Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

HA-Beschluss HA-123/16

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/640.2 Erfassungsdatum: 13.04.2016

Beschlussdatum: 09.05.2016

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Bauantrag zum Neubau Wohnanlage A11-Quartier, Roßmühlenstraße/Kuhstraße/Hansering/Brüggstraße

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	05.04.2016					
Ortsteilvertretung Innenstadt	20.04.2016	8.2		9	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	26.04.2016	11.3		3	2	9
Hauptausschuss	09.05.2016	6.14		8	4	1

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja ☐	Nein: ☒	
Finanzhaushalt	Ja ☐	Nein: ☒	

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 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) zum Neubau von 10 Mehrfamilienhäusern mit Parkdeck herzustellen,

2. die Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt werden entsprechend der Ausführungen in der Sachdarstellung befürwortet.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Bauantrag der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH zur Neubebauung des A11-Quartiers liegt seit Dezember 2015 vor. Am 16.03.2016 wurde eine Präsentation eingereicht, die einige Änderungen der Bauvorlagen enthält. Diese wurde am 21.03.2016 in Bezug der perspektivischen Darstellung von der Rycknordseite präzisiert.

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 5. Änderungssatzung aus Beschluss B211-09/15 vom 28.09.2015 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. Darüber hinaus sind die Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt zu beschließen.

Die jetzt vorliegenden Bauvorlagen und die Änderungen der Präsentation entsprechen im Wesentlichen den Unterlagen der Bauvoranfrage. Die Bauvoranfrage wurde am 06.07.2015 mit Beschluss HA 53/15 vom Hauptausschuss bestätigt.

Es sollten ursprünglich 105 Wohnungen und 149 Stellplätze errichtet werden. Die Wohnungsgrößen sind gemischt (1 bis 4-Raumwohnungen + zwei 6-Raumwohnungen), wobei die 65 3-Raumwohnungen den größten Anteil ausmachen.
Laut der Präsentation entfällt das 5-geschossige Gebäude auf dem Garagengeschoss im Blockinneren (Haus 11). Damit werden nur noch 95 Wohnungen errichtet.
Die Geschossigkeiten und die Baufluchten sind gegenüber den Vorlagen im Rahmen der Bauvoranfrage kaum verändert. Lediglich im nördlichen Bereich der Kuhstraße springt das Gebäude ca. 60 cm gegenüber dem ursprünglichen Entwurf zurück. Da die einzelnen Gebäude jedoch ohnehin verkantet errichtet werden, ist das hinnehmbar.
Des Weiteren sind in den letzten Obergeschossen der Kuhstraße bedingt durch die einzuhaltenden Abstandsflächen einige Bereiche in der Straßenfassade leicht zurückgestaffelt.

Zum Hansering wird an der Lücke in den Obergeschossen zwischen der Bebauung entlang der Kuhstraße und des Hanserings festgehalten.
Auf den Dächern werden Sonnenkollektoren aufgeständert angeordnet.

Zur Gestaltungssatzung

Es sind folgende Abweichungen zu verzeichnen:

a) § 4 Abs. 1 und 2 - parzellenübergreifende Fassaden, wobei das durch die Abkantungen aus der Bauflucht und dem Wechsel der Fensterformate gemildert wird (Zustimmung wird empfohlen)
b) § 4 Abs. 3 - straßenseitige Loggien werden vorgesehen (Zustimmung wird empfohlen)
c) § 5 Abs. 1 - kein plastisch hervortretender Sockel (Zustimmung wird nur für die Klinkerbereiche empfohlen, in den Bereichen der Putzfassaden ist ein Sockel auszuführen)
d) § 5 Abs. 3 - überwiegend Klinkerfassaden statt gefordertem Putz - nunmehr werden auch zur Kuhstraße, zum Hansering und Brüggstraße geputzte Fassadenbereiche vorgesehen (Zustimmung wird empfohlen)

e) § 5 Abs. 6 - Flachdächer sind laut Satzung nur bei Staffelgeschossen zulässig, hier erfolgt keine Staffelung der Straßenfassaden (Zustimmung wird empfohlen)
f) § 7 Abs. 1 - Fensterformate - Mindestverhältnis von Breite zu Höhe von 1:1,2 ist jetzt eingehalten
g) § 7 Abs. 2 - Kämpfer in den Fenstern fehlen (Zustimmung wird empfohlen)
h) § 8 Abs. 2 – (Garagen-)Tor bei der Einfahrt zu den Stellplätzen fehlt (Zustimmung wird empfohlen)

Den Abweichungen wurde im Wesentlichen bereits im Rahmen der Bauvoranfrage zugestimmt. Allerdings wurden von der OTV Innenstadt keine vollständige Verklinkerung befürwortet, sondern auch die teilweise Ausführung mit hellen Putzfassaden verlangt und vom Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung eine ausgewogene Kombination von Putz- und Klinkerfassaden im gesamten Gebäudeensemble gefordert. Dem wurde Folge geleistet (siehe Anlagen).

Die Verlegung des Fahrradabstellraumes und die geänderte Anordnung der Stellplätze im Garagengeschoss sind planungsrechtlich nicht relevant. Die damit verbundenen Änderungen der Fassadenansicht in den Erdgeschosszonen in der Roßmühlenstraße wurden in der nachgereichten Präsentation nicht dargestellt.

Auf dem Baugrundstück sind keine schützenswerte Bäume.

Hinweise: Hier ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gemäß § 63 Landesbauordnung anzuwenden. Der Prüfkatalog beschränkt sich auf das Planungsrecht, also auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, die Barrierefreiheit einiger Wohnungen, die Abstandsflächen und den Denkmalschutz. Des Weiteren sind die bautechnischen Nachweise, wie Brandschutz und Statik zu prüfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser Beschlussvorlage nur planungsrechtliche und gestalterische Belange behandelt sind.
Denkmalrechtliche Belange fließen gemäß § 7 Abs. 6 Denkmalschutzgesetz M-V gesondert in die Baugenehmigung ein.

Die WVG mbH hat mit Vertrag vom 24.09.2013 das Areal des A 11-Quartiers von der Stadt Greifswald erworben. Im Vertrag ist vereinbart, dass innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsunterzeichnung (24.09.2015) mit der Bebauung zu beginnen ist und innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsunterzeichnung die Baumaßnahmen abzuschließen sind.

Anlagen:

Präsentation vom 21.03.2016 mit Ansichten Roßmühlenstr. und Brüggstr. aus dem Bauantrag