



Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage im Ernst-Thälmann-Ring

<i>Einbringer/in</i>	<i>Datum</i>
60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	23.02.2021

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	Kenntnisnahme	03.03.2021	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Kenntnisnahme	09.03.2021	Ö
Hauptausschuss	Kenntnisnahme	22.03.2021	Ö

Sachdarstellung

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird informiert, dass

1. der Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage im Ernst-Thälmann-Ring 44 + 46 als zulässig gem. § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beurteilt wird und die erforderliche Baugenehmigung erteilt werden soll.
2. die Abweichung von den Bestimmungen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung (rechtskräftig seit 19.03.2019) bezüglich der Reduzierung des Stellplatzbedarfs entsprechend der Sachdarstellung befürwortet wird.

Der Eigentümer des Grundstückes Ernst-Thälmann-Ring 44 + 46 möchte zwei neue Wohnhäuser mit einer verbindenden Tiefgarage errichten. Das derzeit noch vorhandene Wohnhaus wird zuvor abgebrochen. Es sind je Haus 37 Wohnungen, insgesamt 74 Wohnungen, geplant. Es werden 2- bis 4-Raumwohnungen, wobei der größte Anteil auf die 2- Raumwohnungen mit insgesamt 58 Wohnungen entfällt. Sowohl die Zugänge zu den Gebäuden als auch die Erreichbarkeit von Tiefgarage und allen Wohneinheiten erfolgt barrierefrei über 2 Aufzüge.

Beide Gebäude werden 6-geschossig sein, einen quadratischen Grundriss aufweisen und in offener Bauweise errichtet. Die Gebäude werden an gleicher Stelle wie das abzubrechende Mehrfamilienhaus errichtet.

Die erforderlichen 74 PKW-Stellplätze sind bis auf 2 Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht. Für die fehlenden Stellplätze ist die Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt. Die Fahrradabstellplätze für die Wohnungen sind auf dem Grundstück in separaten Nebengebäuden vorgesehen. Die Antragstellung für diese Nebengebäude erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Weitere Stellplätze

für Fahrräder befinden sich vor den beiden Eingangsbereichen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die nordöstliche Stichstraße Ernst-Thälmann-Ring, die Ausfahrt über die Ostrowskistraße. Das Dach der Tiefgarage wird begrünt und bildet einen grünen Innenhof zwischen beiden Gebäuden.

Der Neubau der zwei Mehrfamilienhäuser bildet den Auftakt zur Realisierung der im Konzept zum Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I und II“ enthaltenen Maßnahme „Neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte SW II“ (vgl. Handlungsfeld Wohnen, Maßnahme Nr. W1a). Das Konzept wurde am 01.02.2021 in der Bürgerschaft beraten und beschlossen. Es ist ein wichtiges Instrument für die städtebauliche Weiterentwicklung in Schönwalde II. Die Gebäude werden nach den Vorgaben des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern entsprechend der Förderrichtlinie Wohnungsbau Sozial geplant.

Gem. § 38 Absatz 5 Satz 4 Kommunalverfassung M-V (Vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) hat der Bürgermeister die Gemeindevertretung über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung zu unterrichten. Das Bauvorhaben ist aufgrund seiner Größe sowie seiner Lage im Zentrum von Schönwalde II von besonderer Bedeutung.

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 einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung zuordnen. Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlage: Die nähere Umgebung ist durch eine relativ homogene Gebäudehöhe geprägt. Hauptsächlich handelt es sich um 5- bis 6-geschossige Gebäude, die ähnliche Bauhöhen erreichen. Die 5-geschossigen Gebäude besitzen in der Regel ein hochgesetztes Kellergeschoss, so dass sie wie 6-geschossige Gebäude wirken. Die geplanten Neubauten übersteigen nicht die Bauhöhen der vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung.

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.

Die Zulassungskriterien aus dem § 34 Abs. 1 BauGB sind hier erfüllt.

Abweichung von der Stellplatzsatzung

Auf dem Grundstück können in der Tiefgarage maximal 72 Stellplätze realisiert werden. Laut § 3 Abs. 7 der Stellplatzsatzung kann in Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag eine Abweichung von der ermittelten Anzahl der notwendigen Stellplätze um maximal 40 % zugelassen werden. Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, vorliegen. Die Gebäude sollen über das Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial“ realisiert werden. Aus Sicht der Verwaltung sind hier soziale Belange durchaus relevant, da nicht alle Bewohner, welche dieses

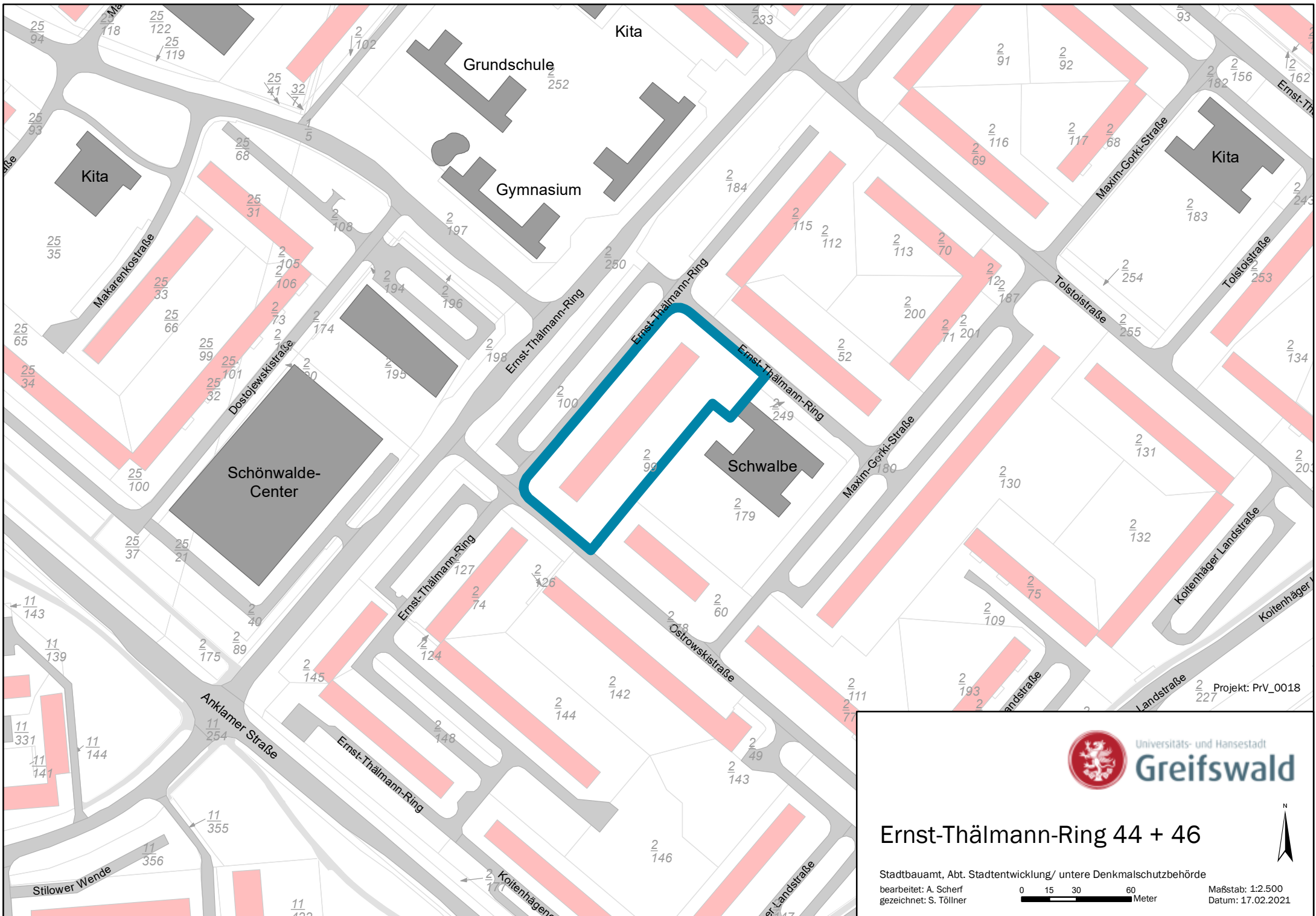
Wohnungssegment nutzen, ein Auto besitzen. Des Weiteren ist in diesem Bereich eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Damit reduziert sich der Stellplatzbedarf um 2 Stellplätze.

Die untere Naturschutzbehörde im Landkreis Vorpommern-Greifswald und die Abteilung Umwelt- und Naturschutz im Stadtbauamt wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde beteiligt. Für die Fällung von 6 Bäumen werden die Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde bzw. der Abteilung Umwelt- und Naturschutz festgelegt.

Zu den verkehrsplanerischen Belangen wurde die Verkehrsplanung beteiligt.

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

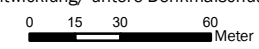
- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Lageplan und Ansichten öffentlich |
|---|-----------------------------------|



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Ernst-Thälmann-Ring 44 + 46

Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
bearbeitet: A. Scherf
gezeichnet: S. Töllner



Maßstab: 1:2.500
Datum: 17.02.2021



Projekt: PrV_0018



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST

A	BAUHERR: WOHNUMBAU- UND VERWALTUNGS-GESELLSCHAFT mbH GREIFSWALD HANS-BEHNLER-STRASSE 73 17491 GREIFSWALD	B A U A N T R A G	
DATUM/BEA: 12.11.2020	PROJEKT: NEUBAU MEHRFAMILIENHAUSER ERNST-THÄLMANN-RING 44-47 17491 GREIFSWALD	PHS  mbH	MARKT 20/21 17489 GREIFSWALD TEL 03834-5857-0 FAX 03834-5857-77
PLAN-NR. B-MN-01	PLANNHALT: ANSICHT NORDWEST/NORDOST (44)		
MASSSTAB: 1 : 100			
DRT/DATUM/UNTERSCHRIFT: GREIFSWALD, DEN 16.11.2020		DRT/DATUM/UNTERSCHRIFT: GREIFSWALD, DEN 16.11.2020	
ALLE MASSE SIND VOM AUSGEHENDEN IN DEN PLANENTRÄGEN UND AM BAU VERMUTETEN ZU PRÜFEN. UNTERSCHIEDEN SOWIE DIFFERENZEN ZWISCHEN VERSCHIEDENEN PLANUNTERLAGEN SIND UNTERSÜCHT MIT DER BAULEITUNG. VERSTÄRKTE ZEICHNUNGEN GRÖßER DARSTELLENDER MASSSTABES HABEN VORRANG. GELTEND: 1. DIESE ZEICHNUNG IST UNTER EIGENTUM JEDE VERKEHRUNGS BEZIEHUNG MITTELUNG ABEN IN DETAIL AN DRITTE PERSONEN OHNE UNZURECHENHEIT IST STRENG UND WIRD GEBÜHRT VERFÜGT. UNTERSCHRIFT 9945			
H/B = 594 / 420 (0,25m²)		Alplan (2025)	



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST

A	BAUHERR:	WOHNUNGSBAU- UND VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT mbH GREIFSWALD HANS-BEHNKE-STRASSE 73 17491 GREIFSWALD		B A U A N T R A G
DATUM/BEA:	12.11.2020			
PLANGR:	PROJEKT:	NEUBAU MEHRFAMILIENHAUSER ERNST-TALHAHN-STRASSE 44-47 17491 GREIFSWALD		
PLAN-NR.	B-MN-02			
MASSSTAB:	1 : 100	PLANNHALT:	ANSICHT SÜDWEST/SÜDOST (44)	PHS  mbH
MARKT 20/21 17489 GREIFSWALD TEL 03834-5857-0 FAX 03834-5857-77				

ALLE MASSE SIND VOM AUSGANGSPUNKT DER PLANMÄSSIGKEIT UND AN DER VERMUTETEN 3D-PROJEKTIONEN DER FACHBEREICHEN SOWIE DIFFERENZEN ZWISCHEN VERZEICHNETEN PLANMÄSSIGKEITEN UND UNTERSCHIEDEN MIT DER BAUZEICHNUNG SOWIE DEN ZIELENDEN GRÖSSEN DAR-
STELLTEN MASSSTÄBEN HINWIESEN. GELTEND: 1. DIESE ZEICHNUNG IST UNTER EIGENTUM, JEDE VERWENDEUNG DER MITTEILUNG ABHÄNGIG VON DER DRITTE PERSON OHNE UNTERSCHREIBUNG DES VERFASSERS VERBODEN. UNTERSCHREIBUNG 9945
H/B = 594 / 420 (0,25m²) Allplan 2020