



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag - Neubau Mehrfamilienhaus, Loitzer Straße/Soldmannstraße

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 27.11.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	15.12.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	06.01.2021	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	12.01.2021	Ö
Hauptausschuss	Beschlussfassung	18.01.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt, 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 Wohnhauses in der Loitzer Straße/Ecke Soldmannstraße herzustellen.

Sachdarstellung

Die Eigentümer des Grundstückes Loitzer Straße/Ecke Soldmannstraße möchten ein neues Wohnhaus mit Tiefgarage errichten. Das ehemalige Wohnhaus und die Nebenanlagen sind beräumt worden. Es sollen insgesamt 44 Wohnungen entstehen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 2- bis 5 Raumwohnungen, wobei der Anteil der 4-Raumwohnungen recht hoch ist. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage über 2 Aufzüge schwellenlos erreichbar.

Das Gebäude wird 3 bis 4-geschossig sein. Zur Betonung des Eckbereiches wird ein 5. Geschoss mit Mansarddach entstehen.

Entlang der Loitzer Straße wird, in geschlossener Bauweise gebaut. In der Soldmannstraße verbleibt zur östlichen Grundstücksgrenze der erforderliche Grenzabstand (offene Bauweise).

In der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze und die Fahrradabstellplätze für die Wohnungen untergebracht. Im Hofbereich wird das Dach der Tiefgarage begrünt.

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 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:

Das Gebiet lässt sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen keiner Kategorie der Baunutzungsverordnung zuordnen. Jedoch überwiegt der Wohnungsanteil in der näheren Umgebung gegenüber anderen Nutzungen. Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich also in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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

Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschosshöhe geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Es wurden die Bauhöhen in der näheren Umgebung verglichen. Hier ist stets die Höhe entscheidend, die auf den Betrachter am deutlichsten wirkt. Oft ist das eher der obere Wandabschluss. Bei steiler geneigten Mansarden, Zwerchhäusern, großen Dachgauben kann dieser Bereich optisch wirksam sein und somit das Gebäude höher wirken lassen. Maßgeblich ist also nicht die Trauf- oder Firsthöhe, sondern die Höhe, welche auf den Betrachter optisch wirkt.

Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten an der Loitzer Straße und Soldmannstraße sowie 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. Der vorgesehene Neubau übersteigt diese Bauhöhen nicht.

3. Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Es ist zwischen offener und geschlossener Bauweise zu unterscheiden. In der geschlossenen Bauweise sind die Hauptbaukörper in der an der jeweiligen Baublockseite üblichen Tiefe von seitlicher zu seitlicher, also ohne Abstandflächen, zu errichten. Einzelne vorhandene kleinere Unterbrechungen (wie Zugänge oder Zufahrten) unterbrechen dieses Prinzip nicht.

In der Loitzer Straße herrscht dieses Prinzip vor. Daher ist in der Loitzer Straße ein neues Gebäude direkt auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

In der Soldmannstraße sind die Gebäude hingegen nicht in geschlossener Bauweise errichtet worden. Daher muss der neuen Baukörper, wie auch vorgesehen, von der östlichen Grundstücksgrenze zurückbleiben.

Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die vordere Flucht zur Loitzer Straße sowie der Soldmannstraße entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.

Im nördlichen Grundstücksbereich wird ein Gebäudeflügel vorgesehen. Gegen diesen bestehen ebenfalls keine Bedenken, da auch auf den Grundstücken Loitzer Straße 45 und 47 weiter nördlich in den rückwärtigen Bereichen Gebäude mit Hauptnutzungen vorhanden sind. Des Weiteren sind im Quartier in den Bebauungsplänen Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße – und Nr. 64 – Wohnpark Brauerei – ebenfalls Hauptgebäude realisiert und Weitere sind zu erwarten.

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

Hinweise:

Die Höhen im Lageplan beziehen sich auf NHN im DHHN2016. Der Gehweg ist ca. 2,45 m über NHN. Über dem Gelände sind die Gebäude demzufolge ca. 2,45 m niedriger.

Die untere Naturschutzbehörde im Landkreis Vorpommern-Greifswald und die Abteilung Umwelt- und Naturschutz im Stadtbauamt wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt.

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					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X	X	

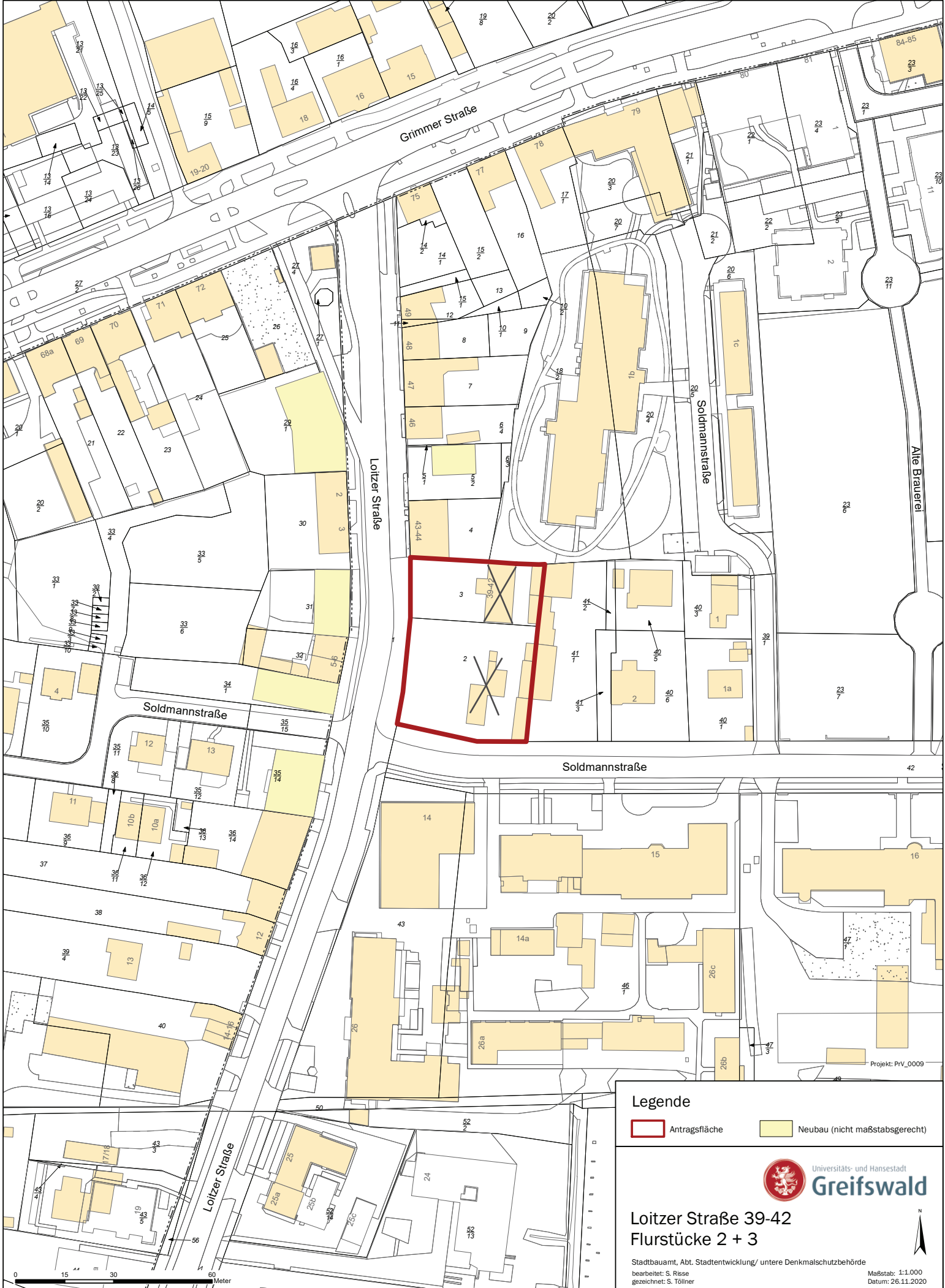
Begründung:

Das Vorhabengrundstück ist zentral in einer städtebaulich integrierten Lage gelegen. Mit dem Bauvorhaben wird dem planerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt und in diesem Sinne ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Das Vorhaben trägt zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei. Im 2011 verabschiedeten Rahmenplan Fettenvorstadt sind Nachverdichtungspotenziale im Gebiet beschrieben. In dem

darin enthaltenen Teilplan „Ökologische Verdichtung“ wurde für dieses Grundstück eine mögliche Schließung an der Loitzer Straße vorgeschlagen. Die Fällung der Bäume im Garten wirkt sich negativ auf das Klima aus. Für die Fällung werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde bzw. der Abteilung Umwelt- und Naturschutz festgelegt.

Anlage/n	
-----------------	--

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Übersichtsplan, Lageplan öffentlich |
| 2 | Ansichten öffentlich |



Legende

- Antragsfläche
- Neubau (nicht maßstabsgerecht)



**Loitzer Straße 39-42
Flurstücke 2 + 3**

Stadtbaupamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
bearbeitet: S. Risse
gezeichnet: S. Töllner

Maßstab: 1:1.000
 Datum: 26.11.2020

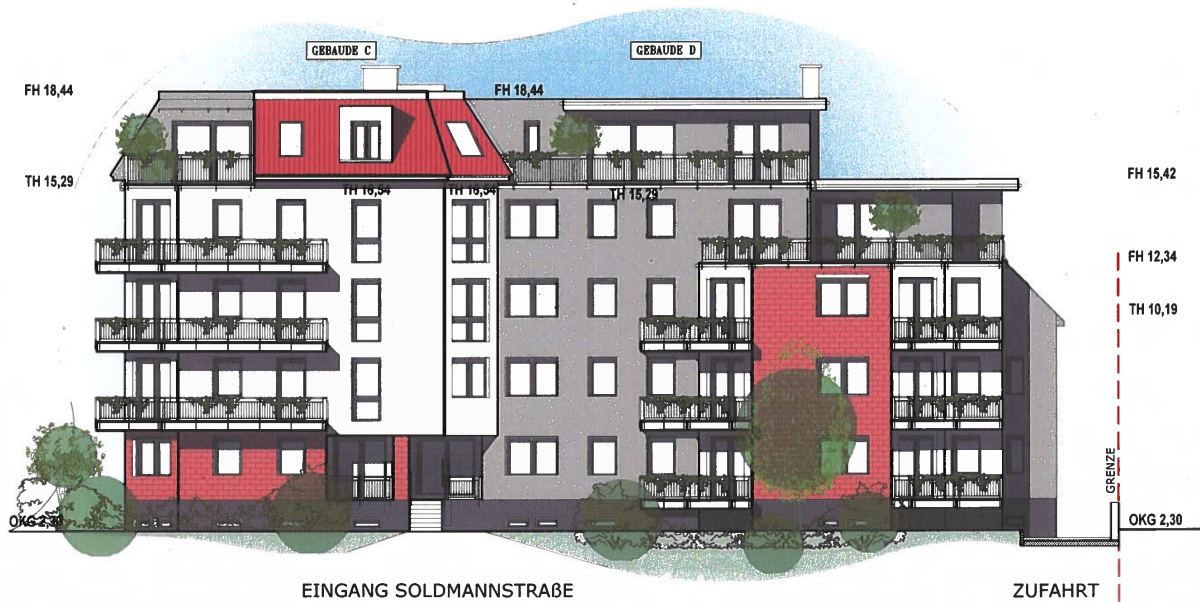


NEUBAU EINER WOHNANLAGE	
Bauvorhaben	Loitzer Straße 39-42
Bauort	17489 GREIFSWALD
LAGEPLAN	1:300
Bauteil	Maßstab
25.11.2020.	
Datum	Unterschrift Planer



NACHBARN

EINGANG LOITZER STRAÙE



EINGANG SOLDMANNSTRASSE

ZUFABRT

NEUBAU EINER WOHNANLAGE	
Bauvorhaben	
Loitzer Straße 39-42	
Bauort	17489 GREIFSWALD
ANSICHTEN	1:200
Bauteil	Maßstab
25.11.2020.	
Datum	Unterschrift Planer