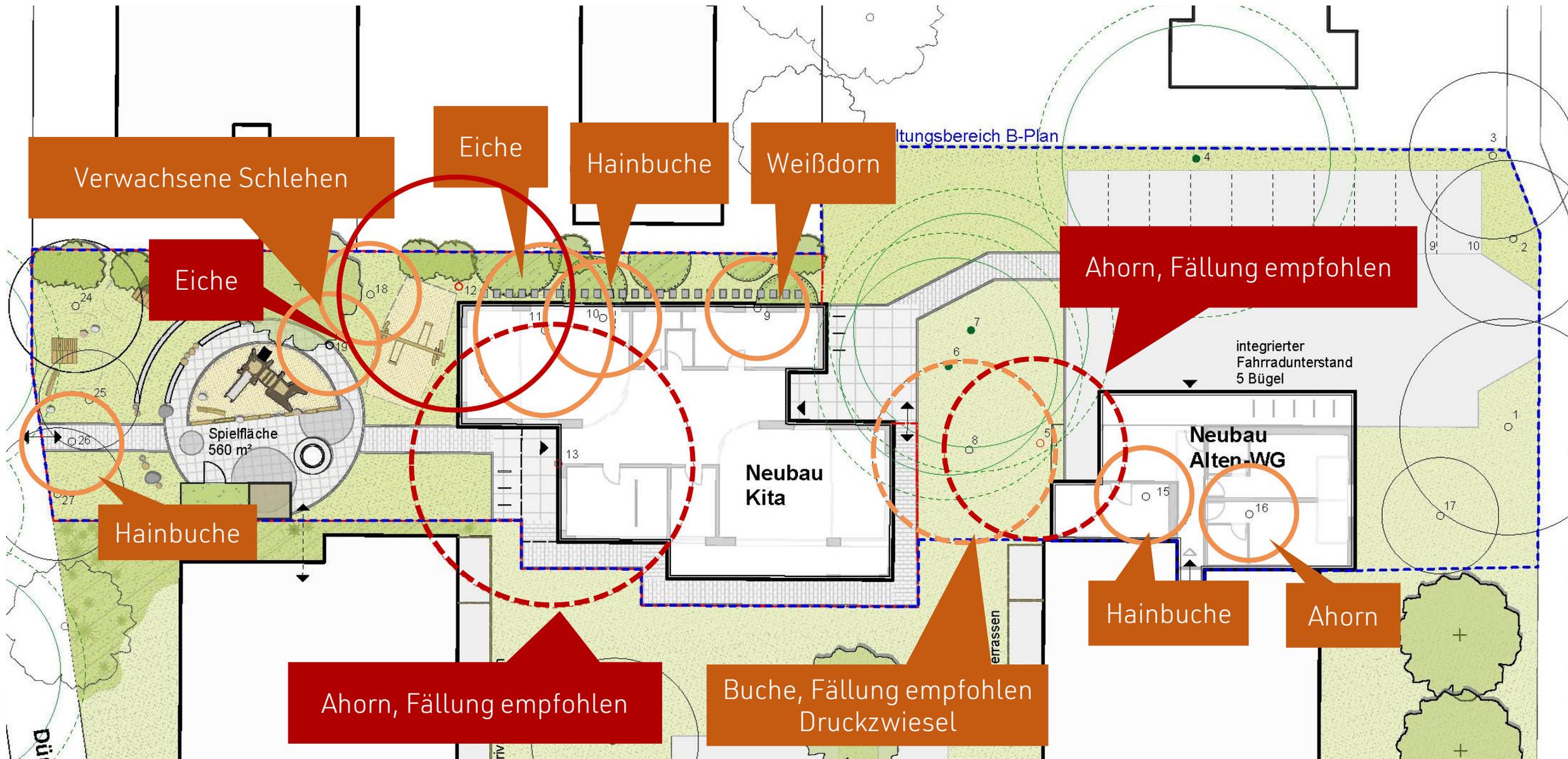
Mülheimer Straße

Quelle: FRENZ Landschaftsarchitekten

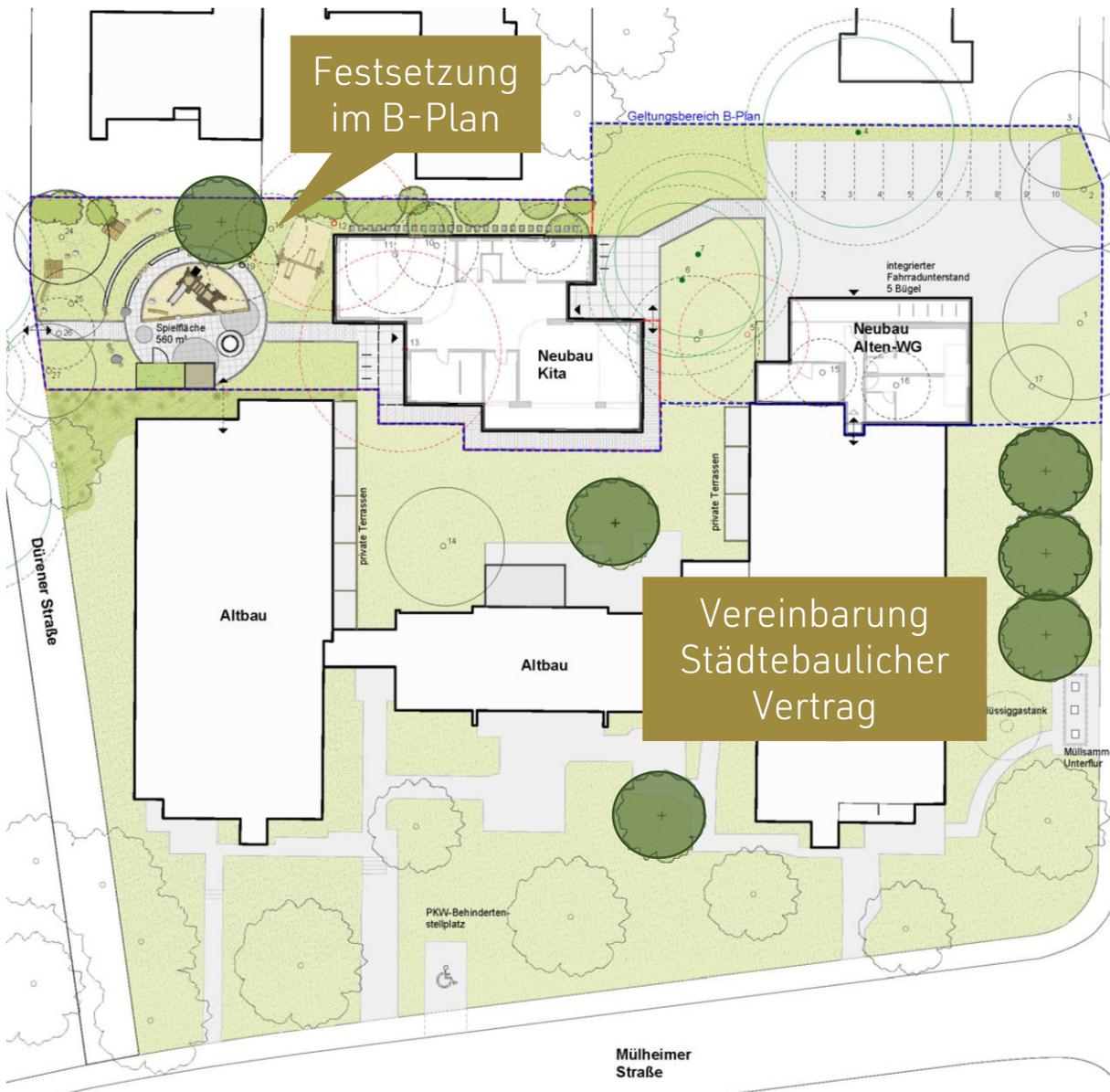
Baumbestandsplan



Erhalt von Bäumen



Fällung von Bäumen



	STU in m	Ausgleich Bäume
5 Ahorn	1,42	1
12 Eiche	1,72	2
13 Silberahorn	2,09	3
SUMME		6

Ersatzpflanzungen



z.B. zu fällender Ahorn im Osten: Höhle weist nur sehr geringe Tiefe auf

Artenschutzkontrolle



z.B. zu fällender Ahorn im Westen: In beide Höhlen läuft Regenwasser ein und es gibt keine Besiedelungsspuren

Quelle: Ökologis

Artenschutzkontrolle 10./11.01.2019

(Leiter, Endoskopkamera)

- keine offenen Nester oder Horste aus den Vorjahren, die von Brutvogelarten wieder genutzt werden können
- Alle Höhlen aufgrund der Abmessungen und Regenwasser als Unterschlupf für Brutvögel / Fledermäuse ungeeignet
- Keine Besiedelungsspuren (Kot, Nistreste, Fraßreste)



Luftbild

Quelle: GeoInformation Bremen 2019

Aktueller Stand Energiekonzept

Anbau Seniorenwohnanlage

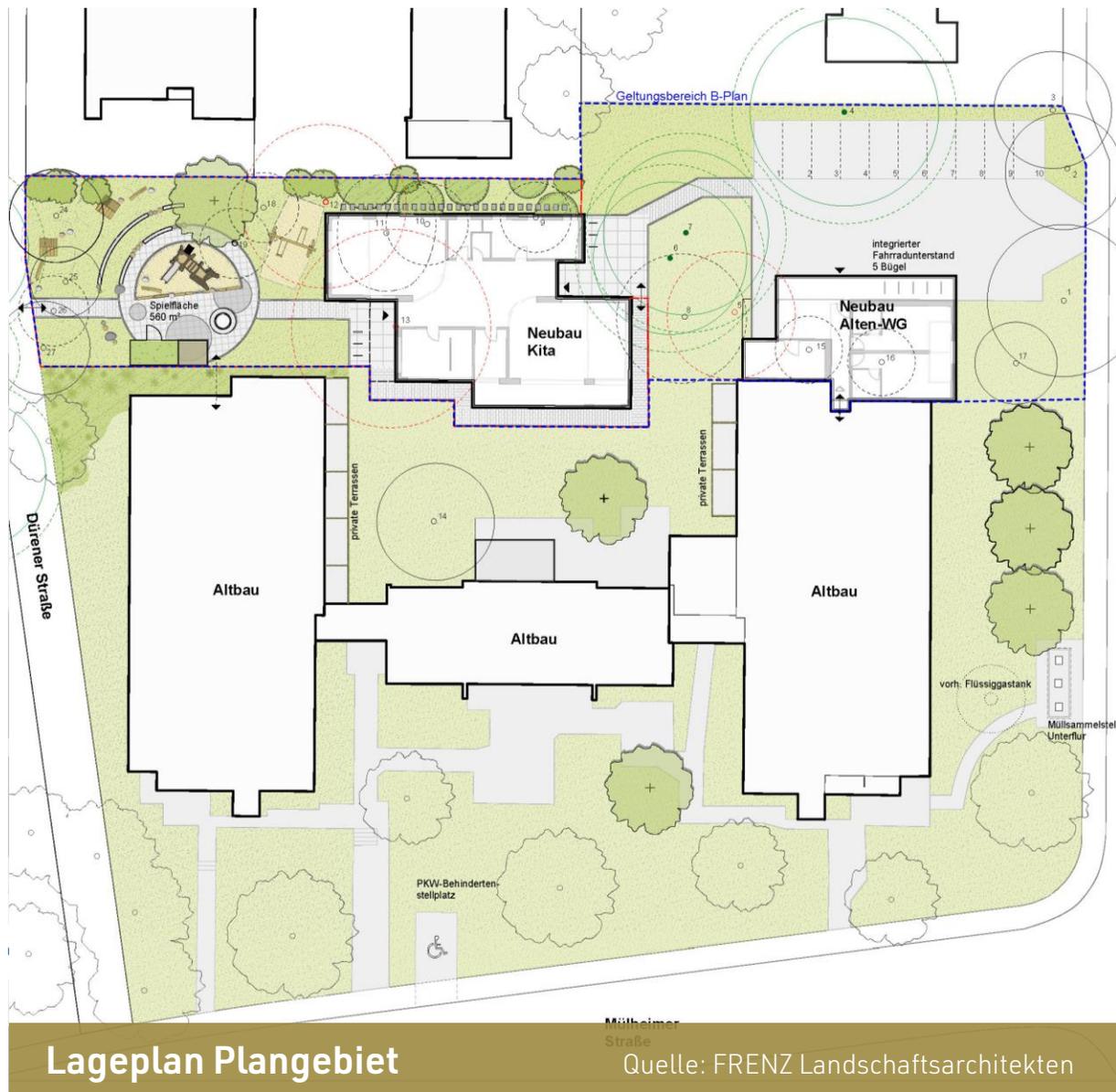
Versorgung über das Haupthaus

- Gebäudehülle im Kfw-40 Standard
- Mittelfristig Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen
- Keine weiteren Photovoltaikanlagen, da $> 50\%$ der Dachflächen mit Photovoltaik bedeckt

KiTa

Eigene Versorgung

- Gebäudehülle im Kfw-55 Standard
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Mindestens 50% der Dachflächen werden mit Photovoltaik bedeckt



- Prüfung von Hinweisen / Anregungen
- Konkretisierung Entwässerungskonzept

→ Entwurf Plan und Begründung

Nächste Schritte



Antrag Aufstellung VEP 145

Vorstellung Beirat

15.11.2018

Einwohnerinformation

10.12.2018



Frühzeitige Behördenbeteiligung

bis 13.10.2020

Einwohnerversammlung

28.06.2021



Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf

Plan und Begründung



Aufstellungs-und Auslegungsbeschluss Baudeputation



Beteiligung Behörden + Beirat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf



Plan mit Begründung und Durchführungsvertrag

Beschluss durch
Baudeputation

Beschluss durch Senat

Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft



**Rechtskraft
öffentl. Bekanntmachung**

Beschluss

Rückfragen

Anregungen / Hinweise

