



HA-Beschluss
HA-272/18

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1289
Erfassungsdatum: 05.12.2017

Beschlussdatum:
29.01.2018

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bauantrag - Sanierung der Bestandsgebäude, Ergänzung durch Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwehr, Baderstraße 23, 24

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Senat	12.12.2017	5.4				
Ortsteilvertretung Innenstadt	10.01.2018	7.2		7	1	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	16.01.2018	7.4		12	0	0
Hauptausschuss	29.01.2018	5.3		mehrheitlich	1	0



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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Sanierung der Bestandgebäude und Ergänzung durch Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Freiwilligen Feuerwehr, Baderstraße 23, 24 herzustellen,
- die Abweichung vom § 5 Abs. 2 der Gestaltungssatzung Innenstadt in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.2010 bezüglich des Staffelgeschosses entsprechend der Ausführungen in der Sachdarstellung werden nicht befürwortet.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Peter-Warschow-Sammelstiftung wird die noch bestehenden denkmalgeschützten Gebäude sanieren und durch Neubauten ergänzen.

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 Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht nicht. Gleichzeitig gilt die Erhaltungssatzung Innenstadt, die Gestaltungssatzung Innenstadt und die Denkmalbereichsverordnung Altstadt. Das Ensemble ist ein eingetragenes Denkmal.

Das Ensemble wird saniert und durch Neubauten ergänzt. Es sollen Wohnungen in verschiedenen Größen für alle Generationen entstehen. Ein Teil der Wohnungen wird altengerecht gestaltet. Im Erdgeschoss des Neubaus ist ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner vorgesehen. Im Schlauchturm sind 2 Büros mit WC und Küche für die Sammelstiftung geplant.

Das vor vielen Jahrzehnten beräumte Eckgrundstück Bader- /Domstraße ist mit veräußert worden und wird wieder bebaut. Dort soll ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach entstehen.

Die historischen Gebäude bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich die auf dem Hof befindliche Wagenhalle muss wegen statischer Probleme abgebrochen werden. Hier wird ein zweigeschossiger Neubau errichtet. Dieser wird jedoch entgegen der Darstellung auf der Ansichtszeichnung verputzt.

Auf dem ehemaligen Spritzenhaus in der Baderstraße wird ein neuer Dachstuhl mit einer steileren Dachneigung errichtet, um hier Nutzflächen zu schaffen.

Die zu DDR-Zeiten errichteten Garagen und Lagergebäude im Hofbereich werden beräumt.

Der Hof wird als autofreier Aufenthaltsbereich für die Bewohner gestaltet. Dazu werden Sitzmöglichkeiten geschaffen, weiterhin ist Begrünung vorgesehen (siehe Erdgeschossgrundriss).

Planungsrechtliche Belange:

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.

Erhaltungsrechtliche Belange:

Die historische Situation mit den Gebäuden einschließlich des Schlauchturms, dem Hof und der Mauer zur Domstraße bleibt im Wesentlichen erhalten. Somit sind erhaltungsrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

Stadtgestalterische Belange:

Der vorliegende Bauantrag weicht in einigen Punkten vom Verkaufskonzept, welches der Grundstücksvergabe am 18.01.2016 zu Grunde lag, ab. Insbesondere der Neubau im östlichen Bereich des Hofes ist jetzt in seiner Bautiefe und Gebäudehöhe deutlich größer vorgesehen, als ursprünglich von den Antragstellern geplant war. Dadurch wird der Schlauchturm wesentlich stärker verdeckt und ist von der Domstraße weniger gut zu sehen.

Die Erhöhung der Geschossanzahl von ursprünglich 2 Geschossen auf jetzt 3 Geschosse ist aus planungsrechtlicher Sicht unproblematisch. Das Vorhaben fügt sich also gemäß § 34 BauGB hinsichtlich seiner Kubatur (Maß der baulichen Nutzung) durchaus in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Allerdings ist aus stadtgestalterischer Sicht laut § 5 Abs. 6 der Gestaltungssatzung Innenstadt nur bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss auch ein Flachdach zulässig:

§ 5 Fassaden und Dächer

(6) Traufständige Häuser sind mit einem parallel zur Straße verlaufenden First sowie mit einem symmetrisch geneigten Dach mit einer Neigung zwischen 30° und 50°, bei Mansarddächern bis 70° auszuführen. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss sind auch Flachdächer zulässig.

Diese Kombination von für die Innenstadt untypischen Flachdächern mit einem Staffelgeschoss soll bei Neubauten eine zeitgenössische Gestaltung ermöglichen.

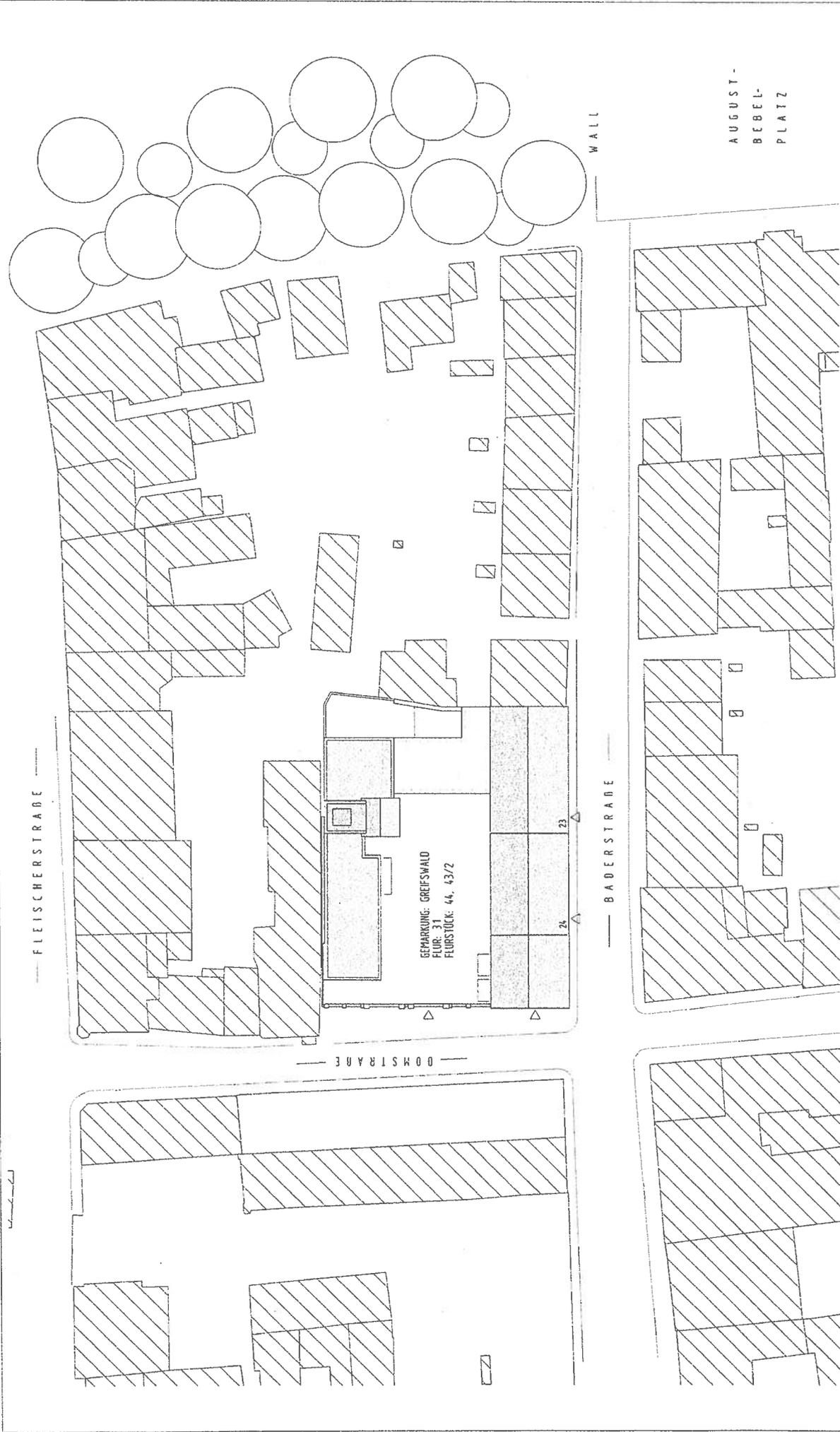
Des Weiteren ist durch einen Rücksprung der westlichen Fassade im 3. Geschoss, welcher mindestens 1 m sein muss, der Schlauchturm von der Domstraße wesentlich besser einsehbar. Das war auch ein wesentlicher Punkt bei der Ausschreibung und der Vergabe des Grundstückes. Daher wird die Zustimmung zur einer diesbezüglichen Abweichung nicht empfohlen.

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

Hinweis: Auf der Baufläche an der Ecke Bader- /Domstraße sind einige Ziersträucher, die aber keinerlei Schutz genießen. Diese werden gerodet.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan, Ansichten, Erdgeschossgrundriss



AUGUST -
BEBEL-
PLATZ

A	000000	BAUHERR: PETER- WARSCHOW- SAMMELSTIFTUNG CASPAR- DAVID- FRIEDRICH- STR. 1 17489 HANSESTADT GREIFSWALD
PLANGR.	420...594	PROJEKT: GENERATIONEN WOHNEIN IN DER BADER-/DOMSTRASSE 17489 GREIFSWALD
PLAN-NR.	201203-02/1P	PLANNUMM.: LAGEBEREICHSP
MASSSTAB:	1 : 500	ORT/DATUM/UNTERSCHRIFT: 06. Sep. 2017

BAUANTRAG



ORT/DATUM/UNTERSCHRIFT: 31. Aug. 2017

ALLE MASS- UND ABMESSUNGEN SIND IN METERN ANZUGEBEN. DIE ABMESSUNGEN SIND UNTERZUGELIEN MIT DER BAUDAUUNG. DIE ABMESSUNGEN SIND UNTERZUGELIEN MIT DER BAUDAUUNG. DIE ABMESSUNGEN SIND UNTERZUGELIEN MIT DER BAUDAUUNG.

