



**HA-Beschluss**  
HA-263/17

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1111.2  
Erfassungsdatum: 03.11.2017

**Beschlussdatum:**  
27.11.2017

**Einbringer:**  
Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**  
Bauvoranfrage - Neubau einer Hotelanlage im A 9 - Quartier am Hansering

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	22.08.2017					
neue Version erstellt	13.10.2017					
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	17.10.2017	7.7	nicht abgestimmt			
neue Version erstellt	03.11.2017					
Ortsteilvertretung Innenstadt	15.11.2017	7.1		5	1	2
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	21.11.2017	7.1		14	1	0
Hauptausschuss	27.11.2017	5.10		mehrheitlich	0	2

Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

<b>Beschlusskontrolle:</b>	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. 1, 5. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) zum Neubau einer Hotelanlage mit 123 Zimmern gemäß § 34 Abs. 1 BauGB herzustellen.

## Sachdarstellung/ Begründung

Seitens eines Investors wird beabsichtigt, eine Hotelanlage im A9-Quartier am Hansering zu errichten. Er bittet im Rahmen einer Bauvoranfrage um die planerische und stadtgestalterische Stellungnahme zu seinem geplanten Vorhaben. Bei dieser Voranfrage handelt es sich um

- die Genehmigungsfähigkeit von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,
- die mögliche Ablösung der erforderlichen Pkw-Stellplätze und
- die Zulässigkeit der geplanten Vorfahrt auf der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Überfahrt für die Anlieferung.

Die Anfrage/ Fragenkatalog ist der Anlage 1 zu entnehmen.

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 8. Änderungssatzung aus Beschluss B387-15/16 vom 06.10.2016 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 übersteigt.

### Städtebauliche Belange

Die Neufassung des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt/ Fleischervorstadt, die am 16.11.2015 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, weist eine Wiederbebauung der A-Quartiere als Ziel der Stadtentwicklung aus. Auch im von der Bürgerschaft am 27.02.2017 beschlossenen ISEK Greifswald 2030plus ist die Wiederbebauung der A-Quartiere als Entwicklungsziel dargestellt. Im Rahmen des Ausbaus der touristischen Infrastrukturen besteht der Bedarf eines zusätzlichen Hotels in der Innenstadt. Der Standort der A-Quartiere wird für diesen Zweck empfohlen.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rd. 1.810 m<sup>2</sup>. Das Konzept des Investors sieht neben der Schaffung von 123 Zimmern, die Schaffung eines Restaurants, zweier Konferenzräume sowie eines kleinen Wellnessbereichs vor. Die geplante Hotelanlage soll verkehrlich über den Hansering bzw. die Johann-Sebastian-Bach-Straße erschlossen werden. Das U-förmige Gebäude weist eine 4-geschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zur Unterbringung des Wellnessbereichs und der technischen Anlagen aus (siehe Anlage 2). Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl für das Vorhaben liegt bei 0,76 bzw. 3,0.

Die Hauptfassade mit Eingangs- und Foyerbereich im Erdgeschoss richtet sich nach Norden mit Blick auf den Museumshafen bzw. den Ryck. Die äußere Fassade soll voraussichtlich durch Putz in Kombination mit Klinkern gestaltet werden. Das Staffelgeschoss sollte sich durch die Auswahl anderer Farbgebung von den übrigen Geschossen unterscheiden. Seitens des Investors wird die Schaffung von Stellplätzen als unwirtschaftlich und nicht erforderlich angesehen. Die Hotelgäste sollen entsprechend dem Konzept auf den umliegenden öffentlichen Parkplätzen parken. Die Zufahrt / Hotelvorfahrt für PKW und Busse soll über den Hansering, die Anlieferung über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolgen.

### Planungsrechtliche Belange nach § 34 BauGB

Das A 9-Quartier liegt direkt südlich des Hanserings zwischen der Knopfstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Die südliche Seite des Quartiers grenzt an die Roßmühlenstraße. Der geplante Baubereich wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die 75 vorhandenen Stellplätze werden durch die Bewohner des Bewohnerparkbereiches Nr. 1 mit Bewohnerparkausweis in Anspruch genommen. Im Zuge der Bebauung des Quartiers entfallen diese Stellplätze.

Das Quartier bietet großes Potenzial einer qualitätsvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung der verfügbaren Fläche mit günstiger Verkehrsanbindung und in exponierter Lage am Ryck. Der Planbereich ist zum Teil umgeben von 4-5 geschossigen Wohnblocks in einer geschlossenen Bauweise. Entsprechend der vorliegenden Planunterlagen soll die geplante Hotelanlage 5 Geschosse (inkl. Staffelgeschoss) erhalten. Unter Beachtung der umliegenden Bebauung und der städtebaulichen Kennwerte sowie der verkehrlichen Erschließung ist die Errichtung der geplanten Hotelanlage im Plangebiet städtebaulich vertretbar.

Der Planbereich befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 – A-Quartiere -, der sich in der Aufstellung befindet. Der Bebauungsplan Nr. 83 hat keinen rechtswirksamen Charakter. Planungsrechtlich ist deshalb das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

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. Diese Kriterien erfüllt das Vorhaben, so dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Die beantragte Grundfläche und die Kubatur der geplanten Hotelanlage fügen sich in die nähere Umgebung ein. Die Bauweise des geplanten Vorhabens orientiert sich an der vorhandenen Geschossbebauung im näheren Umfeld, die durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt ist. In den vorgelegten Unterlagen zur Bauvoranfrage wurde die Höhenabwicklung der vorhandenen Nachbargebäude und der geplanten Hotelanlage dargestellt. Gemäß § 34 BauGB fügt sich das Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

#### Verkehrsplanerische Belange

Seitens des Investors wird eine vollständige Ablösung der bauordnungsrechtlich für die Hotelbebauung erforderlichen Stellplätze beantragt. Gemäß der zurzeit gültigen Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind für ein Hotel mit 123 Zimmern / Betten 20 Stellplätze nachzuweisen. Damit ergibt sich ein Ablösebetrag von 100.000 Euro (20 x 5.000 Euro).

Durch die Überarbeitung der Stellplatzsatzung kann sich der Ablösebetrag erhöhen.

Durch die Greifswalder Parkraumbewirtschaftungsgesellschaft mbH (GPG) wurden dem Investor Belegungsdiagramme der Parkflächen (siehe Anlage 2) zur Verfügung gestellt, an Hand derer die Verfügbarkeit zu den Hauptnutzungszeiten der Hotelgäste geprüft wurde. So stehen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden umfangreiche Kapazitäten auf dem für die Hotelgäste wegemäßig gut erreichbaren Parkplatz Museumshafen Nord (Entfernung ca. 250 m), aber auch in den Tiefgaragen Am Markt (Entfernung ca. 500 m) und Dompassage (ca. 600 m) zur Verfügung. Der Abschluss von Kooperationsverträgen mit der Elegeti Brothers GmbH (Dom-Center) und der GPG wird angestrebt. Auch tagsüber sind nach den Unterlagen der GPG auf den öffentlichen Parkplatzanlagen freie Stellplatzkapazitäten vorhanden.

Mit der Ablösung stehen keine hoteleigenen Stellplätze zur Verfügung. Im Interesse der Ansiedlung eines Hotels wird unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen freien Kapazitäten öffentlicher Stellplätze der Ablösung der erforderlichen Stellplätze zugestimmt.

Der auf dem Quartier A 9 vorhandene Parkplatz weist 73 Stellplätze aus, die ausschließlich den Bewohnern mit Bewohnerparkausweis Nr. 1 zur Verfügung stehen. Im Zuge der Bebauung dieses Quartiers entfallen 73 Stellplätze.

Zur Bereitstellung alternativer Parkmöglichkeiten sind im Parkraumkonzept Innenstadt (Stand 2010) sowie im Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt (Neufassung 2016) folgende Untersuchungen und Aussagen enthalten:

In der Fortschreibung des Parkraumkonzeptes Innenstadt (2010) wurden die geplanten städtebaulichen Entwicklungen berücksichtigt. Dies betrifft auch die Bebauung der A-Quartiere. Zur Deckung des sich durch den Entfall der Parkplätze ergebenden Stellplatzbedarfs wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Neubau Parkhaus an der Mensa  
→ wurde geprüft und korrigiert, jetzt Planung Neubau Parkhaus am Nexöplatz
- Neubau Parkplatz am Bahnhof  
→ Fertigstellung / Freigabe des Parkplatzes im Mai 2017 mit 150 Stellplätzen erfolgt
- Die in den Innenstadtstraßen vorhandenen Parkscheinautomaten sollen entfallen und diese Stellplätze weitgehend den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Gemäß Städtebaulichem Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt Neufassung 2016 wird sich durch die zusätzlichen Stellplätze im Parkhaus Nexö-Platz sowie am Bahnhof der Parkdruck durch Besucher in der Innenstadt verringern, so dass vorhandene Stellplätze an Parkscheinautomaten zu Bewohnerstellplätzen umgewandelt werden können. Dies betrifft die Seitenstraßen der Fußgängerzone sowie z.B. die Parkplatzanlage nördlich der Marienkirche. Außerdem wurde in den Rahmenplan die Erweiterung des Parkplatzes Museumshafen Nord (ca. + 60 Stellplätze) aufgenommen.

Die mit Parkscheinautomat bewirtschafteten Parkplätze der Stadt sind ganztägig oder zumindest in der Zeit von 17 - 8 Uhr für Bewohner mit entsprechenden Bewohnerparkausweisen freigegeben. In welchem Umfang die Stellplätze an den Parkscheinautomaten größenordnungsmäßig bereits durch Bewohner genutzt werden, wurde im Rahmen einer Begehung am 21.09.2017 ermittelt. Die Erhebung umfasste den Bewohnerparkbereich Nr. 1 (Hansering, Wallanlagen, Martin-Luther-, Steinbeckerstraße), in dem sich auch der Parkplatz A9 befindet.

Im Ergebnis wurde eine Belegung der Stellplätze an Parkscheinautomaten zu einem Drittel durch Kurzparker mit Parkschein und zwei Dritteln durch Bewohner festgestellt. Mit Wegnahme der Parkscheinautomaten im Bewohnerparkbereich Nr. 1 würden damit ca. 30 zusätzliche Stellplätze für die Bewohner zur Verfügung stehen.

Auf dem Parkplatz Quartier A 8 (zwischen Fisch- und J.-S.-Bach-Straße) ist zurzeit Parken mit Parkschein, Bewohner mit Bewohnerparkausweis ganztags frei gestattet. Bei der Begehung am 21.09.2017 parkten 32 Fahrzeuge mit Parkschein und 50 mit Bewohnerparkausweis Nr. 1. Durch die Möglichkeit, den Parkplatz als reinen Bewohnerparkplatz auszuweisen, wären ca. 30 weitere Stellplätze zusätzlich durch die Bewohner bis zu einer Wiederbebauung dieses Quartiers nutzbar.

Mit der Wegnahme der Parkscheinautomaten aus den Straßen des Bewohnerparkbereiches Nr. 1 und der Ausweisung des Parkplatzes A8 als Bewohnerparkplatz bis zum Zeitpunkt einer Wiederbebauung kann der Entfall der Bewohnerparkplätze des Quartiers A9 zu etwa 80 % kompensiert werden. Weitere Maßnahmen (siehe oben) werden erforderlich.

Im Lageplan der Bauvoranfrage ist eine Hotelvorfahrt auf der öffentlichen Fläche des Hanseringes dargestellt (siehe Anlage 2). Diese Parkbucht passt jedoch nicht zum vorgesehenen Querschnitt des Hanseringes. Der zwischen Geh-/Radweg und Fahrbahn geplante Grünstreifen von 2 m Breite ist zu schmal für eine auch für Busse nutzbare Hotelvorfahrt. Die erforderliche Verbreiterung sowohl der Parkbucht als auch des Trennstreifens zum Geh-/Radweg würde eine Verswenkung der Straßenachse bedingen. Aus stadtplanerischen und stadtgestalterischen Gründen soll das vermieden werden. Somit ist vom Investor eine Hotelvorfahrt auf seiner eigenen Fläche anzulegen.

Die Belieferung des Hotels wird über eine im Gebäude integrierte Anlieferzone mit Anfahrt von der Johann-Sebastian-Bach Straße organisiert. Damit ist sie gestalterisch eingebunden und bietet den Vorteil der reduzierten Lärmbelastung gegenüber einer offen ausgebildeten Anlieferung.

#### Denkmalschutzbelange

Das A9-Quartier liegt im Denkmalsbereich Altstadt Greifswald sowie im Sanierungsgebiet Innenstadt/ Fleischervorstadt und im Bereich der Gestaltungssatzung Innenstadt. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V sowie die untere Denkmalschutzbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald einbezogen. Der Entwurfsplan wurde diskutiert und beraten. Im Zuge der Bauvoranfrage wurde seitens der Landesbehörde eine Auflage erteilt. Die Ausbildung des Staffelgeschosses wegen Sichtbeziehungen insbesondere zum Langhausfirst von St. Marien wurde kritisch gesehen. Nach Überarbeitung des Konzeptes und intensiven Gesprächen mit der vorgenannten Fachbehörde konzentriert sich das Staffelgeschoss nun nur auf der östlichen und westlichen Seite des obersten Obergeschosses, sodass der First des Langhauses mit einer ausreichenden Höhe der

Dachfläche zu sehen bleiben wird (siehe Anlage 3). Es wird auch dem leichten übertreten der 1,5 m hohen Technikanlage über die Attika im Zentralbereich des Daches zugestimmt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird das Vorhaben bestätigt.

**Anlagen:**

- 1) Voranfrage/ Fragenkatalog
- 2) Konzept zur Hotelanlage
- 3) Überarbeiteter Entwurf zum Staffelgeschoss