



## Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Verbindungsbauten, Stilower Wende

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 23.04.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss	Beschlussfassung	18.05.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung		Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

1. 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 3 neuen mehrgeschossigen Wohngebäude (Haus 1, 2 und 3) an der Stilower Wende herzustellen.
2. 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**

Die WVG mbH möchte an der Stilower Wende wieder Wohngebäude errichten.

Diese sollen 5 Geschosse, 6 Geschosse und 7 Geschosse erhalten. Dazwischen sind ein eingeschossiger bzw. ein zweigeschossiger Verbinder geplant. Drei Gebäude werden unterkellert (Abstellräume, Gemeinschaftsabstell- und Trockenräume).

Durch die zueinander leicht eingedrehte Anordnung der hohen Gebäude folgt das geplante Vorhaben dem Straßenverlauf des Ernst-Thälmann-Rings. Somit wird die Raumkante verändert.

Es sind insgesamt 86 Wohnungen als Zwei- und Dreiraumwohnungen vorgesehen. Davon sollen 49 Wohnungen aus dem Förderprogramm „Wohnungsbau Sozial“ mitfinanziert werden. Ergänzend sind ein Hauswartsbüro und eine Gästewohnung geplant.

Es sind 69 Stellplätze im Freien und insgesamt 115 Fahrradabstellplätze in Fahrradräumen und -boxen sowie im Freien geplant. Es wurde beantragt, die

erforderliche Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze um 40% zu reduzieren.

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 BV-V/07/0119-1 vom 16.12.2019 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 01.04.2020. Am 08.04.2020 ging der Vorgang bei der Abteilung Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde ein. Es ist nicht möglich, das Ersuchen in der nächsten regulären Beratungsfolge zu behandeln, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten bereits am 08.06.2020 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. 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 Hauswartsbüro handelt, welches in der Regel Dienstleistungen für die dortige Wohnbevölkerung anbietet, bestehen gegen die Zulassung der Ausnahme keine Bedenken. Die Gästewohnung ist ebenfalls keine Ferienwohnung, sondern dient den Gästen der WVG-Mieter.

2. Geschossigkeit:

Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschosszahl geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Die Wohnhäuser haben überwiegend 5-6 Geschosse. Allerdings sind an der Lomonossowallee und am Mendelejewweg auch höhere Gebäude vorhanden. Das höchste Gebäude ist 7-geschossig geplant. Damit überragt es das Gästehaus Mendelejewweg 16 in unmittelbarer Nachbarschaft um weniger als ein Geschoss.

3. Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die Flucht zum Ernst-Thälmann-Ring entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.

4. Abweichung von der Stellplatzsatzung:

Auf dem Grundstück werden 69 Stellplätze und 115 Fahrradabstellplätze hergestellt.

Laut § 4 Abs. 8 der Stellplatzsatzung in der gültigen Fassung kann in Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag eine Abweichung von der ermittelten Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze um maximal 40 % zugelassen werden. Ein Ausnahmefall kann insbesondere bei Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen, vorliegen.

Es sollen 49 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 Bedarf um 17 Stellplätze und um 32 Fahrradabstellplätze.

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

Hinweis: Die bebaute Fläche wird sich gegenüber dem Bestand etwas erhöhen und in der Lage verändern. Zur Realisierung des Vorhabens müssen einige Bäume vorwiegend im Alter von 15- max. 20 Jahren auf dem Vorhabengrundstück beseitigt werden. Hierzu sind im weiteren Baugenehmigungsverfahren auch die erforderlichen Genehmigungen/Stellungnahmen bei der Stadt, Abteilung Umwelt- und Naturschutz und ggf. beim Landkreis V-G, untere Naturschutzbehörde einzuholen. Die Beteiligung durch die untere Bauaufsichtsbehörde ist erfolgt.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

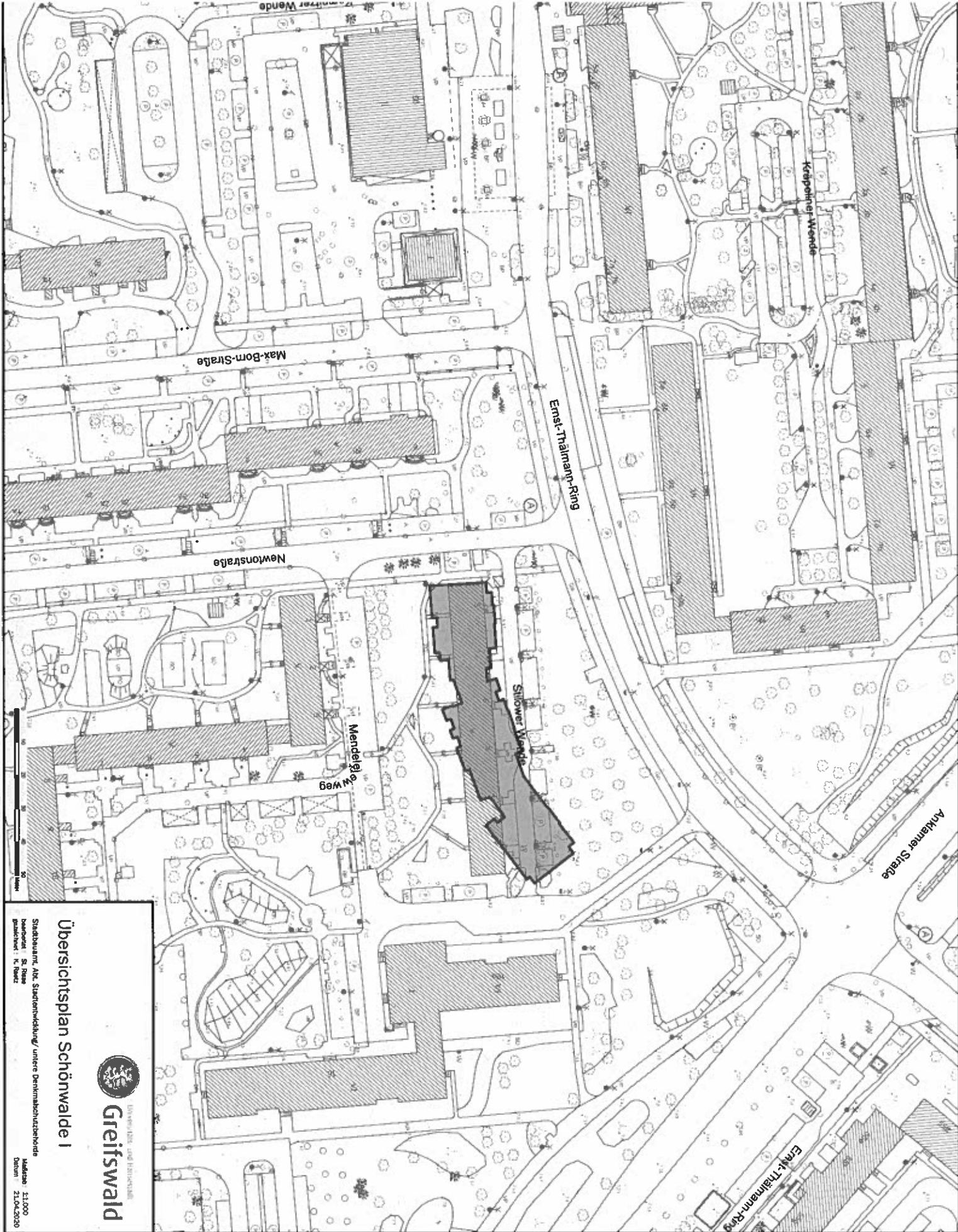
	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

### Anlage/n

# 1 Lagepläne und Ansichten öffentlich



100000  
Greifswald

### Übersichtsplan Schönwalde I

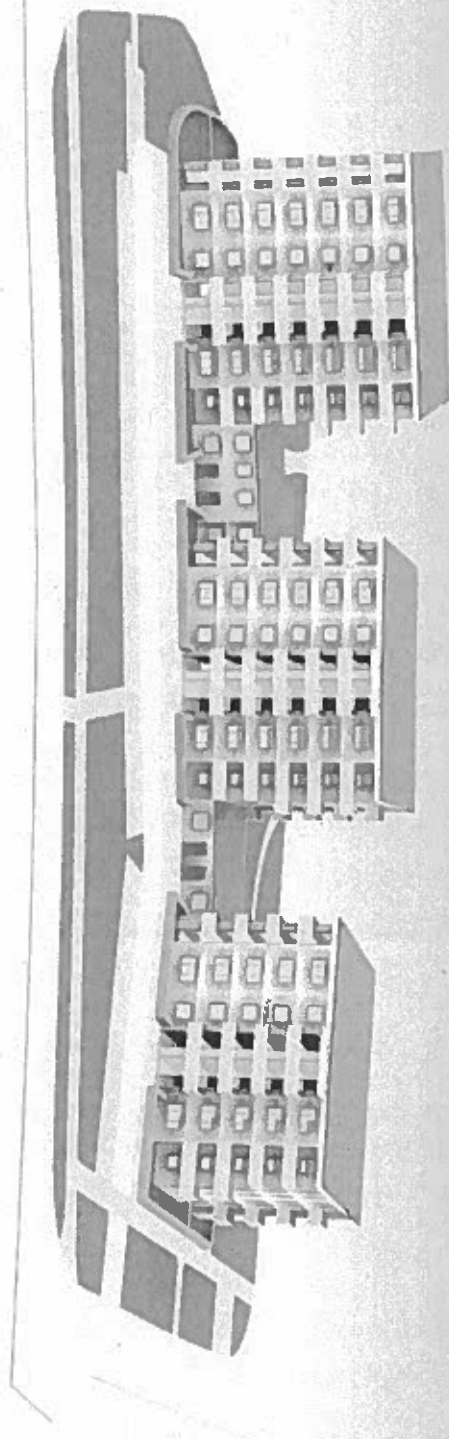
Stadtbaum, Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde  
Bearbeiter: St. Risse  
gezeichnet: K. Risse

Maßstab 1:10.000  
Datum: 21.04.2020











Eilentscheidung des Oberbürgermeisters zur Beschlussvorlage BV-V/07/0187

„Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Verbindungsbauten, Stilower Wende“

Eilentscheidung getroffen am **15. 05. 2020**

Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

