



HA-Beschluss
HA-319/18

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1629
Erfassungsdatum: 16.10.2018

Beschlussdatum:
26.11.2018

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Büro, Ernst-Thälmann-Ring 1

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	23.10.2018	6.17				
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt	08.11.2018	7.1		6	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.11.2018	7.6		8	1	4
Hauptausschuss	26.11.2018	8.11		mehrheitlich	1	4

Dr. Stefan Fassbinder
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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Büros herzustellen,
- die Abweichung von den Bestimmungen der Stellplatzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2012 bezüglich der Reduzierung des Stellplatzbedarfs entsprechend der Sachdarstellung wird befürwortet.

Sachdarstellung/ Begründung

Laut der vorliegenden Bauvoranfrage soll das Gaststättengebäude auf dem Grundstück am Ernst-Thälmann-Ring/ Ecke Wiecker Wende abgebrochen und ein 8-geschossiges Wohngebäude mit 25 Wohnungen und mit einem Büro errichtet werden. Es sind zwölf 2-Raumwohnungen, zwölf 3-Raumwohnungen und eine 4-Raumwohnung vorgesehen. Im Erdgeschoss sind die Abstellräume, zwei Fahrradräume und eine Bürofläche mit ca. 76 m² geplant.

Es können maximal 18 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Nutzung, die Geschossigkeit und eine Abweichung von der Stellplatzsatzung zulassungsfähig ist.

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 B728/18 vom 02.07.2018 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 wird die die v.g. Bausumme übersteigen.

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

1. Nutzungsart:

Die Wohnungen sind allgemein zulässig.

Die Büronutzung ist laut § 4 Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Da es sich um ein Versicherungsbüro handelt, welches in der Regel Leistungen für die dortige Wohnbevölkerung anbietet, bestehen gegen die Zulassung der Ausnahme keine Bedenken.

2. Geschossigkeit:

Das Gebäude ist mit 8 Geschossen vorgesehen. Es wird eine Bauhöhe von ca. 24 m über Gelände erreicht. Die erforderlichen Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung M-V werden eingehalten.

Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschosshöhe geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Die Wohnhäuser haben überwiegend 6 Geschosse. An der Lomonossowallee bzw. Max-Planck-Straße steht ein über 110 m langes Gebäude mit 11 Geschossen, wobei bei diesem Hochhaus das Kellergeschoss zum Teil über dem Gelände herausragt. Dieses Hochhaus ist aufgrund seiner Länge sehr dominant in der näheren Umgebung.

Die Sporthalle und das Ärztehaus sind niedriger als die Wohngebäude.

Der vorgesehene Neubau hält sich an den von den Wohnhäusern vorgegebenen Rahmen, die Bauhöhe fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zur Verdeutlichung der Auswirkungen auf den Wohnblock in der Wiecker Wende sind in der Anlage Visualisierungen zum Schattenwurf beigefügt.

3. Abweichung von der Stellplatzsatzung

Auf dem Grundstück können maximal 18 Stellplätze realisiert werden.

Laut § 4 Abs. 8 der Stellplatzsatzung in der derzeitigen und auch in der vorgesehenen neuen Fassung kann in Ausnahmefällen 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.

Es sollen 12 Wohnungen über das Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial“ realisiert werden. Aus Sicht der Verwaltung sind hier soziale Belange durchaus relevant, da nicht alle Bewohner, welche dieses Wohnungssegment nutzen, ein Auto haben. Des Weiteren ist in diesem Bereich eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Damit reduziert sich der Stellplatzbedarf um 5 Stellplätze.

Es entsteht dann ein Fehlbedarf von 5 Stellplätzen, welcher auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt werden müsste oder entsprechend der dann gültigen Stellplatzsatzung abzulösen wäre.

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

Hinweis: Die bebaute Fläche wird sich gegenüber dem Bestand erhöhen und in der Lage verändern. Zur Realisierung des Vorhabens müssen 3 bis 4 Bäume auf dem Vorhabengrundstück beseitigt werden. Welche Auswirkungen die Neubebauung auf die Bäume im öffentlichen Gehwegbereich hat, kann derzeit anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abgeschätzt werden. Hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren weitere Abstimmungen zwischen den Bauherren und der Stadt erforderlich.

Anlagen:

Lageplan, Ansichten, Visualisierung des Schattenwurfes