

HA-Beschluss
HA-53/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/353.1

Erfassungsdatum: 05.06.2015

Beschlussdatum:
06.07.2015

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Neubau Wohnanlage, A11-Quartier, Roßmühlenstraße/Kuhstraße/Hansering/Brüggstraße

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	26.05.2015					
Ortsteilvertretung Innenstadt	17.06.2015	6.4		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	23.06.2015	7.4		9	0	6
Hauptausschuss	06.07.2015	4.9		7	3	3

Dr. Arthur König
Oberbürgermeister

Beschlusskontrolle:

Termin:

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

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 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) zum Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit Parkdeck herzustellen,
- die Änderungen des Konzeptes gegenüber dem ursprünglichen Konzept zum Verkaufsbeschluss an die WVG mbH (BS B612-32/13) werden befürwortet,

3. der am Hansering vorgesehenen Baulücke kann nur zugestimmt werden, wenn der Schallschutz für den Blockinnenbereich gewährleistet ist,
4. die Abweichungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt werden entsprechend der Ausführungen in der Sachdarstellung befürwortet. Zu den dort unter c) und d) genannten problematischen Abweichungen bzgl. Sockel und Materialwahl der Fassaden wird vom Bauherrn eine Variante vorgelegt.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH bittet im Rahmen einer Bauvoranfrage um die planungsrechtliche und stadtgestalterische Stellungnahme zu ihrem geplanten Vorhaben.

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom 25.02.2013 und der 1. Änderungssatzung aus Beschluss B645-35/13 vom 16.09.2013 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Es ist zu erwarten, dass die Vorhaben die v.g. Bausumme übersteigt. Darüber hinaus sind die Abweichungen vom Bebauungskonzept, das Grundlage des Grundstücksverkaufsbeschlusses der Bürgerschaft war, zu beschließen.

Die WVG mbH hat das Grundstück auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes des Architekturbüros Rimpf von der Stadt erworben (Bürgerschaftsbeschluss B612-32/13). Das Bebauungskonzept sah vor, das Quartier mit einer dreigeschossigen Blockrandbebauung zuzüglich Staffelgeschoss und einer großzügigen Tiefgarage und zusätzlichen Stellplätzen für die bereits ansässigen Bewohner zu bebauen. Zum Hansering sollten 5 Ebenen und zur Roßmühlenstraße 3 Ebenen entstehen. Geplant waren 68 Wohnungen und 125 Stellplätze. Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist laut Beschluss die Gestaltungssatzung zu beachten. Die zeitgemäße Gestaltung entsprach im Wesentlichen den Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt.

Aufgrund der veranschlagten Projektgröße wurden die Architektenleistungen von der WVG im Jahr 2014 europaweit in einem durchgeführten VOF-Verfahren neu ausgeschrieben und nach Auswertung dessen von der WVG an das Rostocker Büro Bastmann+Zavracky BDA Architekten vergeben. Dieses Büro hat nunmehr der Verwaltung ein neues Bebauungskonzept vorgestellt. Dieses ist am 19.05.2015 als Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht worden (siehe Anlage 1). Die vorgesehenen Änderungen gegenüber dem Konzept zum Verkaufsbeschluss sollen dem Hauptausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Planungsgrundsatz war und ist die Erhaltung des Quartiersrasters mit der Wiederherstellung von größtenteils geschlossenen Blockkanten; gegenüber dem ersten Gestaltungsansatz arbeitet der neue Entwurf mit vertikalen Zäsuren in der Fassadengestaltung, um an die historisch kleinteiligen Parzellierungen zu erinnern; daraus wurde das aktuell vorliegende Fassadenkonzept entwickelt.

Geplant ist eine dreiseitige Blockrandbebauung.

Die Gebäude sollen nicht in gerader Bauflucht am Hansering, der Brügg- und Kuhstraße angeordnet werden. Es wird nach Angaben des Architekten jeweils 0,75 m aus der Achse nach vorn bzw. hinten abgewichen. Damit sind einzelne Gebäudeteile zueinander leicht verkantet. Das soll die historisch kleinteilige Bebauung betonen.

Da das Gelände vom Hansering zur Roßmühlenstraße spürbar ansteigt, ist das Parkdeck im Bereich der Roßmühlenstraße teilweise in die Erde eingelassen. Es verbleibt allerdings noch ein Sockel von ca. 1,40 m zur Roßmühlenstraße. Zum Hansering ist diese Ebene ebenerdig,

wobei zum Hansering aus gestalterischen Gründen kleine Appartements, welche direkt vom öffentlichen Bereich zugänglich sind, angeordnet werden sollen. Eine Absenkung des Parkdecks ist hier nicht vorgesehen.

Die Zahl der Geschosse steigt von der Roßmühlenstraße zum Hansering von 3 bzw. 4 Geschossen auf 5 bzw. 6 Geschosse einschließlich Garagengeschoss an. An der Ecke Hansering/Kuhstraße erfolgt eine Eckbetonung mit einem 6. Geschoss. In der Brügg- und Kuhstraße ist ein Wechsel zwischen 5 und 6 Ebenen (einschließlich Garagengeschoss) vorgesehen. Die jeweils niedrigeren Bereiche sollen als Dachterrasse genutzt werden. Die umgebende Bebauung ist 4-geschossig. Die Eckbebauung Hansering/Brüggstraße orientiert sich an der Traufe der Gebäude auf dem benachbarten A10-Quartier.

Der innenliegende Block ist auf 6 Etagen(einschließlich Garagengeschoss) zu begrenzen.

Am Hansering soll die Bebauung unterbrochen werden, um eine Sichtachse zu erhalten. Hier erfolgt lediglich im Erdgeschoss eine durchgängige Bebauung. Die Zustimmung kann nur vorbehaltlich der Prüfung des ausreichenden Schallschutzes für den Blockinnenbereich erfolgen.

An der Roßmühlenstraße soll auf eine Blockrandbebauung verzichtet werden. Hier ist ein bis zu 6-geschossiger Baukörper (einschl. Garagengeschoss) im Blockinnenbereich vorgesehen. Die geänderte Bebauungsstruktur entlang der Roßmühlenstraße wird positiv bewertet.

In dem zur Roßmühlenstraße halbabgesenkten Parkdeck sind 119 Stellplätze für max. 109 Wohnungen untergebracht. Bei dem Verkaufskonzept waren 68 Wohnungen und 125 Stellplätze vorgesehen. Die im Kaufvertrag unter § 5 (1) vereinbarte Bauverpflichtung, mindestens einen PKW-Stellplatz pro Wohneinheit sowie darüber hinaus weitere für die Mieter der umliegenden Bestandsgebäude zu errichten, ist nach aktueller Planung mit ca. 150 dargestellten PKW-Stellplätzen erfüllt; davon ist ein Teil als sog. Duplex-Parkstände geplant.

In Anbetracht der gegebenen Rahmenbedingungen für dieses attraktiv gelegene Grundstück sind seitens des Bauherrn aufgrund der Nähe zum Ryck und der Lage im Bereich des Flächendenkmales Altstadt erhebliche Investitionen allein für die bauvorbereitenden Maßnahmen angefallen (bodenarchäologische Untersuchungen, und Dokumentationen mit den erforderlichen Leistungen für das Herrichten des Grundstückes sowie der Verbauarbeiten).

Die Zufahrt ist von der Brüggstraße mit direktem Anschluss an den Hansering in Zweirichtungsverkehr geplant.

Das Parkdeck ist mit einem Gründach konzipiert.

Zur Gestaltungssatzung

Soweit das anhand der vorliegenden Unterlagen bereits geprüft werden kann, sind folgende Abweichungen zu verzeichnen:

- a) § 4 Abs. 1 und 2 - parzellenübergreifende Fassaden, wobei das durch die Abkantungen 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, was der Verklinkerung geschuldet ist (Zustimmung wird nicht empfohlen)
- d) § 5 Abs. 3 - überwiegend Klinkerfassaden statt gefordertem Putz. Die gesamte Fassade – außer dem innenliegenden Block – ist im jetzt vorgelegten Konzept verklinkert. Das benachbarte A10-Quartier weist überwiegend Putz auf (geschätzt 60% Putz zu 40% Klinker). Um ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der

nördlichen Stadtansicht zu erreichen, soll die Fassade teilweise geputzt werden. (Zustimmung zur Abweichung nur mit dieser Änderung empfohlen).

- e) § 5 Abs. 6 - Flachdächer sind laut Satzung nur bei Staffelgeschossen zulässig, hier erfolgt keine Staffelung der Straßenfassaden (Zustimmung wird empfohlen, zumal zum Hansering ein Staffelgeschoss ausgebildet werden soll)
- f) § 7 Abs. 1 - Fensterformate - Mindestverhältnis von Breite zu Höhe von 1:1,2 nicht eingehalten, teilweise quadratische Formate vorgesehen (Zustimmung wird empfohlen)
- g) § 7 Abs. 2 - Kämpfer und Stulp in den Fenstern und symmetrische Untergliederungen fehlen (Zustimmung wird empfohlen)
- h) § 8 Abs. 2 – (Garagen-)Tor bei der Einfahrt zu den Stellplätzen fehlt (Zustimmung wird empfohlen)

Anlagen:

Anlage 1 - Konzept zum Verkaufsbeschluss

Anlage 2 - Konzept - Bauvoranfrage