

Ortsamt Blumenthal, Landrat-Christians-Str. 99a, 28779 Bremen

Auskunft erteilt:  
Herr Fröhlich

Tel.: 0421 / 361-7420

Fax: 0421 / 496-7420

E-mail:  
office  
@oablumenthal.bremen.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bitte bei Antworten angeben)

Bremen, 21.05.2024

**Vorab per Mail**

An

Die Senatorin für Bau, Mobilität und  
Stadtentwicklung  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

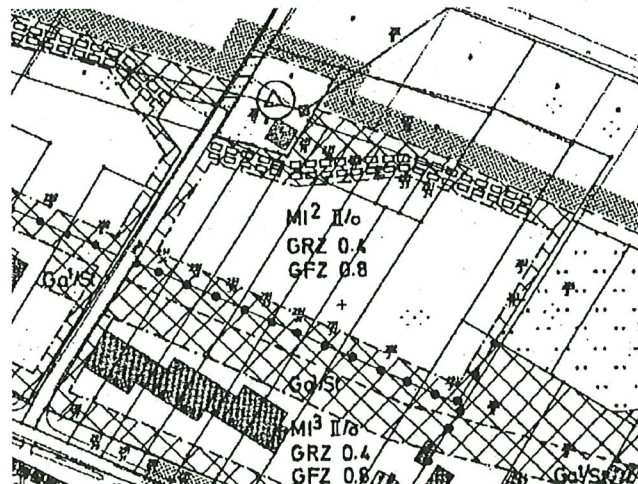
**Beschluss des Beirates Blumenthal im dringenden Umlaufverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 949**

Sehr geehrte Frau Senatorin Ünsal,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Beirat Blumenthal hat einstimmig beschlossen, dass der o.g. Bebauungsplan geändert werden muss.

**Begründung:**

Im Jahr 2002 wurde mit der 5. Änderung der derzeit geltende Bebauungsplan beschlossen, der die Anbindung des Flurstückes 292/11 über den Hans-Neumann-Weg und die weiteren im hinteren Teil der Grundstücke zur Ermlandstraße vorsieht. Zum damaligen Zeitpunkt scheint die Festlegung der Wege-, Fahr- und Leitungsrechte sicherlich Sinn ergeben zu haben.



Dienstgebäude / Eingang  
Landrat-Christians-Str. 99a  
28779 Bremen



Bus-Linie 90/91  
Haltestelle:  
Blumenthal/Markt

Sprechzeiten  
Mo.-Fr. 9.00 – 15.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung



Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel. (0421) 361-0; [www.transparenz.bremen.de](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://www.service.bremen.de)

Nunmehr wurden aber dieses und das davor liegende Grundstück von einem Investor erworben, welcher beabsichtigt, auf dem hinteren Grundstück eine Kindertagesstätte zu errichten. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde erfragt, ob das hintere Grundstück von der Ermlandstraße aus über das vordere Grundstück erschlossen werden kann.

Aufgrund des geltenden Bebauungsplans wurde dieses vom Bauamt Bremen-Nord verneint. Eine anderslautende Stellungnahme des Beirates Blumenthal, aufgrund der Wichtigkeit dieses Projektes für den Stadtteil, hat leider keine Zustimmung gefunden.

Auf die Fragestellung, ob nur für dieses eine bestimmte Projekt eine Befreiung erteilt werden kann, gibt es bis dato keine Antwort. Inhaltlich wird auf den beigefügten Schriftverkehr verwiesen und an dieser Stelle soll nochmals zum Ausdruck gebracht werden, dass der zwar jetzt theoretisch gedeckte Bedarf an Betreuungsplätzen durch die Vielzahl der zugestimmten Interessensbekundungen keinerlei Aussage über die zukünftige Entwicklung und Erforderlichkeit von weiteren Betreuungsplätzen treffen.

Insgesamt muss daher aus Sicht des Beirates der Bebauungsplan nach über 20 Jahren geändert werden, sofern tatsächlich keine Einzelfallbegründung und entsprechende Befreiung nur für ein Kita-Projekt möglich sein sollte.

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Fröhlich  
Ortsamtsleiter

**Die Senatorin für Bau, Mobilität und  
Stadtentwicklung**

Bauamt Bremen-Nord  
Gerhard-Rohlf's-Straße 62 • 28757 Bremen

Ortsamt Blumenthal  
Landrat-Christians-Straße 107 **B335-2024-04-08**  
28779 Bremen

Hansestadt Bremen  
Ortsamt Blumenthal  
Eing.: 26. MRZ. 2024

**Stadtgemeinde  
Bremen**

Auskunft erteilt:  
Frau Fetting

Dienstgebäude:  
Gerhard-Rohlf's-Straße 62  
Stadthaus Vegesack

Zimmer: 1.31  
Tel.: 0421/361-72693  
E-Mail:  
susanne.fetting@bau.bremen.de  
Homepage: www.bbn.bremen.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens:

Mein Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
N00982BV2024

Bremen, 20.03.2024

**Anforderung Stellungnahme**

Bauherr: Herr Jan-Gerd Kröger  
Bauvorhaben: Voranfrage: Neubau einer Kindertagesstätte  
Grundstück: Ermlandstraße  
Lagedaten: Gemarkung VR, Flur 140, Flurstück 292/11

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie die Bauvorlagen zum o.g. Bauvorhaben mit der Bitte um Stellungnahme.  
Um Erledigung und Rückgabe der Bauvorlagen innerhalb **2 Wochen** wird gebeten.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sowohl eine Zustimmung oder das Einvernehmen als erteilt gilt bzw. erforderliche Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden, wenn sie nicht innerhalb von **1 Monat** nach Aufforderung beim Absender eingehen.

Aus Vereinfachungsgründen sollte die Stellungnahme zusätzlich zur Druckversion auch als E-Mail an den o. g. Sachbearbeiter gesendet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Fetting

Anlagen

1 Satz Unterlagen (a)

Stadthaus Vegesack  
Gerhard-Rohlf's-Str. 62  
28757 Bremen

Bus  
Linien 90, 91, 92, 94, 95, 677  
Haltestelle:  
„Gustav-Heinemann-Bürgerhaus“

Zugang auch über  
Tiefgarage „Sedanplatz“

**Sprechzeiten**

Montags  
Dienstag  
Mittwoch  
Donnerstags

Freitag

09.00 - 12.00 Uhr  
nach Vereinbarung  
nach Vereinbarung  
09:00 - 12:00 und  
14.00 - 17.00 Uhr  
nach Vereinbarung

**Bankverbindung**

Deutsche Bundesbank  
IBAN: DE18 2500 0000 0025 1015 01  
BIC: MARKDEF1250



Internet: <https://www.bbn.bremen.de>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, [www.transparenz.bremen.de](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://www.service.bremen.de)

Antragssteller: Herr Jan-Gerd Kröger  
Bauvorhaben: Voranfrage: Neubau einer Kindertagesstätte  
Grundstück: Ermlandstraße  
Lagedaten: Gemarkung VR, Flur 140, Flurstück 292/11

## Planungsrechtliche Stellungnahme

### Bebauungsplan 949

Für das Grundstück gelten folgende Festsetzungen:  
§ 30 BauGB Abs. 1 - qualifizierter Bebauungsplan - 949,  
Bekanntmachung am 21.12.1982  
Es ist die BauNVO vom 01.10.1977 maßgebend

- Art der baulichen Nutzung: MI<sup>2</sup>, MI<sup>3</sup>
- Maß der baulichen Nutzung GRZ: 0,40
- Maß der baulichen Nutzung GFZ: 0,80
- Zahl der Vollgeschosse: II, Höchstmaß
- Bauweise: Offen
- Sonstige Festsetzungen: Baugrenzen
- Textliche Festsetzungen:  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen.

Der Antragsteller plant auf dem o.g. Grundstück den Neubau einer Kindertagesstätte mit 6 Gruppen.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 949 im ausgewiesenen Mischgebiet 2 (MI<sup>2</sup>) und Mischgebiet 3 (MI<sup>3</sup>).  
Der Bauherr hat eine Bauvoranfrage gestellt.

Die Bauvoranfrage wird im Einzelnen beurteilt:

1. Ist eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücks über die Ermlandstraße genehmigungsfähig?

Einer Erschließung von der Ermlandstraße würden wir nicht zustimmen, da dies nicht der plangemäßen Erschließung entspricht.

Im Vorfeld wurde dem Antragsteller bereits seitens der Stadtplanung dieser Umstand mitgeteilt.

Der Bauherr verweist auf die Begründung des Bebauungsplanes (1982) und die Entstehung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans waren die genauen Größen einzelner rückwärtiger Grundstücksteile noch nicht ausreichend bestimmbar, daher wurden zu deren Erschließung Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden können.

Zwar sind die Grundstücke im rückwärtigen Bereich mittlerweile gebildet, dies stellt aber dennoch keinen Befreiungstatbestand dieser Festsetzung dar.

Auch der Umstand, dass das betreffende Flurstück zu Lagerzwecken bereits über die Ermlandstraße erschlossen wird, ändert diesen Zustand nicht.

In der 5. Änderung von 2001 der Begründung zum Bebauungsplan 949 wurde nochmal unterstrichen, dass die Erschließung über den Hans-Neumann-Weg erfolgen muss, die besondere Erschließungssituation in diesem Teilgebiet jedoch für die Aufnahme stärkeren Fahrzeugverkehrs ungeeignet ist.

1. Ist eine Kindertagesstätte in dem Mischgebiet auf dem rückwärtigen Grundstück grundsätzlich genehmigungsfähig?

Der Bebauungsplan weist zwar eine Bauzone im rückwärtigen Grundstücksbereich auf, allerdings unterschreitet der Bau den Mindestabstand zur B 74. Zusätzlich befindet sich auf Höhe der geplanten Zufahrt ein Baum, deren Wurzelbereich in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

Die benachbarte Hochspannungsleitung hält augenscheinlich die Mindestabstände ein, dies wäre im Falle einer Zulässigkeit zu prüfen.

**Ergebnis:** Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des B-Planes und ist planungsrechtlich nicht zulässig.

S. Erzig

Fetting

Bremen, 20.03.2024

Kolle

Unterschrift Abschnitts/Referatsleitung

Bremen, 20.3.24

Ortsamt Blumenthal, Landrat-Christians-Str. 99a, 28779 Bremen

An  
Das Bauamt Bremen-Nord  
Gerhard-Rohlf's-Straße 62  
28757 Bremen

Auskunft erteilt:  
Herr Fröhlich

Tel.: 0421 / 361-7420

Fax: 0421 / 496-7420

E-mail:  
office  
@oablumenthal.bremen.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
20.03.24/N00982BV2024  
Mein Zeichen  
(bitte bei Antworten angeben)

Bremen, 02.05.2024

**Stellungnahme zum Vorgang Az.: N00982BV2024**  
**Bauherr: Herr Jan-Gerd Kröger**  
**Bauvorhaben: Voranfrage: Neubau einer Kindertagesstätte**  
**Grundstück: Ermlandstraße**  
**Lagedaten: Gemarkung VR, Flur 140, Flurstück 292/11**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauausschuss des Beirates Blumenthal; legitimiert durch die bestehende Geschäftsordnung, nimmt im Namen des Beirates wie folgt Stellung:

Der Beirat Blumenthal **lehnt** das Ergebnis des Bauamtes Bremen-Nord ab, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des B-Planes widerspricht und somit nicht zulässig ist.

Begründung:

Das Bauamt Bremen-Nord führt aus, dass die Erteilung einer Befreiung für die Erschließung des hinteren Grundstückes nicht über die Ermlandstraße erfolgen kann, weil im B-Plan eine andere Erschließung vorgesehen ist. Diese ist jedoch aus Sicht des Beirates unmöglich herzustellen.

Die im B-Plan festgehaltenen Geh-, Fahr- und Wegerechte führen vom Hans-Neumann-Weg über die Gärten von drei großen vorderen Grundstücken und im weiteren Verlauf über sechs hintere Grundstücke. Die Herstellung dieses Weges wäre mit erheblichen Rückbauten von Zäunen, Schuppen, Carports etc. der Eigentümerinnen und Eigentümer verbunden.

Weitergehend ist der Begründung zur 5. Änderung des B-Planes zu entnehmen, dass es nur wenig Verkehr geben darf. Bei einer Kindertagesstätte ist sicherlich durch Liefer-, Bring- und Holverkehre mit



Dienstgebäude / Eingang  
Landrat-Christians-Str. 99a  
28779 Bremen



Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel. (0421) 361-0; [www.transparenz.bremen.de](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://www.service.bremen.de)



Bus-Linie 90/91  
Haltestelle:  
Blumenthal/Markt

Sprechzeiten  
Mo.-Fr. 9.00 – 15.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

einem erhöhten Aufkommen zu rechnen und würde durch die Erfüllung der o.g. Punkte eine tatsächliche Umsetzung wieder nicht möglich machen.

Insgesamt bleibt aber auch darauf hinzuweisen, dass der Hans-Neumann-Weg selbst, aufgrund der Bauart und seiner Beschaffenheit, hierfür überhaupt nicht geeignet wäre. In der Praxis ist auch zu beobachten, dass dieser schon jetzt aufgrund der starken Frequenz von Fußgängern und Radfahrern (fehlender eigener Bereich), aber des erlaubten Anliegerverkehrs, immer wieder vor großen Problemsituationen steht.

Folglich könnte es sicherlich vor 23 Jahren im Jahr 2001 angebracht gewesen sein, eine derartige Festlegung zu treffen, entspricht aber mit dem vorliegenden Projekt nicht mehr der Realität. Auch wenn derzeit seitens SKB eine Vielzahl an Interessensbekundungen Zustimmung gefunden haben, damit der weiterhin fehlende Bedarf an Kita-Plätzen theoretisch gedeckt werden könnte, ist zukünftig ein weiterer Anstieg von Bedarfen zu erwarten. Betrachtet man an dieser Stelle allein die Wohndichte im Bereich der Lüssumer Heide und des Lüssumer Rings, mit den fehlenden Freiflächen zum Bau von Kitas im näheren Umfeld, stellt sich dieser Standort für weitere Betrachtung als durchaus optimal dar. Auch wenn dieses Grundstück nicht im Quartier Lüssum liegt, sondern nur angrenzend, ist durch die Brücke über die A270/Bundesstraße eine schnelle, kurze und vor allem fußläufige Anbindung gegeben.

Aus den vorgenannten Gründen lehnt der Beirat die Stellungnahme des Bauamtes Bremen-Nord ab und bittet um intensive Prüfung einer Befreiungsmöglichkeit für die Anbindung über die Ermlandstraße, nur für dieses Kita-Projekt.

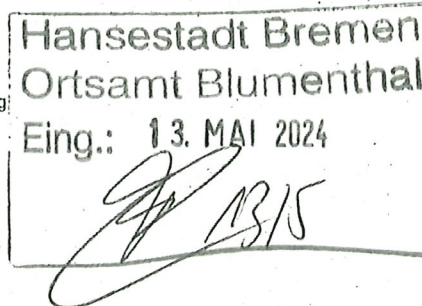
Sollte keine Möglichkeit gefunden werden, ist davon auszugehen, dass der Beirat aufgrund der bereits erfolgten Empfehlung seines Bauausschusses eine Aufforderung zur Änderung des Bebauungsplanes beschließen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Fröhlich  
Ortsamtsleiter

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Contrescarpe 72 • 28195 Bremen

Ortsamt Blumenthal  
Landrat-Christians-Str. 99a  
28779 Bremen



Auskunft erteilt  
Kai Melzer  
Dienstgebäude:  
Contrescarpe 72  
Zimmer S 2.21  
Tel. +49 421 3 61-1 60 81  
E-Mail  
kai.melzer@bau.bremen.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
N00982BV2024 / 02.05.2024

Mein Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
AZ: A680 FB 01-6 / 2024-15

Bremen, 8. Mai 2024

Ermlandstr.

Bauvoranfrage Neubau Kindertagesstätte

Az. N00982BV2024

Gemarkung VR

Flur 140

Flurstück

292/11

Sehr geehrte Damen und Herren,

das im Betreff genannte Vorhaben ist dem zuständigen Beirat auf Grundlage des Beteiligungsrechtes nach § 9 Absatz 1 Nummer 3 des Beirätegesetzes von der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Da auch nach Würdigung der Stellungnahme des Beirates vom 02.05.2024 von der unteren Bauaufsichtsbehörde das nach § 11 Absatz 1 des Beirätegesetzes erforderliche Einvernehmen nicht hergestellt werden konnte, ist der Vorgang der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung mit der Bitte vorgelegt worden, das in der Dienstanweisung Nr. 443 vom 17.11.2016 (Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern) festgelegte Einigungsverfahren durchzuführen.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage teile ich Ihnen folgendes mit:

Aus Rechtsgründen kann dem Votum des Beirates nicht gefolgt werden:

*Der Beirat Blumenthal befürwortet mit Stellungnahme vom 02.05.2024 den geplanten Neubau einer Kindertagesstätte und stimmt der Bauvoranfrage entgegen der negativen planungsrechtlichen Stellungnahme des FB-02 vom 20.03.2024 zu.*

*Der Unterzeichner schließt sich der negativen planungsrechtlichen Stellungnahme des für die Genehmigungserteilung zuständigen FB-02 an*

*Zum einen bestehe lt. Aussage von SKB derzeit kein akuter planerischer Kita-Bedarf, zum anderen soll die Erschließung abweichend vom Bebauungsplan 949 realisiert werden.*

*Da eine Anpassung des Bebauungsplanes nicht Gegenstand des Schlichtungsverfahrens ist, bittet der Unterzeichner den Beirat, diesen Wunsch erneut beim zuständigen FB-02 vorzutragen.*

- Seite 1 von 2 -

Dienstgebäude  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
Hochgarage Herdentor  
Hochgarage Am Bahnhof

Eingang  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

Bus/Straßenbahn  
Haltestellen  
Herdentor

StNr.: 60/100/07257  
USIID: DE327599977

Bankverbindungen  
Sparkasse Bremen  
IBAN DE07 2905 0101 0082 8329 65 BIC SBREDE22XXX  
Deutsche Bundesbank  
IBAN DE18 2500 0000 0025 1015 01 BIC: MARKDEF1250

Internet: <https://bau.bremen.de> Die Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

Weitere Informationen finden Sie hier: <https://bau.bremen.de/info/dsgvo-kontakt>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, [www.transparenz.bremen.de](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://www.service.bremen.de)



*Im Ergebnis ist die Bauvoranfrage negativ zu bescheiden.*

Es hat ein Einigungsgespräch mit nachstehendem Ergebnis stattgefunden:

Das Einigungsverfahren ist damit nach § 11 Absatz 1 des Beirätegesetzes entsprechend dem verfassungsrechtlichen Vorbehalt des Artikels 67 Absatz 2 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen abgeschlossen, da die abschließende Entscheidung über bauaufsichtliche Verfahren der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung obliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Melzer)