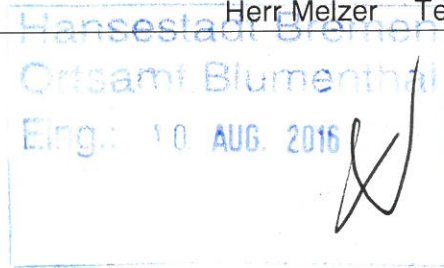


An das Ortsamt Blumenthal  
Landrat-Christians-Str. 99  
28779 Bremen



**Betr.: N0893BV2013; Schwaneweder Str. 99 – Bauvoranfrage für den einer zweigeschossigen Reihenhauseszeile mit 6 Reihenhäusern und 6 Stellplätzen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der im Betreff genannte Vorgang ist dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gem. Ziffer 11 der „Richtlinien über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr“ vorgelegt worden.

*Der Beirat Blumenthal hat auf seiner Sitzung am 20.06.2016 beschlossen, der Bauvoranfrage entgegen dem Votum des Bauamtes Bremen-Nord zuzustimmen.*

- Aus Rechtsgründen kann dem Votum des Beirats nicht gefolgt werden:

*Geplant ist die Errichtung einer zweigeschossigen Reihenhauseszeile mit 6 Reihenhäusern und 6 Stellplätzen. Der planungsrechtlichen Beurteilung des Bauamtes Bremen-Nord vom 02.05.2016 kann vollumfänglich gefolgt werden. Der Gebietscharakter entspricht gem. § 34 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet (WA).*

*Das Baugrundstück liegt in einem sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.*

*Die nähere Umgebung entlang der Schwaneweder Str. nördlich der Einmündung zum Pürschweg ist durch zweigeschossige geschlossene Straßenrandbebauung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist auch die offene Bauweise anzutreffen. Die großzügigen rückwärtigen Gartenzonen sind beidseitig entweder unbebaut oder es befinden sich dort nur Nebenanlagen. An der Einmündung zum Pürschweg befindet sich eine Grünfläche. Die deutlich dichtere Bebauung mit höherem Versiegelungsgrad südlich der Einmündung zum Pürschweg sowie das Schulgrundstück im Pürschweg zählen aufgrund ihrer deutlichen Andersartigkeit jedoch nicht mehr zum die nähere Umgebung prägenden Gebietscharakter und können deshalb nicht mehr vergleichsweise herangezogen werden.*

*Das beantragte Vorhaben fügt sich hinsichtlich seines Maßes und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da die von einer Bebauung freizuhaltende rückwärtige Gartenzone nahezu vollständig überbaut werden soll, übertrifft auch die geplante Kubatur der Reihenhauseszeile den vorhandenen Rahmen deutlich.*

*Auf die vom Antragsteller dargelegte Einhaltung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO kommt es ebenfalls nicht an, da diese nur für die Bauleitplanung maßgebend sind und für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB nur auf die vorhandene Bebauung ohne konkrete Rechenvergleiche der jeweiligen Grundstücksausnutzung abzustellen ist.*

*Da das Vorhaben deutlich rahmenüberschreitend ist, erzeugt es bodenrechtliche Spannungen (durch Kfz-Verkehr und Freiflächenverlust), die nur durch Bauleitplanung gelöst werden können. Die Bauvoranfrage ist somit negativ zu bescheiden.*

- Es hat ein Einigungsgespräch stattgefunden. Ein Vermerk hierüber ist beigefügt.  
Folgende Unterlagen sind in Kopie beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Melzer

(Melzer)