



**HA-Beschluss**  
HA-320/18

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1630  
Erfassungsdatum: 16.10.2018

**Beschlussdatum:**  
26.11.2018

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

**Beratungsgegenstand:**  
Gemeindliches Einvernehmen zu den Bauanträgen – Neubau von zwei 5-geschossigen Wohngebäuden an der Karl-Krull-Straße (Haus 1 und 2)

| Beratungsfolge<br>Verhandelt - beschlossen                                  | am         | TOP  | Abst. | ja           | nein | enth. |
|---|------------|------|-------|--------------|------|-------|
| Senat   | 23.10.2018 | 6.18 |       |              |      |       |
| Ortsteilvertretung<br>Schönwalde I/Südstadt                                 | 08.11.2018 | 7.2  |       | 6            | 0    | 0     |
| Ausschuss für Bauwesen,<br>Umwelt, Infrastruktur und<br>öffentliche Ordnung | 13.11.2018 | 7.7  |       | 13           | 0    | 0     |
| Hauptausschuss  | 26.11.2018 | 8.12 |       | mehrheitlich | 0    | 1     |

Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| <b>Beschlusskontrolle:</b> | 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Errichtung der beiden neuen 5-geschossigen Wohngebäude (Haus 1 und 2) an der Karl-Krull-Straße herzustellen.

**Sachdarstellung/ Begründung**

Die Wohnungsbau-Genossenschaft eG möchte südwestlich der Karl-Krull-Straße zwei weitere Wohngebäude errichten. Die Fläche war teilweise mit einem Garagenkomplex bebaut.

Entsprechend der vorliegenden Bauunterlagen sollen die geplanten Bauobjekte als 5-geschossige Wohngebäude mit jeweils 28 Wohnungen errichtet werden. Zusätzlich ist je ein

Kellergeschoss zur Unterbringung von Abstellräumen sowie einem Fahrrad- und Waschaum geplant. Es sind in jedem Gebäude sechzehn 2-Raumwohnungen und zwölf 3-Raumwohnungen vorgesehen.

Es werden 50 Stellplätze den beiden Wohngebäuden zugeordnet. Die überzähligen Stellplätze an der Privatstraße werden den Bewohnern der Nachbargebäude zur Verfügung gestellt.

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. Die zwei Vorhaben übersteigen jeweils die v.g. Bausumme.

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 Gebäude sind mit 5 Geschossen vorgesehen. Das 5. Geschoss springt an 3 Gebäudeseiten um 1,30 m, in Teilbereichen um 2 m, zurück. Dabei wird die Brüstung des Staffelgeschosses eine Höhe von 12,70 m und die Attika eine Höhe von 15,42 m über dem Gelände erreichen.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 103 – Karl-Krull-Straße - sind in den Baufeldern an der Karl-Krull-Straße 4 Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 13 m bzw. 14 m zulässig. Die bestehenden Gebäude erreichen hier eine Bauhöhe von ca. 12,30 m im Traufpunkt und der obere Abschluss der Pultdächer ist bei ca. 14,30 m bzw. 14,80 m.

Die Gebäude aus DDR-Zeiten in der Südstadt haben ein Satteldach sowie eine Traufhöhe von 12,90 m und eine Firsthöhe von 16,56 m.

Die bei den Neubauvorhaben vorgesehenen Bauhöhen halten den von den Altbauten vorgegebenen Rahmen ein. Die Traufhöhen, welche optisch am wirksamsten für den Betrachter sind, werden im Brüstungsbereich des Staffelgeschosses nicht überschritten. Durch die Rücksprünge des 5. Obergeschosses tritt dieses, ähnlich wie eine geneigte Dachfläche, nicht so stark in Erscheinung. Die oberen Dachabschlüsse (Attika) bei den beiden neuen Gebäuden unterschreiten um mehr als ein Meter die Firsthöhen der Altbauten.

Die Kriterien nach § 34 Abs. 1 BauGB sind hier also erfüllt. Damit kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Hinweis: Zur Realisierung der beiden Vorhaben müssen 10 Bäume gefällt werden. Ein Antrag auf Baumfällung wurde seitens des Vorhabenträgers beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde gestellt. Das Verfahren läuft noch.

#### Anlagen:

Lagepläne, Ansichten