



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Stralsunder Straße 47/ Ecke An der Bleiche

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 14.07.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	05.08.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	11.08.2020	Ö
Hauptausschuss	Beschlussfassung	17.08.2020	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 eines Wohn- und Geschäftshauses Stralsunder Straße 47/ Ecke An der Bleiche herzustellen.
2. die Abweichung von den Bestimmungen der Stellplatzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2012 bezüglich der Ablöse von 6 Stellplätzen entsprechend der Sachdarstellung wird befürwortet.

Sachdarstellung

Die Eigentümer des Grundstückes Stralsunder Straße 47 möchten ein neues Wohn- und Geschäftshaus nach Abbruch der bestehenden Gebäude errichten. Es sollen 48 Wohnungen und 6 gewerbliche Nutzungseinheiten erstellt werden. Es werden überwiegend 2- und 3-Raumwohnungen sowie auch einige 4-Raumwohnungen entstehen. Die gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss sind nicht näher benannt, sondern werden lediglich als Büros bezeichnet. Das Gebäude wird 4-geschossig sein. Das 4. Geschoss erhält ein 70°-Mansarddach. Im Eckbereich wird als Betonung noch ein 5. Geschoss als Staffelgeschoss entstehen, welches jedoch min. 2 m gegenüber der darunter befindlichen Geschosse zurückspringt. Entlang der Stralsunder Straße wird, wie jetzt auch, in geschlossener Bauweise gebaut. In der Straße An der Bleiche verbleibt zur westlichen Grundstücksgrenze der erforderliche Grenzabstand (offene Bauweise). Die jetzt vorhandene Bauflucht wird im Eckbereich Stralsunder Straße/ An der Bleiche an der schmalsten Stelle um ca. 3,50 m an den öffentlichen Fuß- und Radweg verschoben.

In der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze und die Fahrradabstellplätze für die Wohnungen untergebracht. Im Hofbereich sind 18 Stellplätze und 41 Fahrradabstellplätze geplant.

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 10.07.2020. Am 14.07.2020 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 15.9.2020 als erteilt gelten würde.

Das Grundstück liegt im unbepflanzten Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht bislang nicht.

Am 31.03.1994 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße gefasst und am 26.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs war 2000/01. Da der B-plan Nr. 3 – Stralsunder Straße lediglich im Vorentwurf (Stand September 2000) vorliegt, ist dieser zum jetzigen Zeitpunkt nicht beachtlich.

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:

Das Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) einzustufen. Die Wohnungen und die Büronutzungen sind laut § 6 BaunVO im Mischgebiet allgemein zulässig. Inwiefern das Heranrücken der Wohnnutzung an die gewerbliche Nutzung (Recyclinghof) das Rücksichtnahmegebot nach § 34 BauGB verletzt, wird noch zu überprüfen sein.

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung ist auch die immissionsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung wegen der benachbarten gewerblichen Anlage zu bewerten. Die schalltechnische Untersuchung liegt noch nicht vor.

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlage:

Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschosshöhe geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Die Wohnhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft haben zwar nur 1 bis 2 Geschosse, aber auf der gegenüberliegenden Straßenseite und weiter nördlich sind auch höhere Gebäude vorhanden. Soweit diese Gebäude Altbauten sind, weisen diese größere Geschosshöhen als jetzt üblich auf und erreichen damit eine beachtliche Bauhöhe. Des Weiteren stehen in der maßgeblichen näheren Umgebung an der Salinenstraße auch 3 und 4-geschossige Gebäude.

Die 5. Ebene an der Ecke springt im Wesentlichen 3,50 m hinter der Fassade zurück. Lediglich in zwei Bereichen der Rundung minimiert sich das Maß auf 2 m. Vom öffentlichen Raum wird lediglich das Geländer der Dachterrassen optisch wirksam sein.
Die hier geplanten Bauhöhen werden also von der näheren Umgebung vorgegeben.

3. Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:
Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die Flucht zur Stralsunder Straße sowie der Straße an der Bleiche entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.

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

Abweichung von der Stellplatzsatzung:

Auf dem Grundstück können 6 der erforderlichen Stellplätze nicht ohne einer weiteren Versiegelung des Grundstücks hergestellt werden. Es wurde ein Befreiungsantrag von der Herstellungspflicht entsprechend § 3 Abs. 1 der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung und die Ablösung dieser Stellplätze nach § 7 Abs. 1 beantragt. Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Verfahren an diesem Standort unproblematisch.

Hinweise: Die bebaute Fläche wird sich gegenüber dem Bestand in der Lage verändern. Zur Realisierung des Vorhabens muss die Linde vor dem jetzigen Gebäude gerodet werden. Hierzu ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren die erforderliche Genehmigung beim Landkreis V-G, untere Naturschutzbehörde einzuholen. Die Beteiligung dieser Behörde ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt.

Der überwiegende Teil des Grundstücks liegen im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes Innenstadt/ Fleischervorstadt. Sanierungs- und etwaige denkmalrechtliche Belange werden in einem gesonderten Verfahren behandelt.

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, Ansichten öffentlich



Höhenbezugspunkt: OK FFb EG = ± 0,00 ± 2.00m ü.DHHN		Gemarkung: Greifswald		
		Flur: 3		
		Flurstück: 41/1, 42/1, 42/2, 21/11, 21/12		
Index	Datum	Bearbeiter	Änderungstext	
				
		BÜRO FÜR BAUPLANUNG Dipl. Ing. (FH) Lars Jeske		
Bauherr:		Straße der Befreiung 72a 18507 Grimmen Telefon: 038326/65867 Mobil: 0174 9085246 E-Mail: info@bauplanung-jeske.de		
Projekt:		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 48 WE und 6 gewerbliche NE und einer Tiefgarage 17489 Greifswald - Stralsunder Straße 47		
Darstellung:	Zulassungs-N.:	Phase:	Maßstab:	Geprüft:
Perspektivische Ansichten	V-1327-2001	Genehmigung		
	Datum:	Blatt Nr.:	Gezeichnet:	Bauherr:
	08.06.2020	GP-14	A. Glasow	