

Offener Brief

der Bürger*inneninitiative (BI) Steinbeckervorstadt
zum Bauvorhaben Stralsunder Straße 47/48

*Sehr geehrter Herr Dr. Stefan Fassbinder,
sehr geehrter Herr Sebastian Braun,
sehr geehrter Herr Christian Fehlhaber,*

der vorliegende Offene Brief ist ein weiterer Schritt im, für die Bürger*inneninitiative Steinbeckervorstadt wahrnehmbar, Oktober 2019 gestarteten Prozess des Ringens um den zweitkleinsten Stadtteil Greifswalds.

Viele Stationen liegen hinter uns (siehe auch Pkt. I. 1 in diesem Schreiben) und jener Prozess ist auch Antriebsfeder für die Gründung der Bürger*inneninitiative im Stadtquartier gewesen.

Viele interessierte Bürger*innen in der Steinbeckervorstadt, aber auch darüber hinaus, schauen gebannt auf die aktuellen Entwicklungen in der Stralsunder Straße. Insbesondere derzeit auf die Liegenschaft Stralsunder Straße 47/48, welche sich am Ende des Museumshafens und direkt am Altstadtrand (Caspar David Friedrich Blick / Einzigartigkeit der Steinbeckervorstadt) befindet und daher eine städtebaulich sehr sensible Stelle ist.

Somit dankt die Bürger*inneninitiative an dieser Stelle für die Gesprächsrunde mit den Investoren der Braun & Fehlhaber GbR sowie mit dem Oberbürgermeister am 25.08.2020 und verschriftlicht ihre Standpunkte unter der Mithilfe von weiteren Anwohnenden und Initiativen in dieser Form.

Gern kann das Dokument als Sammlung von Argumentationsbausteinen verstanden und genutzt werden, denn die vorprogrammierten Auseinandersetzungen sollen sachlich geführt und von hoher Fachlichkeit bestimmt sein.

Dies ist nicht nur ausdrücklicher Wunsch der Bürger*inneninitiative, auch sind das Bemühen um Ausgewogenheit in den Ziel- und Nutzungskonflikten im Quartier und der soziale Zusammenhalt im Stadtviertel ja mit dem Masterplan "Steinbeckervorstadt" schon deutlich sichtbar geworden.

In Anerkennung der Wichtigkeit, passenden Wohn- und Lebensraum für Menschen zur Verfügung zu stellen, die in Greifswald leben wollen, will sich die Bürger*inneninitiative aktiv in ihre Steinbeckervorstadt einbringen und eine gemeinsame sinnvolle Gestaltung des mit "rauem Hafencharme" (siehe Masterplan, S.5) gesegneten Stadtteils vorantreiben.

Daher benennt die Bürger*inneninitiative Steinbeckervorstadt ausdrücklich folgende wichtige Punkte:

- Einhaltung der Ziele des beschlossenen Masterplans "Steinbeckervorstadt"
- Erhalt der historischen Bausubstanz und Einbeziehung der Altbausubstanz in Neubaupläne
- Erhalt des Bodendenkmals (Friedhof Heiliggeisthospital)
- Berücksichtigung der stadtbildtypischen Bebauungsweise
- verhältnismäßige, angepasste Baumasse
- Berücksichtigung der Klima- und Moorschutzziele
- bezahlbares Wohnen und soziale Durchmischung (30% bezahlbare Wohnflächen)
- vielfältig diverses Wohnen durch Neubau im Quartier fördern statt zu erschweren
- Akzeptanz der Planungen von Autofreiheit, d.h. keine Tiefgarage zusätzlich zum geplanten Parkhaus auf der anderen Straßenseite

Die Umsetzung dieser Punkte ist im Rahmen des derzeit laufenden Bauantragsverfahrens nicht möglich.

Daher fordern wir:

- 1. Zurückziehen des Bauantrags seitens der Investoren (Braun & Fehlhaber GbR)**
- 2. Ruhen lassen des Vorhabens bis ein B-Plan aufgestellt ist oder Aufstellung eines B-Plan durch die Investoren**

Im Folgenden möchte die Bürger*inneninitiative die Forderungen mit Fakten untermauern, denn aus unserer Sicht ergeben sich durch die aktuell vorliegende Ausgestaltung des Bauvorhabens in der Stralsunder Straße 47/48 folgende Widersprüche:

I. WIDERSPRÜCHE zum existierenden Masterplan Steinbeckervorstadt

(beschlossen am 02.07.2020 durch die Greifswalder Bürgerschaft)

*1) Bürger*innenbeteiligung und Masterplanprozess*

Der Masterplanprozess startete mit einem Workshop der Stadtverwaltung am 05. Mai 2018. Nach der Vorstellung des Masterplanentwurfes im Oktober 2019 gab es von Seiten der Bürger*innen Zustimmung und Widerspruch. Die Bürger*inneninitiative Steinbeckervorstadt gründete sich und war seither sehr engagiert und aktiv im weiteren Entwicklungsprozess des Masterplans. Eine aktive selbst initiierte Beteiligung der Bürger*innen, die beispielhaft ist und von Seiten der Politik und Verwaltung begrüßt wurde und werden sollte. Beispielsweise brachte sich die BI mit Herz und Expertise bei vielen Ausschüssen ein. Es gab knapp 60 Einsendungen von Bürger*innen mit wichtigen Einwänden und innovativen Ideen für den Stadtteil. Die Bürgerschaft entschied sich am 02.07.2020 für Variante I des Masterplans mit weiteren Änderungen. Ein bis hierhin beispielhafter Beteiligungsprozess, der aus Sicht der BI in der Stadtentwicklung in anderen Vierteln direkt von der Verwaltung initiiert, gerahmt und unterstützt werden sollte, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Bürger*innen genügend Erfahrungen für das Format Bürger*inneninitiative mitbringen können.

Im Masterplan ist der Wille der Bürger*innen und der Bürgerschaft deutlich formuliert. Das Viertel soll konsequente Schritte in Richtung Klimaschutz, sozialem Wohnen, lebendigem Zusammenleben und Attraktivität des Viertels gehen. Ein Bauvorhaben, das die bereits benannten wichtigen Ziele nicht mitträgt oder ihnen entgegenwirkt, wird dem Viertel und der Stadt langfristig schaden. Es schädigt das Vertrauen der Bürger*innen in einen ernstzunehmenden gemeinsamen Prozess der Stadtentwicklung. Alle rechtlichen Mittel, die es juristisch ermöglichen, den inhaltlichen Willen für die Entwicklung des Viertels umzusetzen und alle Investor*innen in die Pflicht zu nehmen, sollten ausgeschöpft werden (z.B. eine Bau- bzw. Veränderungssperre). Hier sollte die Verwaltung aktiv und im Sinne des Masterplans agieren. Wichtig wäre auch eine proaktive transparente Kommunikation über entstehende Bauvorhaben gewesen. Die Verwaltung sollte außerdem aktiv auffordern, dass auch Investoren, die im Viertel finanziell profitieren werden, in die gemeinsamen Prozesse einzubinden sind, so wie es bspw. die STRAZE bereits vorlebt.

Die Eskalation der Situation im Viertel, als die Anwohnenden und Mitglieder der BI beginnende Abrissarbeiten auf dem Gelände Stralsunder Straße 47/48 bemerkten, die trotz laufender Denkmalschutzprüfung abliefen, nehmen wir als offenen Affront gegenüber den Bürger*innen des Viertels, der Stadt, der antragstellenden Altstadtinitiative und der BI Steinbeckervorstadt wahr. Wir erwarten verantwortungsbewusstes Handeln der Investoren im Sinne des Masterplans.

Die Verwaltung sollte nun aktiv dafür sorgen, dass der Bürger*innenbeteiligungsprozess ernst genommen wird, die Ziele umgesetzt werden und transparente Kommunikation weitergeführt bzw. ausgebaut wird. Ein wichtiger Schritt war das Gespräch zwischen der BI Steinbeckervorstadt, weiteren Akteur*innen, den Investoren und dem Oberbürgermeister.

2) Erhalt Grünstrukturen und Raumgestaltung

Im Masterplan ist die Wertschätzung des Platzes vor der Stralsunder Straße 47/48 vorgesehen und die Bestandssicherung der Linde als "Qualifizierung Großgrünstrukturen" in der Plankarte (S.25) aufgenommen. Baum und Platz werden nach den Bauplänen überbaut. Als Teil der schützenswerten historischen Bausubstanz und Anschluss an den sozialen Raum Hafensperrpromenade, sollte der Platz und die Linde unbedingt erhalten werden. Greifswalder*innen, die das Viertel als Naherholungsraum nutzen, Tourist*innen und Anwohnende hätten so Raum für das soziale Leben am Ryck vor den Toren der Innenstadt.

3) Erhalt vor Abbruch

Auf Seite 18 des Masterplans ist die Zielaussage "Erhalt vor Abbruch (C 1.3): Sicherung und Sanierung vom Verfall bedrohter Altbausubstanz, besonders der Gebäude mit stadtbildprägender Baustruktur" formuliert. Die Gebäude der Stralsunder Straße 47/48 (ehemaliges Autohaus Jaki, historische Gaststätte "Zur Flora") sind historische Bausubstanz und stadtbildprägend. In dieser Eigenschaft wurden sie im Masterplan als erhaltenswerte Baustruktur ausgewiesen. Das derzeitige Straßenbild des Ensembles trägt zur Unverwechselbarkeit der Steinbeckervorstadt bei, während das Bauvorhaben überall stehen könnte und dabei mit keinerlei besonderer Ausstrahlung für die Stadt verbunden ist.

4) Geschosshöhen und Baukultur

Die Höhen für eventuelle Neubauten sind im Masterplan mit 2- bis 3-geschossig angegeben, in Ausnahmefällen 4-geschossig. (Pkt. 3.2, S. 22). In den derzeit ruhenden Entwurf zum B-Plan Nr. 3 (Stand Juli 2003) wird eine Zweigeschossigkeit für die Stralsunder Straße festgesetzt. In der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege M-V zum B-Plan-Nr.3-Entwurf heißt es 2001: "Dem Vorschlag, daß die Bebauung im Bereich des Deiches als eingeschossige Hausgruppierung mit harmonischem Übergang in die Landschaft stattfinden soll, wird aus denkmalpflegerischer Sicht ausdrücklich gefolgt. Bei Variante 1 ist zu befürchten, daß bei einer 2-3-geschossigen stadtvillenartigen Bebauung die historische Sicht auf die Stadt (z.B. von Richtung Wackerow aus - ausgemaltes sog. C.D. Friedrich Blick) zu stark beeinträchtigt werden würde." Die BI Steinbecker Vorstadt teilt die Befürchtungen der Landesdenkmalpflege und setzt sich für eine stadtbildtypische Bauweise im Stadtteil ein.

Das aktuelle Bauvorhaben läuft durchgängig auf Viergeschossigkeit hinaus und beinhaltet zusätzlich ein fünftes Geschoss an der Ecke. Die Baumasse des Projektes ist erheblich und in keiner Weise an Nachbargebäude angepasst. Im Konzept der Investoren wird das Vorhaben nicht mit den direkten Nachbargebäuden der Stralsunder Straße 46 verglichen, sondern mit dem ehemaligen Gesundheitsamt Stralsunder Straße 5/6 auf der anderen Straßenseite. Betont wird vor allem das Mansardendach, wobei gerade das Staffelgeschoss mit 18,85 m die Gebäude der Straße überragt. Zu beachten ist auch die zentrale und freistehende Stelle des geplanten Gebäudes an der Ecke des Hafens, durch die dem Komplex eine besondere Bedeutung im Stadt- und Straßenbild zukommt. Ein Vergleich mit weniger präsenten Gebäuden erscheint unangemessen. Eine Beeinträchtigung des Caspar-David-Friedrich-Blicks wäre für das kunsthistorische Erbe der Stadt fatal und muss in jeden Fall unterbleiben.

5) Attraktivität Museumshafen

Die Promenade am Museumshafen parallel zum westlichen Teil der Salinenstraße und Bahngleis nach Ladebow ist beliebter Treffpunkt der Greifswalder*innen und somit ein attraktiver öffentlicher Raum.

Zusätzlich gilt der Greifswalder Museumshafen als touristisches Highlight, denn hier wird der Stadthafen als Museumshafen mit Winterlager, Anlegestellen für Ausflugsdampfer und Liegeplätzen für Gaststättenschiffe genutzt. Ebenso gibt es die Museumswerft und Schiffsausrüster (Seilerei, Segelmacher) im Gebiet, die das maritime Flair stärken und Tourist*innen anziehen. (Masterplan Pkt. 2.1, S. 10-12)

Der Masterplan geht in seinem Teil "Chancen" von einer Magnetwirkung durch kulturelle Nutzungen aus und nennt hier auch explizit den Museumshafen (Pkt. 2.2, S. 16). Der Plan sieht darüber hinaus folgendes vor:

"Soziokulturelles Zentrum der Steinbeckervorstadt im Kontext einer Szene mit gastronomischer, kultureller und wassersportlicher Ausrichtung ist die in der Sanierung befindliche Straße, flankiert u.a. von Promenade, Museumshafen, Museumswerft und Ruderclub." (Pkt. 3.2, S. 22)

Bei geplanter so massiver Wohnbebauung genau am Ende des Museumshafens sind Nutzungskonflikte z.B. während der Winterlagerzeit mit den häufig an Wochenenden ehrenamtlich ausgeführten, notwendigen aber lauten Baumaßnahmen an den Traditionsschiffen vorprogrammiert.

6) Sozial und kulturelles Leben am Hafen und im Viertel

Entwicklungen der jüngeren Zeit verdeutlichen, dass die Steinbeckervorstadt eine wichtige Funktion als Rückzugsort für preiswertes und studentisches Wohnen sowie als Kultur- und Kreativraum wahrnimmt (Masterplan Pkt. 1.2, S. 5). Einrichtungen wie die Museumswerft oder die STRAZE sind nicht nur für den Stadtteil interessant, sondern haben deutlich über die Stadtgrenzen hinausgehende Ausstrahlungseffekte.

Für die weiteren städtebaulichen Planungen und das soziale Miteinander im Stadtteil ist es eine besondere Herausforderung, dieses etablierte kulturkreative Milieu und den teilweise etwas rauhen Hafencharme des Stadtteils wertzuschätzen, zu sichern und zu unterstützen sowie gleichzeitig eine behutsame städtebauliche Ergänzung, Aufwertung und Öffnung für neue Stadtteilbewohner und -Funktionen zu ermöglichen. Eine zielorientierte Planung und dialogorientierte Planumsetzung sollten Verdrängungsprozesse verhindern und stattdessen Innovationen befördern, die dem hohen Sozialkapital und der Lagegunst des Stadtteils gerecht werden (ebd.).

7) Autofreies Wohnquartier

Wo sich gemäß Lageplan des Bauantrags die oberirdischen Stellplätze und die Einfahrt in die Tiefgarage befinden, ist laut Masterplan ein autofreies Wohngebiet ausgewiesen (Pkt. 3.2, S. 24).

Zusätzlich bedarf " ...die Stralsunder Straße ... zur wesentlichen Verbesserung der Aufenthalts- sowie der Wohnqualität entlang der Straße der Beruhigung und verkehrlichen Umgestaltung, ggf. auch im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen wie der Beruhigung des Hanserings und der in das Auge gefassten Ostquerung des Rycks." (Masterplan Punkt 3.2, S. 23)

Der Bau eines Wohnhauses mit 48 Wohneinheiten und dazu adäquater Anzahl von KFZ-Stellplätzen (egal ob ober- oder unterirdisch) sorgt nicht für die Reduzierung von Verkehr und schon gar nicht für ein autofreies Wohnquartier.

8) Hochpreisiges Wohnen

In der durch den Bürgerschaftsbeschluss am 2. Juli ergänzten Version des Masterplans ist unter Ziel A 1.5 für den die Stralsunder Straße 47/48 betreffenden Bereich ein Modellprojekt für bezahlbares Wohnen vorgesehen. Demnach sollen mindestens 30% der entstehenden Wohnungen in diesem Gebiet unter diese Kategorie fallen. Es geht darum, der wachsenden Segregation in der Stadt entgegenzuwirken und allen sozialen Schichten innenstadtnahes Wohnen zu ermöglichen, sowie zu einer Durchmischung im Viertel beizutragen. Die für das Bauvorhaben vorgelegten Unterlagen treffen hierzu aber keine Aussage. Aufgrund der Wohnungszuschnitte und des aufwändig vorzubereitenden Baugrundes (Pfahlgründung, Tiefgarage) darf stattdessen davon ausgegangen werden, dass es sich um hochpreisiges

Wohnen handeln wird. Im Gespräch zwischen den Investoren, der BI, weiteren Anwohnenden und Akteur*innen sowie dem Oberbürgermeister Stefan Fassbinder am 25.08.2020 kündigten die Investoren Braun und Fehlhaber eine Kaltmiete von knapp unter 10,50 € bis 11,00 € an und liegen damit im gehobenen Preissegment des hochpreisigen Wohnens. Zentrale soziale Aspekte des gemeinsam erarbeiteten Masterplans sollen somit in einem Projekt, das rund ein Viertel der geplanten Wohnungen ausmachen würde, nicht beachtet, geradezu konterkariert werden.

9) Begrenzung Wohnungen

Der Masterplan sieht eine Begrenzung auf ca. 193 neue Wohnungen vor (Punkt 3.2, S. 23). Davon würden durch das Vorhaben 48, d.h. ein Viertel in Anspruch genommen. Wenn nun bei einem so großen Teil der geplanten Wohnungen zahlreiche zentrale Anliegen des Masterplans nicht beachtet werden, wird der Druck auf alle weiteren Bauvorhaben erhöht. Es wird insgesamt keine Verantwortung für das Anliegen des Masterplans übernommen und der Einfluss des, in einem langen und intensiven Prozess zwischen Verwaltung, Einwohnenden und Bürgerschaft erarbeiteten Planes, wird geschwächt. Negative Auswirkungen auf soziale und Umweltziele sowie die Glaubwürdigkeit der Bürger*innenbeteiligung sind zu erwarten.

II. WIDERSPRÜCHE zur aktuellen Lärmaktionsplanung Hansestadt Greifswald

Eine stets allgemeingültige Aussage, in egal welchen Planungs- und Bauprozessen, ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und dazu zählt u.a. Lärmschutz in Wohnquartieren.

Laut der aktuellen Version des Lärmaktionsplans Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom Oktober 2019 ist für die Stralsunder Straße tagsüber sowohl eine Gesundheitsgefährdung mit 65-70 dB(A) als auch eine erhebliche Gesundheitsgefährdung mit über 70 dB(A) ausgewiesen. Selbiges gilt in abgeschwächter Form auch nachts. (Siehe Abbildungen im Lärmaktionsplan Universitäts- und Hansestadt Greifswald – Stufe 3, S. 41) Hier besteht ein weitestgehender Widerspruch zwischen nachgewiesener Gesundheitsgefährdung und geplanter Wohnnutzung.

Im übrigen gilt diese Gesundheitsgefährdung für einen großen Teil der Wohn- und Arbeitenden in der Steinbeckervorstadt, was der Stadt bewusst ist und es um Änderungen gerungen wird.

III. WIDERSPRÜCHE zum Denkmalschutz

Mit der Bebauung durch eine Hospitalkirche in der Zeit um 1330 gehört das Grundstück Stralsunder Straße 47/48 zu den ältesten Grundstücken, die in den Greifswalder Vorstädten überhaupt bebaut waren. Das eingeschossige Vordergebäude auf dem Grundstück ist in seiner spätestens um 1800 entstandenen Kernsubstanz erhalten und heute höchstwahrscheinlich das älteste erhaltene Haus der Steinbeckervorstadt und eines der ältesten in allen Greifswalder Vorstädten.

Das gesamte Ensemble dokumentiert dabei die Baulichkeiten eines Gasthauses mit Hauptgebäude und Tanzsaal ebenso wie Umformungen und Erweiterungen des Areals bis hin zur Nutzung als Maschinenfabrik. Mit dem Studentenhaus ist eine spezifisch für Universitätsstädte typische Bebauung erhalten.

Das hofartige Ensemble mit zurückgesetzter Straßenfassade prägt dabei den Stadteingang an der Ryckbrücke und dem Hafen entscheidend mit. In Kubatur und Maß der Bebauung ist es zudem typisch für die ursprüngliche Bebauung der klassizistischen Steinbeckervorstadt. (Antrag auf Unterschutzstellung des Bauensembles Stralsunder Straße 47/48 in Greifswald, 30.06.2020)

Eine Unzulässigkeit dem Bauantrag zuzustimmen, sollte sich also auch aus der denkmalpflegerischen Beurteilung ergeben. In der Denkmalbereichsverordnung Altstadt ist die Stadtsilhouette als Schutzgegenstand definiert. Ebenso ist das räumliche Freistellen des historischen Stadteingangs Steinbecker Straße und die Blickachse vom Hafen in Richtung Westen als Trennung vom historischen Stadtkern zum Landschaftsraum zu erhalten. Das denkmalpflegerische Einvernehmen mit dem geplanten Bauvorhaben wäre nicht zu erteilen, da auch das Ortsbild nach § 34 Abs 1. BauGB beeinträchtigt wird.

IV. WIDERSPRÜCHE zum Moor- und Klimaschutz

Aus Moorschutzsicht ist das Bauvorhaben kritisch zu sehen. Bis jetzt ist wenig über den Untergrund der bebauten Flächen in der Steinbeckervorstadt bekannt. Da jedoch das gesamte Gebiet von Moor umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Torfkörper des Moores unter der Bebauung fortsetzt.

Nasse Moore speichern CO₂, trockengelegte Moore tragen jedoch zum Klimawandel bei. Der Aushub dieses Moorbodens (=Torf) würde den dort gespeicherten Kohlenstoff als klimaschädliches CO₂ freisetzen. Das passiert auch, wenn für den Bau der Grundwasserspiegel abgesenkt werden muss. Im Masterplan ist auf S. 24 ausdrücklich erwähnt, dass in so einem Fall auf den Bau von Kellern und Tiefgaragen verzichtet werden sollte.

Da immernoch kein Baugrundgutachten vorliegt, gibt es keine Sicherheit darüber, ob der Bau einer Tiefgarage mit den Moor- und damit auch Klimaschutzzielen der Stadt Greifswald vereinbar ist. Über das Vorhaben zu entscheiden wäre unverantwortlich, solange die Boden- und Grundwasserverhältnisse noch nicht umfassend geklärt sind.

In der Steinbeckervorstadt hat Greifswald die Gelegenheit zu zeigen, dass die Bekenntnisse zum Klimaschutz, die mit der Ausrufung des Klimanotstandes und der Entscheidung für städtisches Moormanagement gegeben worden sind, nicht bloß heiße Luft sind sondern auch in die Tat umgesetzt werden.

Solange nicht 100% sicher ist, dass durch den Bau kein Torf entnommen oder anderweitig geschädigt wird, ist das Bauvorhaben abzulehnen.

V. WIDERSPRÜCHE aus juristischer Sicht

Das beantragte Bauvorhaben ist planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, eine Baugenehmigung für das Projekte ist auf dem vorgesehenen Bauplatz unzulässig. Das beantragte Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Somit beurteilt sich die bodenrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Baugrundstück nach § 34 Abs.1 BauGB.

Ein Bauvorhaben ist im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die einzelnen Elemente für das Maß der baulichen Nutzungen sind in § 16 Abs.2 BauNVO beschrieben. Zu den Kriterien im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB gehören danach:

- Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
- Die Zahl der Geschosse
- Die Höhe der baulichen Anlage
- Die Baumassen der baulichen Anlagen

Eine Unzulässigkeit des Vorhabens ergibt sich schon alleine aus der Höhe der geplanten Anlage. Die „nähere Umgebung“, im Sinne des § 34 BauGB für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung, sind nach der geltenden Rechtsprechung nur die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke.

Ein auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite stehendes Gebäude würde nicht zur Beurteilung herangezogen werden, da von der Stralsunder Straße eine teilende Wirkung ausgeht. Alle weiter entfernt stehenden Gebäude sind nicht maßgebend. Vorbildgebend für das Vorhaben sind ausschließlich die Gebäude auf dem Flurstück 42/9 und 42/10.

Bei der Beurteilung des Einfügungsgebotes wird nach der Rechtsprechung nicht die Anzahl der Geschosse, sondern die absolute Höhe des Gebäudes beurteilt. Die Grundstücke 42/9 und 42/10 sind mit einer eingeschossigen Bebauung mit einem Dachgeschoss bebaut. Die Firsthöhe ist schätzungsweise bei ca. 8,50 m. Geplant ist auf dem Baugrundstück ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von geschätzt 18,85 m Höhe.

Eine Unzulässigkeit des Vorhabens ergibt sich auch aus der Baumasse der geplanten Anlage. Die Baumasse ist definiert durch die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ. Die überbaute Grundstücksfläche und die daraus resultierende Geschossflächenzahl als Summe aller Geschossflächen, überschreitet bei einer geplanten Bebauung mit 5 Vollgeschossen unweigerlich die vorbildgebende Baumasse der eingeschossigen Nachbarbebauungen.

Eine Unzulässigkeit des geplanten Vorhabens ergibt sich ebenso aus der Bebauung an der südlichen Grundstücksseite zum Ryck. Die westlichen Flächen des Grundstückes liegen außerhalb einer aufeinanderfolgenden maßgeblichen Bebauung im Außenbereich. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden. Ausnahmen dazu sind im § 35 Abs.1 BauGB definiert.

Architektur und städtebauliche Qualität sind planungsrechtlich nicht relevant. Es gibt keine örtlichen Bauvorschriften noch Satzungen zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung. Dies ist in der Hansestadt Greifswald aber ohnehin nicht von Bedeutung. Die angeführten Begründungen führen unweigerlich zu einer Ablehnung des Bauvorhabens aus planungsrechtlichen Gründen.

ABSCHLUSS

Dieser Offene Brief beschließt sich mit einem kooperativen Signal der Gesprächsbereitschaft, aber er bedeutet auch die Forderung nach einer Sensibilität gegenüber einem Wohn- und Lebensraum, der auf 'Moor gebaut' ist (jeder Riss in jeder Hauswand erzählt diese Geschichte) und der sich trotz viel lautem Straßenverkehr ohne Zebrastreifen sowie gesundheitsgefährdender Immissionen aller Art entwickelt hat und sich nun behutsam auf neue Bewohner*innen freut.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre Bürger*inneninitiative Steinbeckervorstadt

Greifswald, 29. August 2020

kontakt@steinbeckervorstadt.de
www.steinbeckervorstadt.de