

## **Protokoll über die Einwohnerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch**

am Montag, den 28. Juni 2021  
um 17.30 Uhr in der Aula der Grundschule Düsseldorf Straße,  
Düsseldorf Straße 2 A, 28327 Bremen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 145 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit zwei Gruppen sowie die Erweiterung einer bestehenden Seniorenwohnanlage in Blockdiek zwischen Mülheimer Straße, Dürener Straße und Kölner Straße

### **Teilnehmende**

Dappen, Claudia	BPW Stadtplanung
Bieker, Julia	BPW Stadtplanung
Schlüter, Ulrich	Ortsamt Osterholz
Ilsen, Dorothea	Schulleitung Düsseldorf Straße
Dammers, Inga	Hausleitung Stadtteilhaus Blockdiek
Blobel, Miryam	SKUMS, Ref. 61
Bollmann, Christian	FSB_Architekten
Tiede-Wilhelm, Andrea	Bremer Heimstiftung
Anlieger/Betroffene/ Interessierte	Ca. 30 Personen, davon einige Beiratsmitglieder

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen am 19. Juni 2021 und einem Verweis auf der Internetseite [www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de](http://www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de) eingeladen worden.

Die Schulleiterin Frau Ilsen begrüßt die Teilnehmenden. Anschließend begrüßt Herr Schlüter die Anwesenden und erläutert, dass es gesetzlich vorgeschrieben sei, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung von Hinweisen, Anregungen und Bedenken zu geben ist.

Anschließend stellt Frau Dappen vom Planungsbüro BPW Stadtplanung, das den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begleitet, den bisherigen Planungsstand vor.

### **Vorstellung des Vorhabens**

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1.880 m<sup>2</sup> umfasst den rückwärtigen Bereich der Seniorenwohnanlage („Stadtteilhaus“) Blockdiek. Im Stadtteil leben sowohl überdurchschnittlich viele Senioren als auch überdurchschnittlich viele Kinder. Daher besteht ein sehr hoher Bedarf an weiteren Seniorenwohnungen und Kinderbetreuungsplätzen. Da der Betreuungsbedarf in bestehenden Einrichtungen nicht erfüllt werden kann, soll die Planung gleichermaßen dazu beitragen neue Betreuungsangebote für Kinder im Stadtteil zu schaffen und weitere Wohnangebote für Senioren herzustellen.

Die bestehende Seniorenwohnanlage soll um einen Anbau mit zwei WG-Zimmern und vier Appartements erweitert werden und eine KiTa mit zwei Gruppen für maximal 40 Kinder entstehen.

Die Kita ist als eingeschossiges Bauwerk in Holzrahmenbauweise mit einem begrünten Flachdach im rückwärtigen Bereich der Seniorenwohnanlage geplant. Der Anbau ergänzt den an der Kölner Straße gelegenen östlichen Flügel der Anlage im Bereich der heutigen Garagen.

Beide Gebäude entsprechen den geforderten Energiestandards der Stadt Bremen und sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Mindestens 50 % der Dachflächen werden mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet.

Da auf dem Grundstück kein Planungsrecht für eine solche bauliche Ergänzung vorliegt, soll dieses mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 145 hergestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Da sich das Vorhaben unweit der Autobahn und eines Sportplatzes befindet, wurde der auf das Vorhaben einwirkende Lärm gutachterlich untersucht und durch die Lärmgutachter als unkritisch bewertet.

Der vom Vorhaben ausgehende Lärm wurde ebenfalls untersucht und als unkritisch beurteilt. Zudem wurde der voraussichtlich vom Vorhaben ausgehende Lärm geprüft: Der Lärm, der durch die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes für den Bring- und Holverkehr entstehen würde, unterschreitet die Richtwerte der TA Lärm. Für den durch spielende Kinder entstehenden Lärm sind keine rechtlichen Richt- oder Grenzwerte einzuhalten, es wurde daher die sogenannte Zumutbarkeitsgrenze (60 dB(A)) herangezogen. Diese wird an allen in der Nähe gemessenen Stellen unterschritten. Um dennoch dem Gebot der Rücksichtnahme nachzukommen und die Nachbarn größtmöglich zu schützen, ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 1,8 m hohe hölzerne Lärmschutzwand vorgesehen, die sich in die Freiraumplanung einfügt und laut gutachterlicher Aussage eine Lärmreduzierung von 5 dB(A) bewirkt.

Die fuß- und radläufige Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kölner Straße und ergänzend über die Dürener Straße. Durchgänge zum rückwärtigen Bereich der Seniorenwohnanlage bleiben möglich.

Zur Prüfung des Stellplatzbedarfs hat eine Erhebung des Kfz-Besitzes bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Seniorenwohnanlage stattgefunden. Daraus ergab sich ein Stellplatzbedarf von 0,16 Stellplätzen pro Wohneinheit. Zusammen mit der KiTa werden demgemäß 11 Stellplätze benötigt, die vollständig auf dem Grundstück hergestellt werden können.

Der Bring- und Holverkehr sowie der Besucherverkehr kann – gemäß Aussagen eines Verkehrsgutachtens – aufgrund der geringen Größe der KiTa und der geringen Auslastung der öffentlichen Parkplätze im Umkreis des Vorhabens problemlos im öffentlichen Raum abgewickelt werden.

Die Herstellung einer neuen Querungshilfe in der Kölner Straße wird aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde ebenfalls für nicht notwendig gehalten.

Von den sechs geschützten Bäumen auf dem Grundstück müssen drei gefällt werden. Zwei davon werden ohnehin durch den hinzugezogenen Baumgutachter zur Fällung empfohlen, da die Standsicherheit nicht mehr dauerhaft gewährleistet ist.

Darüber hinaus müssen weitere neun Bäume gefällt werden, ein weiterer Baum aufgrund mangelhafter Standsicherheit, acht Bäume, weil Sie im Bereich der neuen Gebäude bzw. der Kinderspielfläche stehen und nicht für eine Spielfläche geeignet sind. Gemäß Bremer Baumschutzverordnung werden die geschützten Bäume im Plangebiet bzw. auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin ersetzt. Die Artenschutzkontrolle hat keinerlei Vorkommen geschützter Arten feststellen können.

Im Anschluss an die Präsentation werden die folgenden Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in Themenblöcke gegliedert werden:

### **Stellungnahmen**

#### Verkehr

Einige Bürger:innen weisen darauf hin, dass in den Morgenstunden, insbesondere zwischen 7.00 und 9.00 Uhr, aufgrund des Bring- und Holverkehrs der KiTa an der Mühlheimer Straße sowohl in der Mühlheimer Straße als auch in der Kölner Straße ein höheres Verkehrsaufkommen bestehe als in den Nachmittagsstunden. Eine Querungshilfe sei daher möglicherweise hilfreich. Sie bitten darum, dies noch einmal zu prüfen.

*Frau Dappen erklärt, dass dieses Thema noch einmal mit dem Verkehrsgutachter sowie mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) abgestimmt werde.*

#### Durch die KiTa entstehender Lärm

Ein Bewohner der Seniorenwohnanlage erklärt, dass er nach Gesprächen mit Bewohner:innen und Bewohnern erfahren habe, dass viele dem Vorhaben aufgrund des durch die Kinder verursachten Lärms kritisch gegenüberstehen. Einzelne Bewohner:innen seien aufgrund der ruhigen Wohnlage dorthin gezogen. Sofern eine Kooperation mit Kindern gewünscht sei, könne man sich an die gegenüberliegende KiTa in der Mühlheimer Straße wenden. Eine neue KiTa sei dafür nicht notwendig.

Nachbarn aus der Dürener Straße ergänzen, dass der Spielbereich an ihre Gärten grenze und die Lärmbelastung durch die spielenden Kinder nicht zumutbar sei. Sie befürworten zwar die Ergänzung der Seniorenwohnanlage, lehnen den Bau einer neuen KiTa jedoch ab.

*Herr Schlüter schlägt vor, dass man bei der Wohnungsvergabe darauf achten könne, dass besonders ruhebedürftige Bewohner:innen Wohnungen auf der von der KiTa abgewandten Seite erhalten. Ggf. seien auch Wohnungstausche möglich.*

*Er erläutert, dass der Stadtteil dringend neue KiTa-Plätze benötigt. Zwar würden die KiTa-Plätze rein rechnerisch ausreichen, die Anmeldezahlen überstiegen jedoch immer weit die vorhandenen Plätze. Dies liege auch daran, dass sich mit dem Klinikum-Ost, dem Weserpark und einigen Senioreneinrichtungen, wie z.B. der Egestorff-Stiftung, zahlreiche große Arbeitgeber:innen mit rund 5.000 Mitarbeitenden im Stadtteil befinden.*

*Durch das neue Baugebiet auf dem Ellener Hof seien weitere Zuzüge von Familien zu erwarten und auch in Blockdiek führe der Generationswechsel zu einer steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen. Die Stadt Bremen sei verpflichtet, die Kinder unterzubringen, da die Eltern einen Rechtsanspruch auf einen KiTa-Platz haben. Die vorhandenen KiTas seien bereits ausgereizt. So seien beispielsweise im neuen Baugebiet Ellener Hof zwei Gruppen mehr entstanden als ursprünglich geplant. Gleichzeitig gebe es wenige Akteure im Stadtteil die neue KiTas bauten. Die Heimstiftung sei diesbezüglich ein guter Partner.*

*Frau Blobel fügt dem hinzu, dass es nicht einfach sei, neue Standorte für KiTas zu finden, denn dabei müssten die Flächeneigentümer mitspielen und sich Akteure finden, die die Planung und den Bau übernehmen. Bei dem bestehenden Vorhaben handele es sich um ein klassisches Nachverdichtungsprojekt. Dabei können sich private Interessen und öffentliche Aufgaben widersprechen. Diese würden gegenübergestellt und abgewogen.*

*Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Themen geprüft, dabei wurde deutlich, dass die rechtlichen Grenzwerte und Vorgaben eingehalten werden können. Sie erklärt zudem, dass es sich bei der neuen KiTa um eine kleine KiTa mit zwei Gruppen und maximal 40 Kindern handeln werde, bei denen ein Großteil der Aktion im Inneren des Gebäudes stattfinden werde.*

*Frau Tiede-Wilhelm ergänzt, dass die Heimstiftung seit vielen Jahren das Konzept verfolge Senioren und Kinder durch KiTas in Seniorenwohnanlagen zusammenzubringen. Viele neue Gruppen seien innerhalb der Häuser entstanden. In einigen Einrichtungen sei dies anfänglich auf Protest gestoßen, habe im Nachhinein jedoch zu hohem Zuspruch und zu verschiedenen Kooperationen geführt. Konflikte seien keine bekannt.*

#### Weitere Lärmproblematik

Ein Anwohner aus der Dürener Straße weist darauf hin, dass die Grundstücke bereits jetzt dem Lärm der benachbarten Sportanlage, auch durch die Nutzung durch Jugendliche, ausgesetzt seien.

*Herr Schlüter erklärt, dass die Jugendlichen aufgrund von Corona wenig Gelegenheiten hatten, sich außerhalb des Hauses zu treffen. Der Sport- und Jugendlärm sei nicht im Rahmen dieses Projektes zu lösen.*

#### Lage der KiTa

Eine Nachbarin regt an, die KiTa direkt an der Mühlheimer Straße zu bauen, da sie sich zu nah an den Nachbargrundstücken befinde.

*Daraufhin erklärt Frau Blobel, dass es sich dabei um den Vorbereich der Seniorenwohnanlage handelt, der zum einen zu klein sei und zum anderen gewisse Funktionen erfülle, wie z.B. Aufenthaltsbereich, Feuerwehrezufahrt, etc. Frau Tiede-Wilhelm ergänzt, dass sich dort Leitungen befinden, die eine Bebauung verhindern.*

*Herr Bollmann bestätigt, dass der Vorbereich an der Mühlheimer Str. zu klein für eine zweigruppige KiTa ist. Er habe genau geprüft, wo die KiTa stehen könne, auch unter Berücksichtigen der alten geschützten Bäume. Und da sei der gewählte Standort optimal. Dieser berücksichtige auch die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen. Es solle ein kompaktes, eingeschossiges Gebäude entstehen, das sich städtebaulich gut in die Umgebung einfügen wird.*

### Fahrradabstellplätze

Eine Bewohnerin der Seniorenwohnanlage äußert den Wunsch, dass für die neuen Fahrradstellplätze ein geschlossener, abschließbarer Raum eingerichtet wird.

*Dieser Wunsch wird von den Planern aufgenommen.*

### Freiraum

Ein Bürger fragt nach, wo die Kinder spielen sollen, da auf dem Grundstück wenig Platz sei.

Herr Kunold bestätigt, dass in den letzten Jahren der Bedarf nach KiTa-Plätzen ständig gestiegen sei und viele KiTas bereits neue Plätze geschaffen hätten. Er fragt nach, ob den Anwohnern nicht an irgendeiner Stelle entgegengekommen werden könne und regt an, zu prüfen ob der neu sanierte Spielplatz Leverkusener Straße für die KiTa-Kinder als Spielort genutzt werden könne.

*Frau Dappen erläutert, dass die Vorgaben der Senatorin für Kinder und Bildung für KiTa-Außenbereiche von 10 m<sup>2</sup> pro Kind bei dem Vorhaben eingehalten werden.*

*Frau Tiede Wilhelm erklärt, dass ein Spielplatz außerhalb der Einrichtung aus versicherungstechnischen Gründen nicht der Einrichtung zugeordnet werden könne.*

### Weitere Themen

Zaun: Eine Bewohnerin fragt nach, ob die KiTa eingezäunt werde.

*Frau Dappen Garagen bestätigt dies. Der Zaun werde 1,20 m hoch.*

Wegfallende Garagen: Ein Teilnehmer fragt, ob als Ersatz für die wegfallenden Garagen Parkplätze gemietet werden können.

*Frau Dappen erklärt, dass die Zahl der Stellplätze den Bedarfen der gesamten Anlage und den Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes entspricht. Zusätzliche Stellplätze könnten auf dem Grundstück nicht hergestellt werden.*

Abschließend weist Herr Schlüter darauf hin, dass die Planung nun weiterbearbeitet wird und der Bebauungsplan anschließend noch einmal in einer öffentlichen Beiratssitzung vorgestellt und im Ortsamt öffentlich ausgelegt wird. Der Zeitpunkt wird in der Zeitung veröffentlicht. Er lädt die Anwesenden dazu ein, weitere Hinweise und Fragen schriftlich zu formulieren. Die Planer setzen sich dann im weiteren Planungsprozess damit auseinander und werden diese beantworten.

Herr Schlüter schließt die Einwohnerversammlung um 19.00 Uhr.

gez. Schlüter  
(Vorsitzender)

gez. Dappen  
(Protokoll)

Bremen, 1. Juli 2021