



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Roald-Amundsen-Straße

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 04.01.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Ostseevierviertel (OTV OV)	Kenntnisnahme	09.01.2023	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Kenntnisnahme	17.01.2023	Ö
Hauptausschuss (HA)	Kenntnisnahme	30.01.2023	Ö

Sachdarstellung

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

1. der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Roald-Amundsen-Straße als zulässig gem. § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I, S. 1726) 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.
3. die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 – Ostseevierviertel Ryckseite – bezüglich der Tiefgaragenzufahrt entsprechend der Sachdarstellung befürwortet wird.

Der Eigentümer des Grundstücks Roald-Amundsen-Straße möchte auf dem Grundstück ein neues Wohnhaus mit Tiefgarage errichten. Es sind 27 Wohnungen geplant. Es werden 2- bis 4-Raumwohnungen errichtet, wobei der größte Anteil mit insgesamt 18 Wohnungen auf die 2- Raum-Wohnungen entfällt. Der Zugang zum Gebäude, zur Tiefgarage und zu den Wohnungen erfolgt barrierefrei über einen Aufzug. Das Gebäude wird 6-geschossig sein, einen rechteckigen Grundriss aufweisen und in offener Bauweise errichtet.

Für die Stellplätze ist die Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt. 16 PKW-Stellplätze sowie die Fahrradabstellplätze für die Wohnungen sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen aus der Roald-Amundsen-Straße, wo zuvor zwei Hauseingänge in den

Bestandsgebäuden abgebrochen werden. Aufgrund ungünstiger Grundwasserverhältnisse wird die Tiefgarage nur zum Teil in das Erdreich eingelassen. Das Dach der Tiefgarage wird begrünt und gestaltet, das Gelände mit den unterschiedlichen Höhenverhältnissen modelliert. Der Innenhof ist komplett autofrei und wird für die Nutzer des Quartiers eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Das Dach des Wohngebäudes wird als Gründach ausgebildet und erhält eine Photovoltaikanlage.

Das Gebäude ist nach den Vorgaben des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern entsprechend der Förderrichtlinie Wohnungsbau Sozial (WoBauSozRL M-V) 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 Vorhaben ist aufgrund seiner Größe sowie als Auftakt der Baumaßnahmen aus dem Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite (BV-V/07/0463-01) von besonderer Bedeutung. Das Strategiepapier wurde im November 2021 durch die Bürgerschaft der UHGW einstimmig beschlossen (Beschluss BV-V/07/0463-01 vom 08.11.2021).

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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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.

Die nähere Umgebung im Nord- und Süd-Quartier des Ostseeviertels Ryckseite ist durch eine relativ homogene Gebäudehöhe geprägt. Hauptsächlich handelt es sich um 5- bis 6-geschossige Gebäude. Die 5-geschossigen Gebäude besitzen in der Regel ein hochgesetztes Kellergeschoss, so dass sie optisch wie 6-geschossige Gebäude wirken. Der Neubau überragt durch die nur teileingesenkte Tiefgarage die unmittelbar angrenzenden Gebäude im Nord-Quartier um ein Geschoss und ist ähnlich hoch, wie die Gebäude südlich der Vitus-Bering-Straße.

Abweichung von der Stellplatzsatzung

Für das Vorhaben sind in der Tiefgarage 16 Stellplätze für PKW vorgesehen. In Ausnahmefällen kann gem. § 3 Abs. 7 der Stellplatzsatzung 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. Für das Vorhaben wurde durch den Bauherr eine Zuwendung über die Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes Mecklenburg-Vorpommern beantragt. Aus Sicht der Verwaltung sind hier soziale Belange durchaus relevant, da nicht alle Bewohner, welche dieses Wohnungssegment nutzen, ein Auto besitzen. Die Anbindung an den ÖPNV wird mit der Umsetzung des von der Bürgerschaft im Juni 2022 beschlossenen neuen Liniennetz für den Greifswalder Stadtbusverkehr (BV-V/07/0582-02 vom 27.06.2022) erheblich verbessert. So soll u.a. im Bereich des Knotenpunktes Roald-Amundsen-Straße/ Vitus-Bering-Straße eine Bushaltestelle entstehen. Damit reduziert sich der Stellplatzbedarf um 11

Stellplätze.

Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 23 – Ostseevierviertel Ryckseite

Die Zufahrt zur Tiefgarage berührt die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 – Ostseevierviertel, da sie sich im Bereich einer Grünfläche befindet. Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 23 – Ostseevierviertel Ryckseite – wird zugestimmt. Die geplanten Abbrüche der Bestandsgebäude in der Roald-Amundsen-Straße 13 und 14 führen zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen und in der Folge zu einer weiteren Begrünung im Gebiet. Zur neuen Tiefgaragenzufahrt werden die Abteilung Umwelt- und Naturschutz im Stadtbauamt sowie das Tiefbau- und Grünflächenamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beteiligt.

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

Städtebauliche Bewertung auf Grundlage des Strategiepapiers zum Stadtumbau Ostseevierviertel-Ryckseite (Hinweise):

Das Bauvorhaben wird aus dem im November 2021 durch die Bürgerschaft der UHGW beschlossenen Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseevierviertel-Ryckseite abgeleitet.

Darin ist die Errichtung eines Wohnhauses im sog. Nord-Quartier als Maßnahme „G.1 Neubau Sozial Nord-Quartier“ bezeichnet und als eine der ersten Maßnahmen im Themenbereich „Quartiers- und Gebäudestruktur“ vorgesehen. Durch den geplanten partiellen Abbruch der Blockrandbebauung nach Süden zur Vitus-Bering-Straße sowie nach Westen zur Roald-Amundsen-Straße - Maßnahme „G.3 Partiieller Rückbau und Modernisierung“ des Strategiepapiers - soll künftig die bessere fußläufige Anbindung des Neubaus im Innenhof ermöglicht werden. Diese Umstrukturierung der Gebäude soll durch die Aufwertung und Gestaltung des Innenhofs – Maßnahme „F.3 Gestaltung Innenhof|Teilflächen“ des Strategiepapiers - begleitet werden.

Beim Strategiepapier handelt es sich um eine informelle Planung und somit strategische Grundlage, die den gesamten avisierten Stadtumbauprozess bis 2040+ anhand der geplanten sowie zeitlich und inhaltlich abgestimmten Maßnahmen (insg. 31) abbildet. Dabei ist die Konkretisierung einzelner Maßnahmen zum Zeitpunkt der Umsetzung denkbar und im Einzelfall erforderlich.

Die o. g. Maßnahmen zum Neubau, zum teilweisen Abriss der bestehenden Gebäude sowie zur Innenhofgestaltung weisen im Rahmen der Umsetzungsplanung einige Abweichungen vom Strategiepapier auf. So wird das Gebäude 6-geschossig und somit um ein Stockwerk höher errichtet als im Strategiepapier vorgesehen. Der Maßnahmenplan des Strategiepapiers sieht ein 5-geschossiges Gebäude als Teil der geordneten Höhenstaffelung des künftigen Nord-Quartiers vor. Die geplanten direkt umliegenden Gebäude sollen nach dem Strategiepapier vorwiegend 4- bis max. 5-geschossig ausgebildet werden. Das umgebaute Nord-Quartier würde sich somit in die nähere Umgebung mit der bestehenden Bebauung harmonisch einfügen.

Die Problematik der erforderlichen Pkw- und Fahrrad-Stellplätze wird abweichend zum Strategiepapier gelöst. Diese werden im Zuge der Errichtung des Wohnhauses in einer Tiefgarage unter dem Teilbereich des Innenhofs angeordnet. Im Strategiepapier Ostseevierviertel-Ryckseite wurde hingegen die Nutzung der bestehenden Stellplätze entlang der Vitus-Bering-Straße sowie – beim Fortschritt des Stadtumbauprozesses - der geplanten Quartiers-Parkgarage im Osten des Quartiers vorgesehen. Die Quartiers-Parkgarage soll den Flächenverbrauch für Parken durch Verdichtung gering und gleichzeitig das

gesamte Nord-Quartier autofrei halten.

Aufgrund der unter anderem eigentumsrechtlichen Komplikationen und der vorgesehenen kurzfristigen Realisierung der Baumaßnahme wurde durch den Vorhabenträger die Lösung mittels Tiefgarage unter dem eigenen Grundstück gefunden. Diese erfordert eine partielle Anhebung des Geländes im Innenhof, was jedoch der städtebaulichen Zielstellung eines autofreien Innenhofs sowie dessen qualitätsvoller Gestaltung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Weiterhin wird die Öffnung der Bestandsgebäude künftig anders realisiert als im Maßnahmenplan des Strategiepapiers abgebildet. Dies resultiert aus brandschutztechnischen und statischen Gründen sowie aus der Lage der geplanten Einfahrt in die Tiefgarage, steht jedoch der Grundidee zur Schaffung eines durchlässigen Quartiers, der guten fußläufigen Erreichbarkeit des neuen Innenhof-Gebäudes sowie der geordneten städtebaulichen Struktur im Ostseevierviertel-Ryckseite nicht entgegen.

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

1	Lagepläne öffentlich
---	----------------------

2	Ansichten öffentlich
---	----------------------