

HA-Beschluss
HA-245/14

öffentlich: Ja
 Drucksachen-Nr.: 05/1262
 Erfassungsdatum: 04.02.2014

Beschlussdatum:
10.03.2014

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Planungsrechtliche und stadtgestalterische Beurteilung der Bauvoranfrage - Neubau der Gaststätte Fähre und einer Pension sowie drei Wohnhäuser, Fährweg 2

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	11.02.2014	9.5				
OTV Wieck-Ladebow	25.02.2014	5.1		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	04.03.2014	5.2		10	0	0
Hauptausschuss	10.03.2014	3.8		8	1	2

Dr. König
 Oberbürgermeister

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) zum Neubau der Gaststätte Fähre und einer Pension sowie drei Wohnhäuser herzustellen.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Wohnungsbau-Genossenschaft e.G. bittet im Rahmen einer Bauvoranfrage um die planungsrechtliche und stadtgestalterische Stellungnahme zu ihren geplanten Vorhaben.

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom 25.02.2013 und der 1. Änderungssatzung aus Beschluss B645-35/13 vom 16.09.2013 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Es ist zu erwarten, dass das Vorhaben die v.g. Bausumme erreicht.

Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden. Die Gaststätte soll wieder errichtet werden (Gebäude H 1), wobei aber die vorhandene Raumkante verändert werden soll. Das Gebäude wird etwas gedreht und rückt damit im westlichen Bereich näher an den Ryck heran. Die Straße wird ebenfalls etwas angepasst. Das ist im weiteren Verfahren vom Tiefbau- und Grünflächenamt zu prüfen.

Das derzeit unbebaute Gelände hat im Mittel lediglich eine Höhe von 1,10 m über HN. Es ist also aus Hochwasserschutzgründen mit einer Aufschüttung der Fläche zu rechnen. Aus den Unterlagen geht nichts Konkretes hervor. Des Weiteren müssten mehrere Bäume gefällt werden. Über die Baumfällgenehmigung entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

Da das Gebäude mit ca. 15 m (mit Dachüberstand) 5 m tiefer als der Bestand werden soll, wird der First deutlich höher als beim Bestandsgebäude sein. Hinzu käme eine mögliche Geländeaufschüttung.

Im Obergeschoss dieses Gebäudes (H 1) ist eine Pension vorgesehen. Das zweigeschossige Gebäude hinter der Gaststätte / Pension (auch H 1) soll 6 Einraumappartements beherbergen. Zum vorderen Gebäude ist im Dachgeschoss bzw. 2. Obergeschoss ein Verbindungsgang. Dieses Gebäude weicht hinsichtlich seiner Höhe und der Grundfläche von den für Wieck typischen Gebäuden ab. Aus Sicht des Stadtbauamtes muss auf diesem Gebäude ein Satteldach zur Anwendung kommen, um die optisch wirksame Wandfläche höhenmäßig zu reduzieren und das charakteristische Ortsbild mit überwiegend eingeschossigen mit 45° geneigten Dächern zu bewahren.

Im westlichen Bereich des Grundstückes sind 3 Wohngebäude mit je 4 Zweiraumwohnungen, die mit Carports verbunden werden, geplant.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass aufgrund der großen Nutzflächen und der damit verbundene Stellplatzbedarf ein hohes Versiegelungsverhältnis entstehen wird. Im weiteren Verfahren wäre zu klären, ob hier eine Optimierung bzw. Kompensation möglich ist.

Das Vorhaben liegt im Denkmalbereich „Greifswald Wieck“ und unterliegt der denkmalrechtlichen Prüfung auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes M-V in Verbindung mit der Denkmalschutzverordnung. In diesem Verfahren ist das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V herzustellen. Vorbehaltlich dieser Stellungnahme ist festzustellen, dass die vorab genannten strittigen Punkte und die der Anlage 1 gleichfalls in der denkmalrechtlichen Beurteilung kritisch zu betrachten sind. Abschließend kann erst nach Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V Stellung genommen werden.

Eine Mitzeichnung von anderen Ämtern ist nicht erforderlich, da lediglich planungsrechtliche Belange abgefragt sind.

Anlagen:

- Anlage 1 zur BS_Vorlage
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Lageplan
- Anlage 4 Ansicht_Perspektive
- Anlage 5 Schnitte