



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Pestalozzistraße 26/27

<i>Einbringer</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 08.01.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	08.01.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	14.01.2020	Ö
Hauptausschuss	Beschlussfassung	20.01.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses mit Nebengebäude für Abstellräume in der Pestalozzistraße 26-27 herzustellen.

Sachdarstellung

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Pestalozzistraße 26-27 den Neubau eines 3 - 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird als Beauty-Salon mit Friseur, Kosmetik, Nagel- und Fußpflege genutzt. Über eine Hausdurchfahrt wird das rückwärtige Hofgrundstück erschlossen, auf dem sich auch die Stellplätze befinden werden. Die Stellplatzanlage umfasst auch die Stellplätze für das Bestandsgebäude „Boardinghaus“. Ein Nebengebäude mit Abstellräumen befindet sich ebenfalls auf dem Hof.

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom 25.02.2013 und der Änderungssatzung aus Beschluss BS/2019/0007 vom 25.06.2019 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Das Bauvorhaben übersteigt die vorgenannte Bausumme.

Das Grundstück liegt im unbepflanzten Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht nicht. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind in diesem Gebiet zulässig. Das Gebäude ist direkt an der Pestalozzistraße geplant und soll im rechten Gebäudeteil mit 5 Geschossen sowie im linken Gebäudeteil mit 3 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Das Gebäude wird sowohl straßen- als auch hofseitig die Flucht der Nachbargebäude aufnehmen. Die Traufhöhe des Gebäudes entspricht beim rechten Gebäudeteil der Nachbarbebauung Pestalozzistraße 25. Das oberste Geschoss ist deutlich von der Fassade zurückgesetzt.

Der linke Gebäudeteil ist 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss geplant und vermittelt so mit seiner geringeren Traufhöhe zwischen den hohen Nachbargebäuden sowie der Pestalozzistraße 28 und 29. In Richtung Westen steigt die Höhenentwicklung der Häuser bis zum Ende der Pestalozzistraße wieder an.

Die Kriterien nach § 34 Abs. 1 BauGB sind hier also erfüllt. Damit kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Hinweise: Im Genehmigungsverfahren wird gemäß der gültigen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auch die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geprüft. In diesem Zusammenhang sind noch Planänderungen am Lageplan zu erwarten, da die Stellplatzanlage noch nicht vollständig den Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht.

Die Fenstergrößen sowie die Sockel des Gebäudes werden teilweise noch überarbeitet, da sie ebenfalls noch nicht vollständig den Vorgaben der Gestaltungssatzung -Fleischervorstadt - entsprechen.

Auf dem Grundstück sind keine Bäume vorhanden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	nein	
Finanzhaushalt	nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

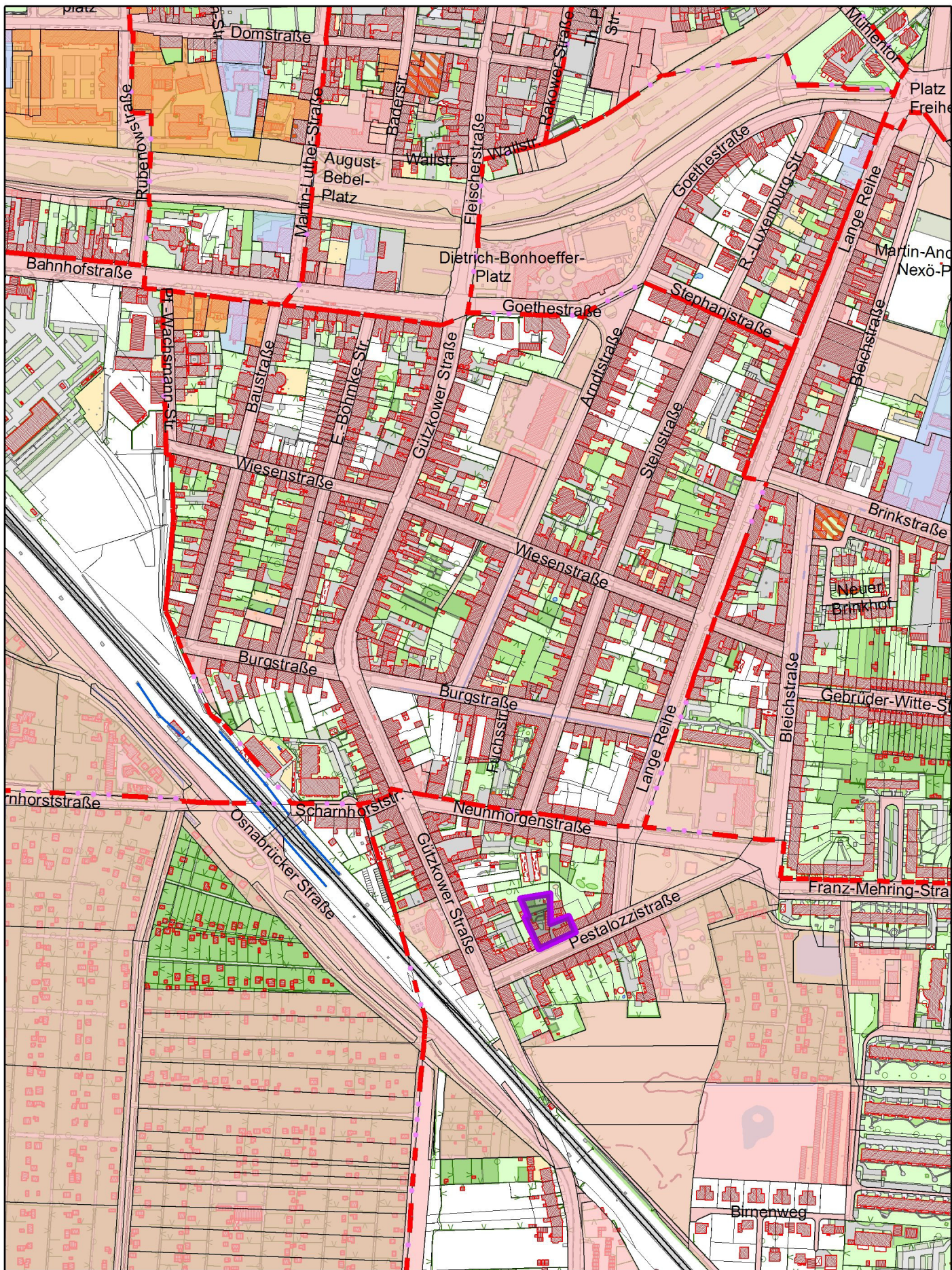
	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Anlage/n

- 1 Lageplan 1 öffentlich
- 2 Lageplan 2 öffentlich
- 3 Ansichten öffentlich



Flurkartenauszug_Pestalozzistraße

Erstellt für Maßstab 1:5.000



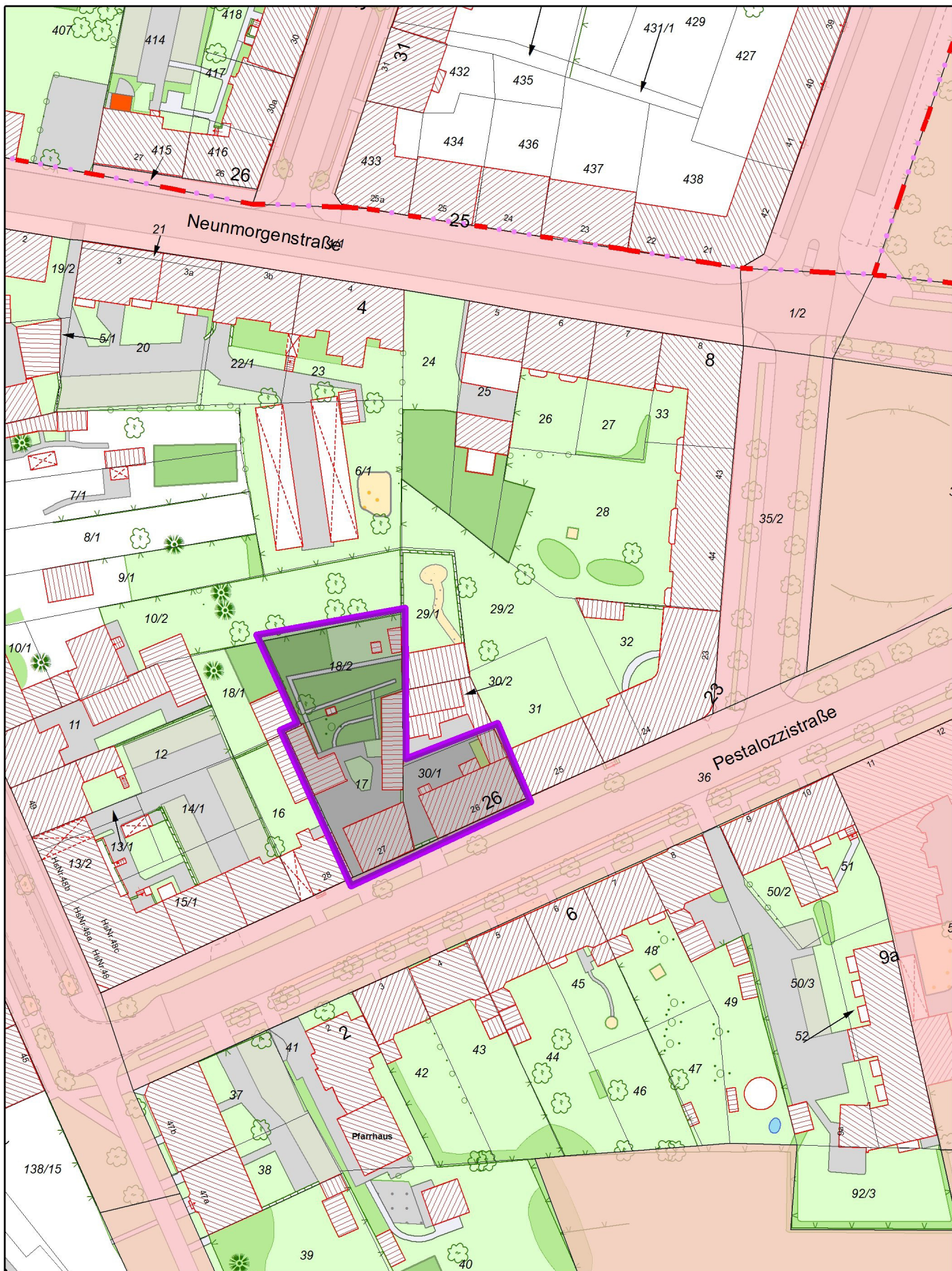
Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Ersteller AS

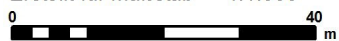
Erstellungsdatum 08.01.2020





Flurkartenauszug_Pestalozzistraße

Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller AS

Erstellungsdatum 08.01.2020



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenzdarstellung Kreisgrenze Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Grenze des Baugrundstückes geplante Flurstücksgrenze Grenze mit vermarktem Grenzpunkt Grenze mit unvermarktem Grenzpunkt		Allgemeine Topographie Wegbegrenzung Straßenbegrenzung Wegkaante, veränderlich Befestigungsartengrenze Zaun Hecke Mauer Stützmauer Nutzungsartengrenze Böschung Schacht, Kanalleck Straßensinkkasten Hydrant, oberirdisch Hydrant, unterirdisch Wasserschieberkappe Gasschieberkappe Abwasserschieberkappe Schaltkasten Laterne Einlaß, Auslaß Höhe des Wasserspiegel Brunnen Telefonzelle Findling Kilometerstein Schranke Aufnahmepunkt Fahnenmast Ampel Hinweiszeichen Warnzeichen Mast: Stahlgitter Stahlbeton Holz Stahlrohr Laubbaum Nadelbaum Busch Grünfläche, Rasen Garten Laubwald Nadelwald Mischwald Grünland Brachland Schilf Gehölz Baumart Stammumfang U=0,8m (im 1,3m Höhe) Kronendurchmesser K=8,5m Treppenneil Fließrichtungspfeil	
Befestigungsarten B Beton BB Bitumen GP Grobplaster KP Klebplaster BP Betonplatten VP Verbundsteinpflaster RG Rasengittersteine RGM Rasengittermatten SO Schotterdecke WD wassergebundene Decke ZP Zierpflaster FL Fliesen NP Natursteinpflaster bef. befestigt unbef. unbefestigt		Medien Schmutzwasser Regenwasser Regenrinne oberirdisch Trinkwasser Elektrizitätsleitung oberirdisch Elektrizitätsleitung unterirdisch Gasleitung Kommunikation oberirdisch Kommunikation unterirdisch Fernwärme oberirdisch Fernwärme unterirdisch geplante Leitungen über Fernwärme Deckel D Kanalhaken Einlauf E Sohle S	
Bauliche Anlagen vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile geplante bauliche Anlagen oder Bauteile zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile Baulastfläche Abstandsfläche Tiefe der Abstandsfläche T=3,00		Dachformen Satteldach (SD) Walmdach (WD) Krüppelwalmdach (KWd) Zeltdach (ZD) hier geplant Pultdach (PD) Flachdach (FD) Bedachung Z Ziegel/Dachstein P Dachpappe Bb Bitumenbahn M Metall A Asbest E Eternit K Kunststoff Reifdach	
Baurecht Baugebiete gemäß PlanZV90 Wohnflächen Gemischte Bauflächen Gewerbliche Bauflächen Sonderbauflächen Öffentliche Verkehrsfläche Grünfläche befestigte Flächen		örtlich gemessene Höhe Höhe Oberkante Höhe Unterkante vorhandene Geländeöhe an der geplanten baulichen Anlage geplante Geländeöhe an der geplanten baulichen Anlage Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss Firsthöhe Wandhöhe Schallpunkt der Wand mit der Dachhaut Eingangsfußbodenhöhe Bestandsgebäude Dachneigung Flurstücksnummer 204 Grundbuchblatt Nummer (ifd. Nr. im Bestandsverzeichnis) z.B. GbBl. 4054/11 Denkmalschutz D Im Übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften ZV-Karte sowie die PlanZV90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Medieneinträge erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Messungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung bzw. Ausfertigung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Über die Lagersicherheit der in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.	
Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung GRZ Dachhöhe GRZ Anzahl der Vollgeschosse GRZ Bauweise GRZ			



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

