

Antragssteller: bauatelier nord Planung + Bau GmbH & Co. KG  
Bauvorhaben: Bauvoranfrage: Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit 9 WE + Tiefgarage  
Grundstück: Parkallee 239  
Lagedaten: Gemarkung VR, Flur 95, Flurstück 74/88

### **Planungsrechtliche Stellungnahme**

Für das Grundstück gelten keine städtebaulichen Festsetzungen im Sinne von § 30 (1) Baugesetzbuch (BauGB). Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt daher nach §34 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben 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.

- Bauweise:  
offen
- Erschließung:  
gesichert
- Das geplante Bauvorhaben fügt sich **ein**

#### **Frage 1:**

*„Fügt sich die Art der Nutzung, hier Wohnen / Geschosswohnungsbau, in die nähere Umgebung ein?“*

#### **Antwort:**

Die Art der baulichen Nutzung fügt sich i.V.m. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist somit **planungsrechtlich zulässig**

#### **Frage 2:**

*„Ist das geplante Maß der baulichen Anordnung in seiner Größenordnung auf dem Grundstück, wie im Lageplan 3-131.1 ( Bauvorlage / 18 / ) dargestellt, baurechtlich genehmigungsfähig?“*

#### **Antwort:**

Das in den Lageplänen der Bauvorlage / 18 / dargestellte geplante Maß der baulichen Nutzung fügt sich i.V.m. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist somit **planungsrechtlich zulässig**

#### **Frage 3:**

*„Ist das geplante Maß und die Art der baulichen Nutzung in seiner städtebaulichen Einordnung in dem Straßenzug Parkallee zwischen Kulenkampffallee und Busestraße, wie in den Ansichten und dem Schnitt ( Bauvorlagen / 21 / und / 22 / ) dargestellt, baurechtlich genehmigungsfähig?“*

#### **Antwort:**

Gemäß dem in den Ansichten und dem Schnitt ( Bauvorlagen / 21 / und / 22 / ) dargestellten Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Bauvorhaben i.V.m. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist somit **planungsrechtlich zulässig**.

Die Antwort zur Art der baulichen Nutzung siehe Antwort zu 1)

**Frage 4:**

„Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen und zwei gestaffelten Dachgeschossen zulässig?“

**Antwort:**

Sh. Antwort zu 3)

**Frage 5:**

„Sind die zwei gestaffelten Dachgeschosse in Ihrer Art der Staffelung zulässig?“

**Antwort:**

Sh. Antwort zu 3)

**Frage 6:**

„Ist die Gebäudehöhe mit ca. 16,23m über NN und ca. 13,98m Höhe über Parkallee (ca. 2,25m NN) zulässig?“

**Antwort:**

Unter anderem i.V.m. der Bauvorlage / 19 / „Abwicklung Parkallee“, ist die geplante Gebäudehöhe i.V.m. § 34 BauGB **planungsrechtlich zulässig**.

**Hinweis zur unbedingten Beachtung:**

Dieser Bauvorbescheid beruht auf den in den zugehörigen Bauvorlagen angegebenen/dargestellten Maßen.

Im ggf. kommenden Baugenehmigungsverfahren sind die angegebenen **Höhen** der i.V.m. dem Nachweis des Einfügens in den Bauvorlagen dargestellten Vorbilder durch einen amtlich bestellten Vermesser in einer **„qualifizierten Abwicklung“** zu bestätigen.

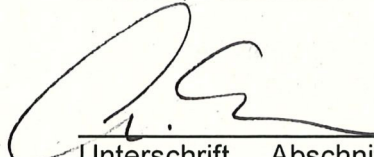
Weiterhin ist für das Baugrundstück i.V.m. dem geplanten Bauvorhaben ein **„qualifizierter Lageplan“** einzureichen.

Je nach Ergebnis der „qualifizierten Planunterlagen“ behält sich die Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Anpassung der Maße des geplanten Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Bauvorbescheid vor.



Schumann

Bremen, 15.02.2024



Unterschrift Abschnitts/Referatsleitung

Bremen, 6.3.24





**Bauvorhaben:** Neubau eines Mehrfamilienhauses  
 Parkallee 239  
 28213 Bremen

**Bauherr:** bauatelier nord Planung + Bau GmbH & Co. KG  
 - Herr Tammo Kleine -  
 Universitätsallee 17-19  
 28359 Bremen

**Baugrundstück:** Stadtgemeinde Bremen  
 Gemarkung: VR95  
 Flur: 095  
 Flurstück: 75/88  
 Bebauungsplan: ohne

### BAUVORANFRAGE:

Auf dem o. g. Flurstück ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit zwei gestaffelten Dachgeschossen sowie einer Tiefgarage geplant.

#### Bauvorhaben:

An der Parkallee 239 | 28213 Bremen, im Stadtteil Schwachhausen, befindet sich ein Einfamilienhaus mit Anbauten und Doppelgarage.

Für das genannte Grundstück ist ein Neubau der Gebäudeklasse 4 zu einer Wohnbebauung mit 9 Geschosswohnungen und einer Tiefgarage geplant.

Das Bestandsgebäude hat ein Vollgeschoss, ein zum Teil über dem vorhandenen Gelände liegenden Keller und ein ausgebautes Satteldach mit Dachaufbauten und eine Firsthöhe von ca. 11,00 m über OK Gelände vom Straßenkreuzungsbereich der Parkallee und Kulenkampffallee.

Die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung zwischen Busestraße und Kulenkampffallee liegt zwischen 10,50 m und 13,95 m über der OK Gelände vom Straßenkreuzungsbereich der Parkallee und Kulenkampffallee.

Die Grundfläche des neu geplanten Hauptgebäudes beträgt ca. 25,24 m Länge und **14,65** m Tiefe.

Das neu geplante Hauptgebäude nimmt die vorderen Gebäudefluchten der vorhandenen Bebauung zwischen Busestraße und Kulenkampffallee auf. An der Giebelseite zur Parkallee befindet sich über diese Linie hinweg ein untergeordneter Erker **mit 0,70 m Tiefe** im EG und OG.

Die 9 geplanten Wohnungen, die im Rahmen des Neubaus geschaffen werden, bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 100,00 m<sup>2</sup> und 180,00 m<sup>2</sup>.

In der Tiefgarage können max. 10 Stellplätze hergestellt werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließung an der Kulenkampffallee.

#### Fragen:

1. Fügt sich die Art der Nutzung, hier Wohnen / Geschosswohnungsbau, in die Umgebung ein?
2. Ist das geplante Maß der baulichen Anordnung in seiner Größenordnung auf dem Grundstück, wie im Lageplan 3-131.1 dargestellt, baurechtlich genehmigungsfähig?
3. Ist das geplante Maß und die Art der baulichen Nutzung in seiner städtebaulichen Einordnung in dem Straßenzug Parkallee zwischen Kulenkampffallee und Busestraße, wie in den Ansichten und dem Schnitt dargestellt, baurechtlich genehmigungsfähig?
4. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen und zwei gestaffelten Dachgeschossen zulässig?
5. Sind die zwei gestaffelten Dachgeschosse in ihrer Art der Staffelung zulässig?
6. Ist die Gebäudehöhe mit ca. 16,23 m NN und ca. 13,98 m Höhe über Parkallee (ca. 2,25 m NN) zulässig?

Bremen, **23.01.2024**

**Mielke + Freudenberg**  
 Dipl.-Ing. Architekten

Benquestraße 41 | D-28209 Bremen  
 0421 - 344948  
 architekten@mielke-freudenberg.de