BV-V/07/0213
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Genehmigung einer Eilentscheidung des Oberbürgermeisters - hier: Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag - Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Verbindungsbauten, Stilower Wende (BV-V/07/0187)

Einbringer/in	*Datum*
01 Der Oberbürgermeister	09.06.2020

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Hauptausschuss	Beschlussfassung	22.06.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss genehmigt die Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 15. Mai 2020.

Sachdarstellung

Für die Sitzung des Hauptausschusses am 18. Mai 2020 war die Entscheidung zu der Beschlussvorlage vorgesehen. Diese Sitzung musste aufgrund der aktuellen Situation entfallen. Eine Entscheidung in der Sache war aus Termingründen notwendig. Die Mehrheit der Fraktionen votierte dafür, dass der Oberbürgermeister eine Eilentscheidung trifft.

Finanzielle Auswirkungen

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

	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 Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 15.05.2020 - BV-V/07/0187 öffentlich

BV-V/07/0187
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Verbindungsbauten, Stilower Wende

Einbringer/in	*Datum*
60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	23.04.2020

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Hauptausschuss	Beschlussfassung	18.05.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung		Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

1. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Errichtung der 3 neuen mehrgeschossigen Wohngebäude (Haus 1, 2 und 3) an der Stilower Wende herzustellen.
2. die Abweichung von den Bestimmungen der Stellplatzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2012 bezüglich der Reduzierung des Stellplatzbedarfs entsprechend der Sachdarstellung wird befürwortet.

Sachdarstellung

Die WVG mbH möchte an der Stilower Wende wieder Wohngebäude errichten.

Diese sollen 5 Geschosse, 6 Geschosse und 7 Geschosse erhalten. Dazwischen sind ein eingeschossiger bzw. ein zweigeschossiger Verbinder geplant. Drei Gebäude werden unterkellert (Abstellräume, Gemeinschaftsabstell- und Trockenräume).

Durch die zueinander leicht eingedrehte Anordnung der hohen Gebäude folgt das geplante Vorhaben dem Straßenverlauf des Ernst-Thälmann-Rings. Somit wird die Raumkante verändert.

Es sind insgesamt 86 Wohnungen als Zwei- und Dreiraumwohnungen vorgesehen. Davon sollen 49 Wohnungen aus dem Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial“ mitfinanziert werden. Ergänzend sind ein Hauswartsbüro und eine Gästewohnung geplant.

Es sind 69 Stellplätze im Freien und insgesamt 115 Fahrradabstellplätze in Fahrradräumen und -boxen sowie im Freien geplant. Es wurde beantragt, die

erforderliche Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze um 40% zu reduzieren.

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 BV-V/07/0119-1 vom 16.12.2019 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Das Vorhaben übersteigt die v.g. Bausumme. Das gemeindliche Einvernehmen gilt gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht binnen 2 Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Mit Urteil vom 12.12.1996 stellte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 C 24/95) klar, dass sich die Frist auch mit Zustimmung des Ersuchenden nicht verlängern lässt.

Der Posteingang der Unterlagen im Stadtbauamt war am 01.04.2020. Am 08.04.2020 ging der Vorgang bei der Abteilung Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde ein. Es ist nicht möglich, das Ersuchen in der nächsten regulären Beratungsfolge zu behandeln, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten bereits am 08.06.2020 als erteilt gelten würde.

Das Grundstück liegt im unbeplanten 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

1. Nutzungsart:
   Die Wohnungen sind allgemein zulässig.
   Die Büronutzung ist laut § 4 Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Da es sich um ein Hauswartsbüro handelt, welches in der Regel Dienstleistungen für die dortige Wohnbevölkerung anbietet, bestehen gegen die Zulassung der Ausnahme keine Bedenken. Die Gästewohnung ist ebenfalls keine Ferienwohnung, sondern dient den Gästen der WVG-Mieter.

2. Geschossigkeit:
   Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschosszahl geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Die Wohnhäuser haben überwiegend 5-6 Geschosse. Allerdings sind an der Lomonossowallee und am Mendelejewweg auch höhere Gebäude vorhanden.
   Das höchste Gebäude ist 7-geschossig geplant. Damit überragt es das Gästehaus Mendelejewweg 16 in unmittelbarer Nachbarschaft um weniger als ein Geschoss.

3. Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:
   Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die Flucht zum Ernst-Thälmann-Ring entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.

4. Abweichung von der Stellplatzsatzung:
   Auf dem Grundstück werden 69 Stellplätze und 115 Fahrradabstellplätze hergestellt.

Laut § 4 Abs. 8 der Stellplatzsatzung in der gültigen Fassung kann in Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag eine Abweichung von der ermittelten Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze um maximal 40 % zugelassen werden. Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, vorliegen.
Es sollen 49 Wohnungen über das Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial" realisiert werden. Aus Sicht der Verwaltung sind hier soziale Belange durchaus relevant, da nicht alle Bewohner, welche dieses Wohnungssegment nutzen, ein Auto haben. Des Weiteren ist in diesem Bereich eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Damit reduziert sich der Bedarf um 17 Stellplätze und um 32 Fahrradabstellplätze.

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

Hinweis: Die bebaute Fläche wird sich gegenüber dem Bestand etwas erhöhen und in der Lage verändern. Zur Realisierung des Vorhabens müssen einige Bäume vorwiegend im Alter von 15- max. 20 Jahren auf dem Vorhabengrundstück beseitigt werden. Hierzu sind im weiteren Baugenehmigungsverfahren auch die erforderlichen Genehmigungen/Stellungnahmen bei der Stadt, Abteilung Umwelt- und Naturschutz und ggf. beim Landkreis V-G, untere Naturschutzbehörde einzuholen. Die Beteiligung durch die untere Bauaufsichtsbehörde ist erfolgt.

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				

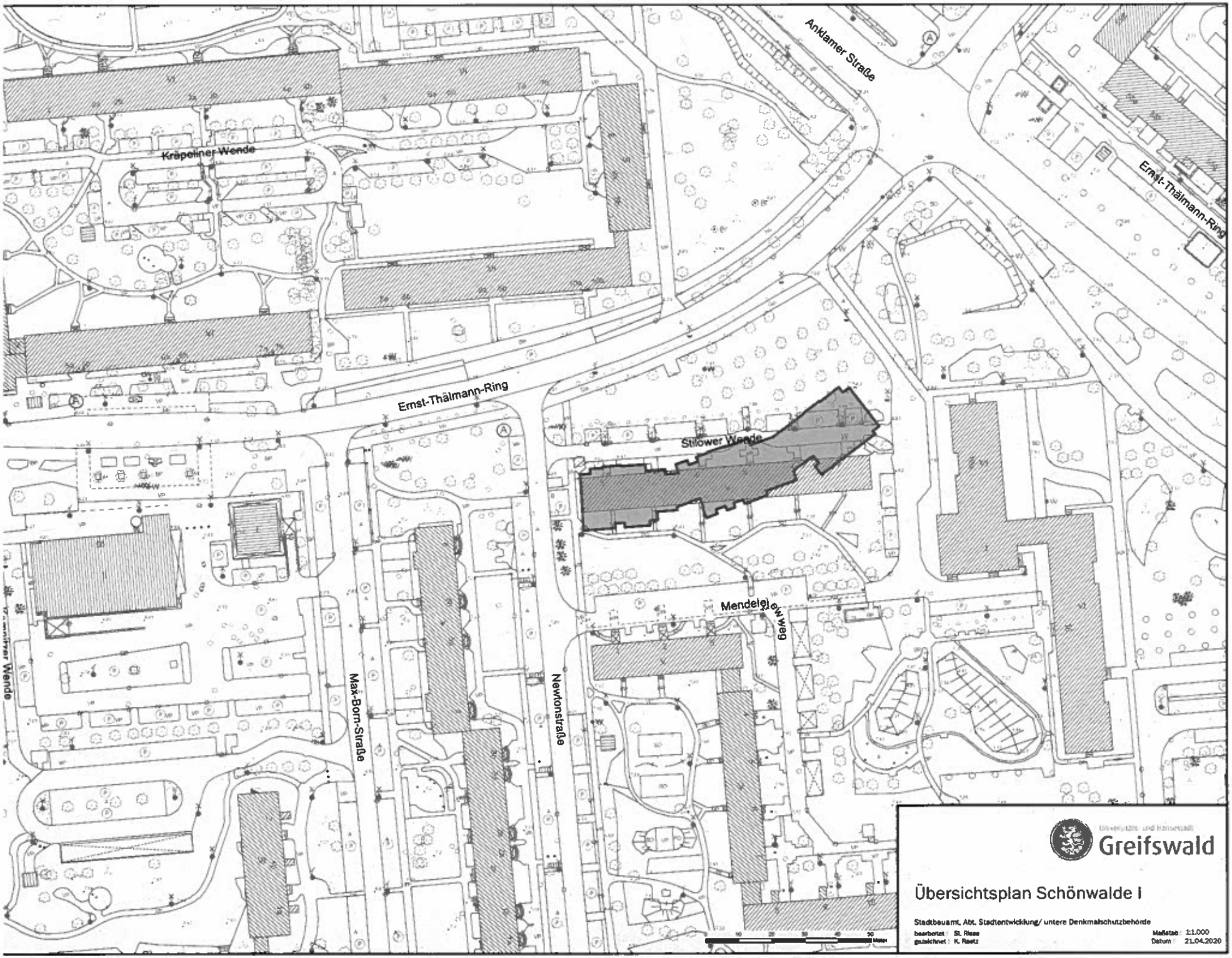
	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	

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

Anlage/n

1 Lagepläne und Ansichten öffentlich



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Übersichtsplan Schönwalde I

Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde

bearbeitet : St. Risse
gezeichnet : K. Raetz

Maßstab : 1:1.000
Datum : 21.04.2020

er Wende in Greifswald
ung der Außenanlagen
chenentwurf

M 1:250

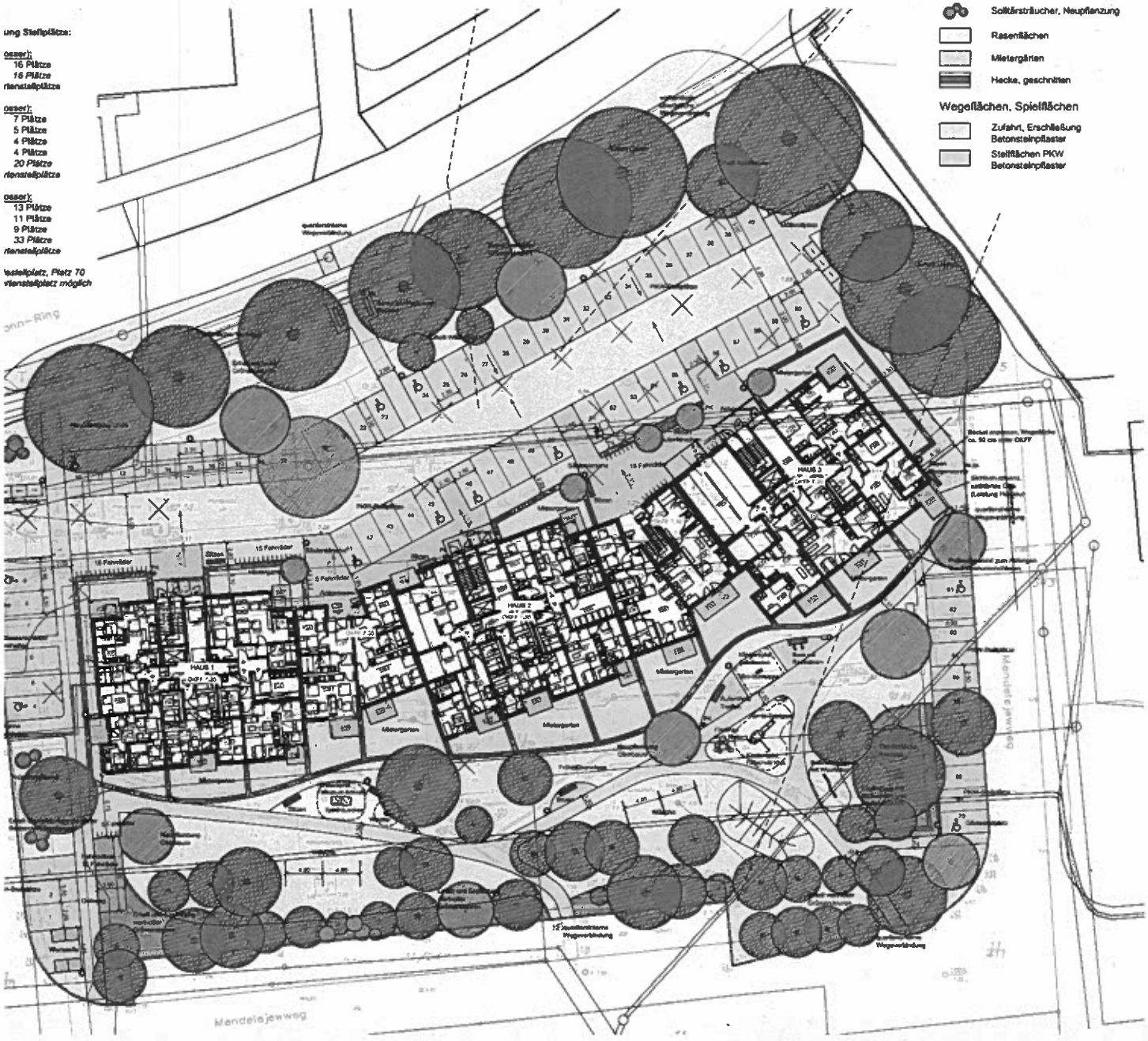
ung Stellplätze:

osser):
16 Plätze
16 Plätze
rtenstellplätze

osser):
7 Plätze
5 Plätze
4 Plätze
4 Plätze
20 Plätze
rtenstellplätze

osser):
13 Plätze
11 Plätze
9 Plätze
33 Plätze
rtenstellplätze

estellplatz, Platz 70
rtenstellplatz möglich



LEGENDE

Vegetations- und Wegeflächen

- Baumbestand / Baumneupflanzung
- Baumfällung
- Solitärsträucher, Neupflanzung
- Rasenflächen
- Mietergärten
- Hecke, geschnitten

Wegeflächen, Spielflächen

- Zufahrt, Erschließung Betonsteinpflaster
- Stellflächen PKW Betonsteinpflaster
- Wege, Fußgänger Betonsteinpflaster, mehrformatig, farblich nuanciert
- Platzflächen Betonplatten, großformatig
- Terrassen Mietergärten Betonplatten, großformatig
- Platzflächen Südseite Natursteinpflaster, Kleinstein
- Spielflächen Fallschutz öcocolor, Sand bzw. Kies

Ausstattung, Mobiliar

- Sitzbank, Abfallkorb
- Fahrradständer
- Mastleuchte / Mastleuchte mit Abschirmung zum Gebäude
- Spielgerät mit Fallschutzbereich
- Findlinge

Sonstiges

- Flurstücksgrenzen mit Nummer
- Bearbeitungsgrenze
- Bemaßung in Metern
- Höhen, Bestand
- Höhen / Gefällerichtung, Planung erstes Höhengrobkonzept, genauere Höhenplanung erfolgt in den kommenden Planungsphasen
- Kastenrinne

Leitungen Bestand (Lage ungenau)

- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Trinkwasser
- Fernwärme Vorlauf und Rücklauf
- Strom Mittel-, Niederspannung, Hausanschluss
- Fernmeldekabel
- Telekommunikationskabel Vodafone Kabel Deutschland
- Telekommunikationskabel Telekom Deutschland
- Drainageleitung (Stand 1970)
- Ketscherinbach (Quelle: openstreetmap)

Maßstab 1:250

0 5 10 15 20 25 30 m 40

BAUHERR

WVG - Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald

Hans-Beimler-Straße 73 17491 Greifswald

Landschaftsarchitekturbüro
Olaf Petters

Objekt- & Freiraumplanung
Gartengestaltung

Badenstraße 15 18439 Stralsund Tel. (03831) 29 87 82 Fax. (03831) 29 87 84 mail@olaf-petters.de www.olaf-petters.de

Dateiname: 18_446/Pläne/Projekt NEU/Pläne/Konzept Februar 2020/Entwurf 11 03 2020

Vorhaben: Stilower Wende in Greifswald
Gestaltung der Außenanlagen

Blatt-Nr.: 1

Blattbezeichnung: Freiflächenentwurf

Maßstab: 1:250

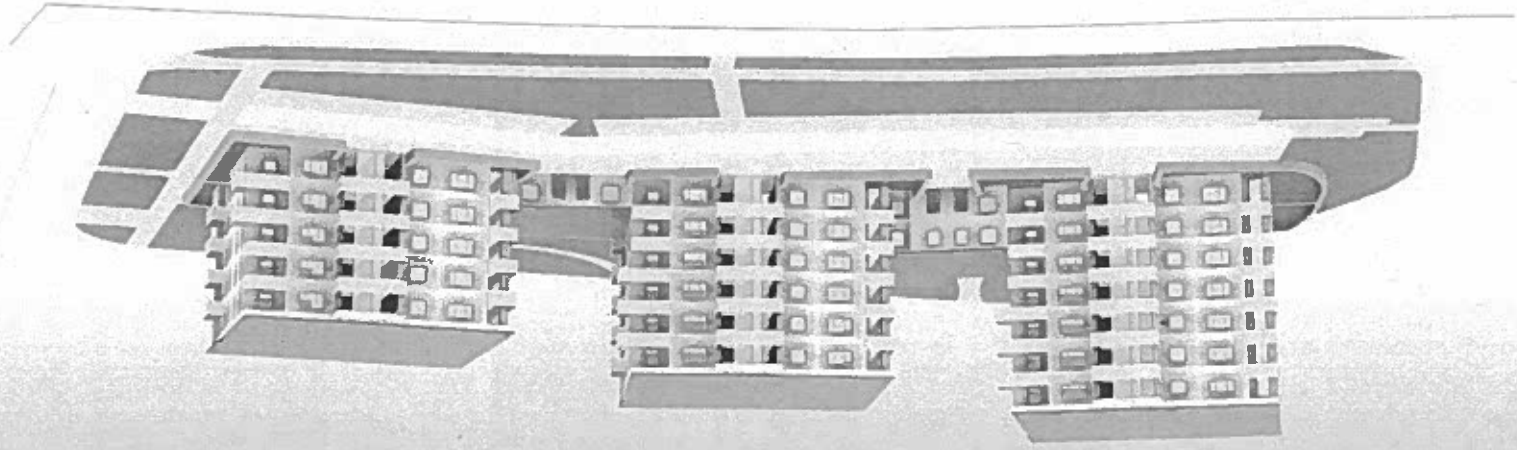
bearbeitet	Datum	gezeichnet	Datum	geprüft	Datum
	März 2020		März 2020		März 2020

WVG

PGS

NORDANSICHT - HAUS 1-3
SÜDANSICHT - HAUS 1-3

G-2



Eilentscheidung des Oberbürgermeisters zur Beschlussvorlage BV-V/07/0187

„Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Verbindungsbauten, Stilower Wende“

Eilentscheidung getroffen am 15. 05. 2020

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD 001

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister