

**Beschlussvorlage****öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/568

Erfassungsdatum: 19.01.2016

Beschlussdatum:**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:**Bauantrag zum Neubau Wohnanlage A11-Quartier,
Roßmühlenstraße/Kuhstraße/Hansering/Brüggstraße**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	26.01.2016	5.10				
Ortsteilvertretung Innenstadt	17.02.2016	5.1				
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	23.02.2016					
Hauptausschuss	29.02.2016					

Beschlusskontrolle:

Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

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 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) zum Neubau von 11 Mehrfamilienhäusern mit Parkdeck herzustellen,
- die Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt werden entsprechend der Ausführungen in der Sachdarstellung befürwortet.
- dass der Investor (WVG mbH) spätestens bis zum 31.12.2016 mit der Hochbebauung beginnt und spätestens am 31.12.2019 die Bebauung abzuschließen hat.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Bauantrag der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH zur Neubebauung des A11-Quartiers liegt seit Dezember 2015 vor.

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 5. Änderungssatzung aus Beschluss B211-09/15 vom 28.09.2015 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. Darüber hinaus sind die Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt zu beschließen.

Die jetzt vorliegenden Bauvorlagen entsprechen im Wesentlichen den Unterlagen der Bauvoranfrage. Die Bauvoranfrage wurde am 06.07.2015 mit Beschluss HA 53/15 vom Hauptausschuss bestätigt.

Es werden 105 Wohnungen und 149 Stellplätze errichtet. Die Wohnungsgrößen sind gemischt (1 bis 4-Raumwohnungen + zwei 6-Raumwohnungen), wobei die fünfundsechzig 3-Raumwohnungen den größten Anteil ausmachen.

Die Geschossigkeiten und die Baufluchten sind gegenüber den Vorlagen im Rahmen der Bauvoranfrage nicht verändert.

Zum Hansering wird an der Lücke in den Obergeschossen zwischen der Bebauung entlang der Kuhstraße und des Hanserings festgehalten. Allerdings liegt den Unterlagen keine schalltechnische Prognose bei, inwiefern der Hofbereich dadurch verlärmert wird. (Hinweis: Hier ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gemäß § 63 Landesbauordnung anzuwenden. Der Prüfkatalog beschränkt sich auf das Planungsrecht, also auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, die Barrierefreiheit einiger Wohnungen, die Abstandsflächen und den Denkmalschutz. Des Weiteren sind die bautechnischen Nachweise, wie Brandschutz und Statik zu prüfen.)

Auf den Dächern werden Sonnenkollektoren aufgeständert angeordnet.

Zur Gestaltungssatzung

Es sind folgende Abweichungen zu verzeichnen:

- a) § 4 Abs. 1 und 2 - parzellenübergreifende Fassaden, wobei das durch die Abkantungen aus der Bauflucht und dem Wechsel der Fensterformate gemildert wird (Zustimmung wird empfohlen)
- b) § 4 Abs. 3 - straßenseitige Loggien werden vorgesehen (Zustimmung wird empfohlen)
- c) § 5 Abs. 1 - kein plastisch hervortretender Sockel (Zustimmung wird nur für die Klinkerbereiche empfohlen, in den Bereichen der Putzfassaden ist ein Sockel auszuführen)
- d) § 5 Abs. 3 - überwiegend Klinkerfassaden statt gefordertem Putz - nunmehr werden auch zur Kuhstraße, zum Hansering und Brüggstraße geputzte Fassadenbereiche vorgesehen (Zustimmung wird empfohlen)
- e) § 5 Abs. 6 - Flachdächer sind laut Satzung nur bei Staffelgeschossen zulässig, hier erfolgt keine Staffelung der Straßenfassaden (Zustimmung wird empfohlen)
- f) § 7 Abs. 1 - Fensterformate - Mindestverhältnis von Breite zu Höhe von 1:1,2 ist jetzt eingehalten
- g) § 7 Abs. 2 - Kämpfer in den Fenstern fehlen (Zustimmung wird empfohlen)
- h) § 8 Abs. 2 - (Garagen-)Tor bei der Einfahrt zu den Stellplätzen fehlt (Zustimmung wird empfohlen)

Den Abweichungen wurden im Wesentlichen bereits im Rahmen der Bauvoranfrage zugestimmt. Allerdings wurden von der OTV Innenstadt keine vollständige Verklinkerung befürwortet, sondern auch die teilweise Ausführung mit helle Putzfassaden verlangt und vom Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung eine ausgewogene Kombination von Putz- und Klinkerfassaden im gesamten Gebäudeensemble gefordert. Dem wurde Folge geleistet (siehe Anlagen).

Auf dem Baugrundstück sind keine schützenswerte Bäume.

Die WVG mbH hat mit Vertrag vom 24.09.2013 das Areal des A 11-Quartiers von der Stadt Greifswald erworben. Im Vertrag ist vereinbart, dass innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsunterzeichnung (24.09.2015) mit der Bebauung zu beginnen ist und innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsunterzeichnung die Baumaßnahmen abzuschließen sind.

Auf Grund der archäologischen Situation auf dem Areal und geänderter Planungen konnte mit der Bebauung noch nicht begonnen werden. Die WVG mbH hat daher den Antrag auf Änderung der Bebauungsfristen gestellt, dem von Seiten der Verwaltung stattgegeben werden sollte.

Anlagen:

Lageplan
Ansichten
Perspektiven

ENTWURF



