



**HA-Beschluss**  
HA-315/18

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1588  
Erfassungsdatum: 19.09.2018

**Beschlussdatum:**  
01.10.2018

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

**Beratungsgegenstand:**  
Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Langen Straße/Kapaunenstraße und An der Jakobikirche

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Ortsteilvertretung Innenstadt	19.09.2018	8.2		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	25.09.2018	6.8		12	0	0
Hauptausschuss	01.10.2018	6.14		einstimmig	0	0

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zum Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Langen Straße/Kapaunenstraße und An der Jakobikirche herzustellen,
- die Abweichungen von der Gestaltungssatzung Innenstadt in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.2010 bezüglich der Fassadenrücksprünge, der Materialwahl und der Dachneigung entsprechend der Ausführungen in der Sachdarstellung werden befürwortet.

## Sachdarstellung/ Begründung

Auf der derzeit unbebauten Fläche in der Langen Straße/Kapaunenstraße und An der Jakobikirche sollen mehrgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden. Es werden 27 Wohnungen, 2 Läden und 1 Büro entstehen. 25 Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. 6 Stellplätze befinden sich dann im Erdgeschoss des Gebäudes An der Jakobikirche. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind von der Straße An der Jakobikirche vorgesehen.

Der kleine Versprung der Gebäude in der Langen Straße resultiert aus dem historischen Grundstücksverlauf und ist somit nicht zu beanstanden.

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 Änderungssatzung aus Beschluss B562-20/17 vom 22.05.2017 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. Das gemeindliche Einvernehmen gilt gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht binnen 2 Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Mit Urteil vom 12.12.1996 stellte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 C 24/95) klar, dass sich die Frist auch mit Zustimmung des Ersuchenden nicht verlängern lässt.

Der Posteingang der Unterlagen im Stadtbauamt war am 04.09.2018. Es ist nicht möglich, das Ersuchen in der nächsten regulären Beratungsfolge zu behandeln, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten bereits am 05.11.2018 als erteilt gelten würde.

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

Es wurden folgende Abweichungsanträge von der Gestaltungssatzung Innenstadt gestellt:

1. § 4 Abs. 3 - Bauflucht

„Entlang der Langen Straße ist ein Rücksprung des Erdgeschosses von 10 cm vorgesehen. An der Kapaunenstraße soll der Rücksprung vom Erdgeschoss des Eckgebäudes 30 cm betragen. Beim viergeschossigen Hinterhaus in der Gasse An der Jakobikirche ist geplant, das Erdgeschoss um 19 cm zurückzusetzen. Teilflächen der Fassade im 3. Obergeschoss sollen um 12,5 cm zurückgesetzt werden.

Nach § 4 Abs. 3 sind Rücksprünge bis 30 cm nur bei untergeordneten Fassadenteilen zulässig.

Begründung für die Abweichung:

Die gewerblichen Strukturen im Erdgeschoss der Langen Straße sollen durch eine räumliche Kante optisch hervorgehoben werden, um die Ausführung von Schaufenstern sowie Glasfassaden im Erdgeschoss als gewerbliche Nutzung zu betonen.

Auch im Hinterhaus soll sich die optische Gliederung durch den Rücksprung im Erdgeschoss zur Betonung der unterschiedlichen Nutzungen – hier Wohnungen in den Obergeschossen und Nebennutzungen im Erdgeschoss – wiederfinden. Da das Erdgeschoss aufgrund der Nutzung nicht gedämmt werden muss, ist der Rücksprung zudem konstruktiv konsequent. Weiterhin ist geplant, Teilflächen der Klinkerfassaden des dritten Obergeschosses zurück zu setzen. Dadurch wird die Gliederung der Gebäudeteile entsprechend der historischen Parzellenstruktur unterstrichen.“

2. § 5 Abs. 3 – Putzfassade.

„Für den Hauptteil des Gebäudes - das Vorderhaus an der Langen Straße sowie an der Kapaunenstraße ist eine Putzfassade gemäß Gestaltungssatzung vorgesehen.

Die Straßenfassade vom Hinterhaus, welches sich in der Gasse An der Jakobikirche befindet,

soll in den Obergeschossen eine Klinkerfassade erhalten. In Teilbereichen wird die Fassade durch Putzbänder zwischen den Fenstern gegliedert.

Laut § 5 Abs. 3 sind Lochfassaden in glattem Putz herzustellen. Fassadenverkleidungen mit anderen Materialien sind unzulässig.

Begründung für die Abweichung:

Das Hinterhaus nimmt Motive der historischen Bebauung der Gassen auf. Dort wurden ursprünglich überwiegend Lager- und Werkstattträume untergebracht. Wie bei der erhaltenen, denkmalgeschützten Fassade des benachbarten Hofgebäudes (An der Jakobikirche 4) waren diese Gebäude häufig in Klinkermauerwerk ausgeführt. Die Fassadengestaltung des Hinterhauses zur Jakobigasse greift die Materialität des Klinkers auf, ohne historisierend zu werden. Durch die Putzbänder zwischen den Fenstern wird die strenge Lochfassade gegliedert und zeitgemäß interpretiert.“

3. § 5 Abs. 6 – Dachneigung

„In der Gasse An der Jakobikirche erhalten die Hinterhausgebäude ein flach geneigtes Satteldach mit 10° Dachneigung.

Nach § 6 Abs. 5 sind traufständige Häuser mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° auszuführen.

Begründung für die Abweichung:

Das Dach des Hinterhauses wurde mit einem flach geneigten Dach geplant. Die vorgesehene Dachneigung von ca. 10° entspricht der ursprünglichen Bebauung mit Lager- und Werkstattgebäuden in der Gasse und findet sich auch im unmittelbar benachbarten Bestandsgebäude (An der Jakobikirche 4) wieder.“

Denkmalrechtliche Belange werden gemäß § 7 Abs. 6 Denkmalschutzgesetz M-V in einem gesonderten Verfahren behandelt.

Auf dem Grundstück sind keine Bäume.

**Anlagen:**

A1 - Lageplan\_Ansichten