

Fakten-Check und Erläuterungen zur Darstellung des Bauvorhabens Stralsunder Straße 47/48/49 in der Beschlussvorlage vom 8.12.2020

Zusammenfassung:

Die Darstellungen in der Beschlussvorlage zu den Gebäudehöhen des geplanten Bauvorhabens sowie der Häuser in seiner Nachbarschaft sind unvollständig, in Teilen nicht hinreichend präzise und somit missverständlich. Dies zeigt die hier vorgelegte nähere Betrachtung, die auch konkrete Zahlenangaben zu Gebäudehöhen und -abständen ergänzt und damit eine faktenbasierte Bewertung des Bauvorhabens ermöglicht.

Fazit: Das geplante Gebäude soll mit 16,2m mehr als doppelt so hoch werden, wie die bisherige Bebauung und würde das höchste Gebäude in der südlichen Steinbeckervorstadt. Weder die geplante 5-Geschossigkeit noch eine 4-Geschossigkeit lassen sich plausibel begründen. Aus den Gebäudehöhen der näheren Umgebung lässt sich schlüssig eine Gebäudehöhe von ca. 10m, allenfalls 12m ableiten. Darüber hinaus sollten weiterhin andere Folgen des Bauvorhabens berücksichtigt werden, wie u.a. die erhebliche Beeinträchtigung des historisch gewachsenen Stadtbildes an zentraler Stelle der Altstadt („Caspar-David-Friedrich-Blick“). Es zeichnet sich ab, dass das geplante Objekt nahezu doppelt so groß dimensioniert ist, wie es angemessen wäre. Eine entsprechende Überarbeitung der Planungen erscheint daher angezeigt.

Welches ist der Anlass für diesen Faktencheck?

Die öffentliche Beschlussvorlage „Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Stralsunder Straße 47/ Ecke An der Bleiche (BV-V/07/0248-0-03)“ vom 8.12.2020 ist insbesondere in der Darstellung und Interpretation der für die Beurteilung wesentlichen Begriffe „Umgebung“ und „Gebäudehöhe“ sowie deren „Sichtbarkeit“ in Teilen unpräzise bzw. unvollständig. Um Missverständnisse zu vermeiden und eine solide Entscheidungsgrundlage zu geben, werden die fraglichen Punkte im Folgenden erläutert und durch zusätzliche Fakten untersetzt.

Punkt 1: Interpretation der Begriffe der „unmittelbaren Nachbarschaft“ und der „näheren Umgebung“

Die Interpretation der Begriffe „unmittelbare Nachbarschaft“ sowie „nähere Umgebung“ ist von zentraler Bedeutung für die Ermittlung der angemessenen Gebäudehöhe bei Bauvorhaben. Es ist zu entscheiden, wie sehr Gebäudehöhen der unmittelbaren, näheren oder weiteren Umgebung maßgeblich sind für die maximale Gebäudehöhe des Bauvorhabens. In der Beschlussvorlage steht dazu folgendes:

„Die Wohnhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft haben zwar nur 1 bis 2 Geschosse und sind entsprechend niedrig, aber auf der gegenüberliegenden Straßenseite und weiter nördlich sind auch höhere Gebäude vorhanden. Soweit diese Gebäude Altbauten sind, weisen diese größere Geschosshöhen als jetzt üblich auf und erreichen damit eine beachtliche Bauhöhe. Des Weiteren stehen in der maßgeblichen näheren Umgebung an der Salinenstraße auch 3

und 4-geschossige Gebäude und sind somit höher. Die hier geplante Bauhöhe der 4 Geschosse wird von der näheren Umgebung vorgegeben.“

Kommentar 1: Obwohl es um die Frage geht, welche Dimension von Nachbarschaft und Umgebung als „maßgeblich“ und damit entscheidungsrelevant anzusehen ist, finden sich in der Beschlussvorlage kaum eindeutige Entfernungs- und Höhenangaben. Die gewählte Nennung von Geschosshöhen ist wenig aussagekräftig, da sie – je nach Alter und Bautyp des Gebäudes – nur sehr grob mit Gebäudehöhe korreliert ist und in der Regel nicht Bezug auf konkrete Gebäude nimmt. Auch die Lagekennzeichnung „weiter nördlich“ gibt keine hinreichende Orientierung, zumal die tatsächliche Anzahl und Höhe der „höheren Gebäude“ nicht präzisiert wird.

Gebäudehöhen in der Nachbarschaft: Um hier Klarheit zu schaffen, wurden alle 13 Gebäude, die dem Bauvorhaben am nächsten stehen (Umkreis von 80m: 8 Gebäude in der Stralsunder Straße, 3 Gebäude in der Salinenstraße, 2 Gebäude in der Steinbecker Straße) ausgemessen (s. Tabelle 1 und Abbildung 1). Die Messung bildet somit die tatsächlichen Höhen der Nachbargebäude und damit den baulichen Charakter des Umfeldes bezogen auf die Gebäudedimensionen ab:

- innerhalb eines Umkreises von 60m sind alle 9 Nachbargebäude niedriger als 12m. Der Mittelwert (!) der Gebäudehöhe liegt in diesem Umkreis bei ca. 10m.
- nur 2 von 13 Gebäuden erreichen Höhen um die 16m und damit vergleichbare Höhendimensionen wie das Bauvorhaben. Sie sind allerdings 60m bzw. 70m weit entfernt und befinden sich auf der anderen Flussseite (Musikschule) sowie der gegenüberliegenden Straßenseite (Stralsunder Str. 10).

Tabelle 1: Gebäudehöhen und Gebäudeabstände der Gebäude in der Nachbarschaft des Bauvorhabens Stralsunder Str. 47-49 (kursiv) im Umkreis von 80m. Abkürzungen: Str = Stralsunder Str., Sal = Salinenstr., Ste = Steinbecker Str.)

Adresse	Abstand [m] *	Gebäudehöhe [m] *
<i>Str 47-49 aktuell</i>	<i>0,0</i>	<i>7,7</i>
<i>Str 47-49 Planung</i>	<i>0,0</i>	<i>16,2</i>
Str 46	2,7	9,7
Str 45	17,3	9,9
Str 5	25,8	11,9
Str 44	27,5	8,5
Str 6-9	40,7	10,9
Str 43	41,7	7,9
Str 10	70,0	15,2
Str 42	72,0	6,0
Sal 53	37,3	5,7
Sal 52	47,5	9,2
Sal 51	61,1	9,1
Ste 1	50,0	12,0
Ste 45	60,0	17,4

*** Erläuterungen zur Bestimmung:**

Abstand: kürzester Abstand (Linie) zwischen den Gebäuden (Außenkanten), nach Google Maps

Gebäudehöhe: Abstand zwischen Straßenniveau direkt am Gebäude und Firsthöhe (Maximalhöhe),

Bestimmung mit Baumhöhen-Feldmessgerät der Firma „SUUNTO“ im Gelände durch Tiemo Timmermann am 3.1.2020, der tatsächliche Wert kann um einige Dezimeter vom gemessenen Wert abweichen

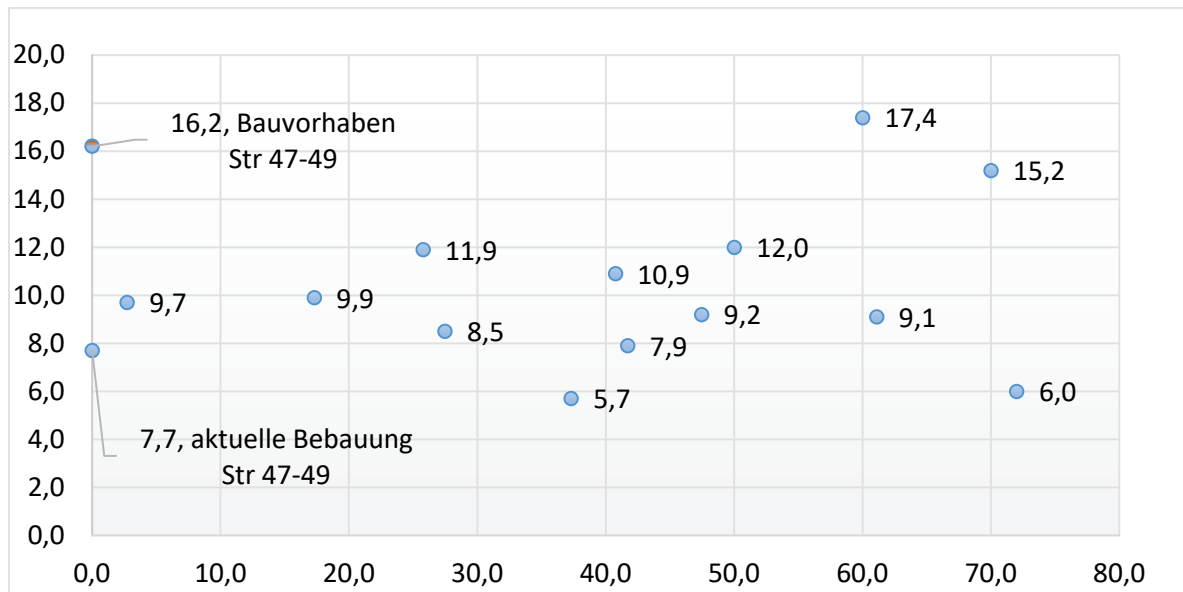


Abbildung 1: Gebäudehöhen [m] und Gebäudeabstände [m] der Gebäude in der Nachbarschaft des Bauvorhabens Stralsunder Str. 47-49 im Umkreis von 80m (Bezugswerte und Erläuterungen s. Tabelle 1).

Kommentar 2: Die Aussage, dass die geplante 4-geschossige Bebauung „von der Umgebung vorgegeben“ sei, ist aus folgenden Gründen unzutreffend bzw. unkonkret:

- das geplante Gebäude ist 5-geschossig, nicht 4-geschossig.
- Häuser mit 4 bewohnten Geschossen sind im direkten Umfeld (der hier betrachtete Umkreis von 80m) nicht vorhanden. Allein das 60m entfernte Haus Steinbecker Str 45 (Musikschule) verfügt über ein 4. Stockwerk (unbewohntes Dachgeschoss). Damit kann die 4-Geschossigkeit aus der Bebauung der Umgebung nicht plausibel als „vorgegeben“ abgeleitet werden. Vorherrschend sind eindeutig 1-3-geschossige Nachbargebäude. Damit erscheint durch die Gebäude in der Nachbarschaft eine 2- bis maximal 3-geschossige Bauweise als begründbar.
- Der Begriff „Umgebung“ wird räumlich nicht definiert, ist damit beliebig interpretierbar und daher argumentativ von geringem Gewicht.

Fazit zu Punkt 1: Aus den Gebäudehöhen der näheren Umgebung lässt sich schlüssig eine Gebäudehöhe von ca. 10m, allenfalls 12m ableiten. Über den Bezug zu den Geschossezahlen lässt sich weder die geplante 5-Geschossigkeit noch eine 4-Geschossigkeit des Bauvorhabens plausibel begründen. Bei der Beurteilung einer angemessenen Geschossezahl sollten unbedingt auch andere Folgen des Bauvorhabens berücksichtigt werden wie die erhebliche Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes an zentraler Stelle der Altstadt sowie von markanten Sichtachsen (Caspar-David-Friedrich-Blick).

Punkt 2: Die Gebäudehöhe und ihre Sichtbarkeit

In der Beschlussvorlage wird die tatsächliche Gebäudehöhe des geplanten Objekts stets in der Weise relativiert, dass einerseits die Bebauung in der Umgebung als besonders hoch und andererseits die Höhe des Bauvorhabens selbst als kaum sichtbar dargestellt wird. Im Einzelnen wird dazu in der Beschlussvorlage ausgeführt:

„Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Geschoszahl geprägt. Damit werden unterschiedliche Bauhöhen erreicht. Es wurden die Bauhöhen in der näheren Umgebung verglichen. Hier ist stets die Höhe entscheidend, die auf den Betrachter am deutlichsten wirkt. Oft ist das eher der obere Wandabschluss. Bei steiler geneigten Mansarden, Zwerchhäusern, großen Dachgauben kann dieser Bereich optisch wirksam sein und somit das Gebäude höher wirken lassen. Maßgeblich ist also nicht die Trauf- oder Firsthöhe, sondern die Höhe, welche auf den Betrachter optisch wirkt. [...]

Die 5. Ebene an der Ecke springt bis zu 4 m hinter der Fassade zurück. Lediglich in zwei Bereichen der Rundung minimiert sich das Maß auf 2 m.

Vom öffentlichen Raum wird wegen des deutlichen Rücksprungs lediglich das Geländer der Dachterrassen mit einer Sicherheitsverglasung im verzinkten Rahmen optisch wirksam sein. [...]

Das 5. Geschoss tritt für den Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht mehr so stark in Erscheinung. Diese Höhe wird bei bestehenden Gebäuden im Firstbereich auch erreicht.“

Kommentar 1: Wie bereits bei der Betrachtung des Umfeldes wird in der textlichen Darstellung auch bei den Gebäudehöhen auf konkrete Zahlenangaben verzichtet. Nur auf der in der Beschlussvorlage enthaltenen Bauzeichnung ist eine Gebäudehöhe (Abstand Geländeoberfläche zu First) von 16,2m für das Bauvorhaben angegeben. Damit erreicht es mehr als die doppelte Höhe der aktuellen Bebauung (Gebäudehöhe: ca. 7,7m, s. Tabelle 1 und Abb. 1). Dies würde zu einer erheblichen Veränderung des historischen Charakters an diesem zentralen Ort führen. Unter anderem wird bei der Einfahrt auf der Stralsunder Straße aus nördlicher Richtung in die Stadt dann der Blick auf den Domturm durch das neue Gebäude verdeckt.

Irritierend in der Darstellung ist insbesondere, dass nur für das Bauvorhaben die tatsächliche Gebäudehöhe verzeichnet ist, jedoch für die direkt benachbarten Gebäude die Höhe über dem Meeresspiegel angegeben wird, die etwa 2,0 bis 3,0 m höher ist. Dies macht einen präzisen Höhenvergleich unmöglich (hierzu Klarstellung in Tabelle 1).

Kommentar 2: In der Beschlussvorlage wird formuliert, es sei bei der Prüfung von Bauhöhen „stets die Höhe entscheidend, die auf den Betrachter optisch wirkt“. Dann werden Beispiele angeführt, ohne dass ein Bezug zum konkreten Bauvorhaben oder zu möglichen Standorten des erwähnten Betrachters hergestellt wird. Es wird darüber hinaus nicht unterschieden zwischen „optischer Wirkung/Wirksamkeit“ und „deutlicher Wirkung“ bzw. erläutert, worin ggf. die Unterschiede dieser Konzepte bestehen.

Diese Darstellung erweckt den Eindruck, die tatsächliche Bauhöhe sei aufgrund von hinter einer optischen Barriere (z.B. Traufe) zurücktretenden Elementen (z.B. Dachgeschoss, First) dem Blickfeld entzogen, somit im konkreten Fall nicht sichtbar („optisch wirksam“) und daher nicht relevant. Dies ist aus folgenden Gründen nicht plausibel:

- Die tatsächliche Gebäudehöhe ist in entsprechenden Fällen nur für Betrachtende in der unmittelbaren Umgebung nicht sichtbar, in der Regel innerhalb eines Umkreises von maximal ca. 20m um das Gebäude. Bei den am konkreten Ort betroffenen Sichtachsen geht es jedoch vor allem um Distanzen ab 20 bis ca. 100-200m. Diese bestimmen jedoch den Charakter des Stadtbildes. Ein weiterer Schwachpunkt der Argumentation: Ließe man das Argument gelten, dann müssten umgekehrt auch Gebäude der Umgebung mit zur Straße abfallender Dachneigung als niedriger eingestuft werden, als sie (bezogen auf ihre Firsthöhe) tatsächlich sind. Damit würden die Vergleichshöhen der meisten Nachbargebäude merkbar reduziert und der Abstand des Bauvorhabens zum Umfeld noch markanter.
- Auch die Behauptung „Das 5. Geschoss tritt für den Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht mehr so stark in Erscheinung.“ ist in dieser Form nicht plausibel, denn selbst von der gegenüberliegenden Straßenseite (Abstand ca. 25m) wäre das 5. Geschoss sichtbar, um so mehr, wenn man nicht unmittelbar auf Höhe des geplanten Hauses stünde, sondern sich aus einer Distanz von ca. 25 bis 200m aus nördlicher, südlicher oder östlicher Richtung auf das Haus zubewegte.
- Der verwendete Begriff „öffentlicher Raum“ soll vermutlich den Standpunkt der Betrachtung der Gebäudehöhe näher charakterisieren. Der Begriff ist aber räumlich unpräzise und daher für eine Standpunktbeschreibung nicht geeignet.

Fazit zu Punkt 2: Die Beschlussvorlage enthält sehr wenige und teilweise unklare Zahlenangaben zu den Gebäudehöhen des Bauvorhabens und der Nachbargebäude. So wird z.B. nicht deutlich, dass der geplante Neubau mehr als doppelt so hoch werden soll wie die bisherige Bebauung und 6m höher als die mittlere Höhe der neun direkten Nachbargebäude.

Da die Sichtbarkeit von Gebäudehöhen nicht nur vom Gebäude abhängt, sondern ebenso vom exakt definierten Standort der Betrachtung, sind die Ausführungen in der Beschlussvorlage nicht hinreichend präzise. Eine Beurteilung der Sichtbarkeit und eine Argumentation für eine bestimmte Bauhöhe ist damit auf Basis der Darstellungen in der Beschlussvorlage nicht möglich.

Abschließendes Fazit: Es zeichnet aus der hier vorgenommenen kritischen Betrachtung ab, dass das geplante Objekt nahezu doppelt so groß dimensioniert ist, wie es angemessen wäre. Eine entsprechende Überarbeitung der Planungen erscheint daher angezeigt.