



## Bauvorhaben Stralsunder Straße 47 - Planungsänderungen vornehmen

<i>Einbringer/in</i> SPD-Fraktion, Fraktion DIE LINKE und PARTEI MENSCH UMWELT TIERSCHUTZ, Hulda Kalhorn, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	<i>Datum</i> 17.02.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft	<i>Sitzungsdatum</i> 01.03.2021	<i>Beratung</i> Ö
---------------------------------------	------------------------------------	----------------------

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt fest, dass sich das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Stralsunder Straße 47 nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht in die Umgebung einpasst.
2. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald spricht sich gegen ein gemeindliches Einvernehmen zum Bauvorhaben Stralsunder Straße 47 nach dem derzeitigen Stand der Planung aus.
3. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fordert die Verwaltung auf, die Kritik der Bürgerschaft an Höhe, Masse/ Dimension und Form/ Kubatur des geplanten Bauvorhabens an die Bauaufsicht weiterzugeben, damit diese Kritik im Genehmigungsprozess für das Bauvorhaben berücksichtigt werden kann.
4. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fordert die Verwaltung auf, die Bürgerschaftsmitglieder zukünftig schriftlich über erfolgte (Teil-)Baugenehmigungen, Abrissgenehmigungen sowie weitere Genehmigungen zum Fortgang des Bauvorhabens Stralsunder Straße 47 zu unterrichten.
5. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bittet die Verwaltung darum, bei den Investoren auf die Einhaltung der Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung aus dem Masterplan Steinbeckervorstadt hinzuwirken.

### **Sachdarstellung**

Mit dem Bekanntwerden der Planungen zum Bauvorhaben im Sommer 2020 begann eine intensive, öffentliche Diskussion über das Vorhaben. In diesem Zusammenhang haben sich viele Bürgerinnen und Bürger mit ihren Fragen zu und ihrer Kritik an dem Vorhaben über die Bürgerschaftskanzlei sowie über die Fraktionen an die Mitglieder der Bürgerschaft gewandt. Daran zeigt sich das große öffentliche Interesse an dem Bauvorhaben, das an besonders exponierter Stelle in direkter Nähe und Sichtbeziehung zur Innenstadt und sowie zum

Greifswalder Museumshafen umgesetzt werden soll. Den Bürgerschaftsmitgliedern liegen zudem drei Rechtsgutachten (RA J. von Glasenapp, RA A. Schmidt, RA U. Lichtblau) zur Einpassung des geplanten Gebäudes in die Umgebung und zu seiner Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB vor, die sich in ihren Aussagen an zentralen Stellen widersprechen. Darüber hinaus wird die bei früheren Bauvorhaben in der Stralsunder Straße angewandte Orientierung des Denkmalschutzes an der Bewahrung der Geschosshöhen nicht angewandt. Diese Punkte lassen darauf schließen, dass hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens Rechtsunsicherheit besteht.

Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund des großen öffentlichen Interesses an dem Bauvorhaben nimmt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu dem Bauvorhaben Stellung und lehnt ein gemeindliches Einvernehmen zu den vorliegenden Plänen ab.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus passt sich mit der geplanten Höhe, Masse/Dimension und Form/ Kubatur nicht in die Umgebung ein, sondern weicht diesbezüglich stark von der umliegenden Bebauung in der Steinbeckervorstadt ab. Das geplante Bauvorhaben ignoriert und widerspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung und weicht von den historischen Baulinien in der Steinbeckervorstadt ab.

Es soll aus städtebaulicher Sicht an exponierter Stelle, am Eingang zur Steinbeckervorstadt und in direkter Nähe sowie Sichtbeziehung zur Innenstadt umgesetzt werden. Es kann sowohl aus der Steinbeckerstraße kommend, vom Hansering kommend, aus Richtung der Museumswerft/ des Museumshafens und von der Stralsunder Straße aus Richtung Norden kommend vollumfänglich in Höhe und Gestalt/ Kubatur wahrgenommen werden. Damit beeinträchtigt es die bestehenden Sichtachsen aus nördlicher Richtung kommend auf die Innenstadt und die in die Denkmalliste eingetragene Ansicht auf das historisch gewachsene Stadtbild mit seinen maßgeblichen, stadtprägenden Gebäuden – den drei Kirchen – an einem städtebaulich sensiblen Ort. Das geplante Gebäude würde z. B. mit seiner Höhe und Masse den Blick auf den Domturm bei der Einfahrt von der Stralsunder Straße in Richtung Innenstadt verdecken und den „Caspar-David-Friedrich-Blick“ auf die Stadt stören.

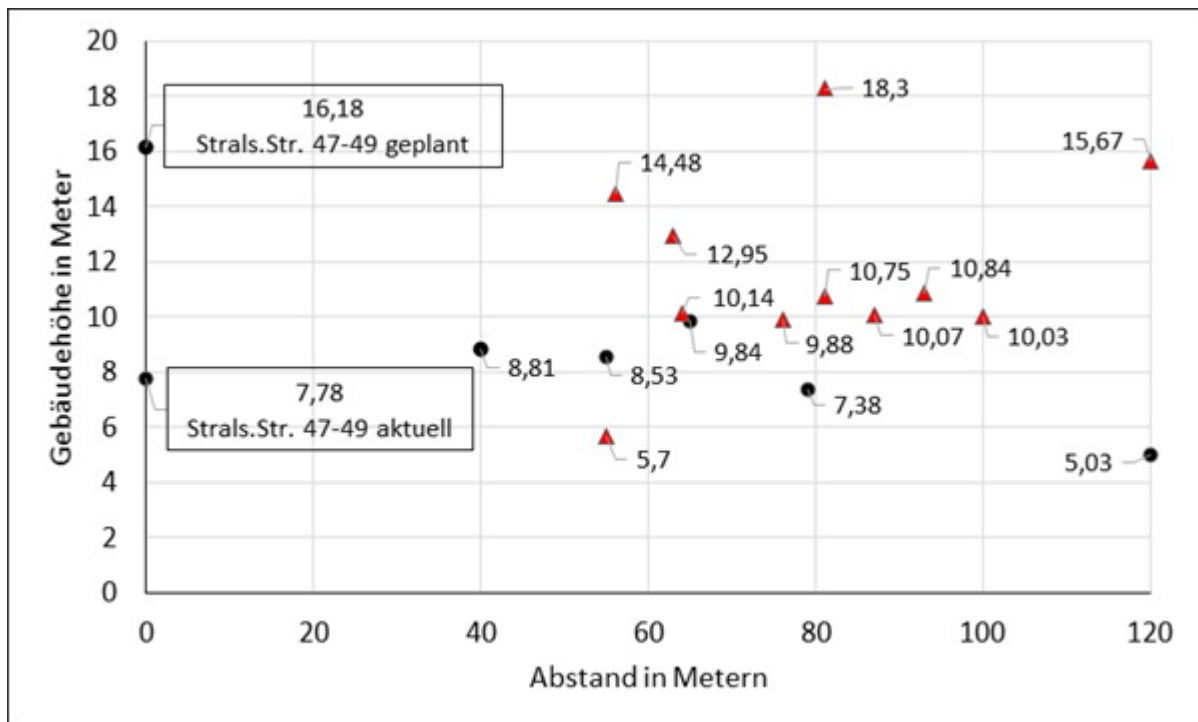
Für die Ablehnung des gemeindlichen Einvernehmens zum geplanten Bauvorhaben liegen aus Sicht der Bürgerschaft zudem weitere Gründe vor:

Mit über 16 Meter geplanter Höhe soll das Bauvorhaben mindestens die doppelte Höhe des sich derzeit noch an dieser Stelle befindenden Gebäudes erreichen. Es weicht damit gravierend von den weiteren Gebäudehöhen nördlich des Rycks in der Steinbeckervorstadt ab (siehe folgende Tabelle und Abbildung).

**Tabelle/ Abbildung:  
Gebäudehöhen und Gebäudeabstände im Umkreis von 120 Metern zur  
Stralsunder Str. 47-48**

<b>Gebäude</b>	<b>Abstand in Meter*</b>	<b>Gebäudehöhe in Meter**</b>	
<b>Stralsunder Str. 47-49</b>	<b>0</b>	<b>7,78</b>	<b><i>aktuell</i></b>
<b>Stralsunder Str. 47-49</b>	<b>0</b>	<b>16,18</b>	<b><i>geplant</i></b>

Stralsunder Str. 46	40	8,81	
Stralsunder Str. 45	55	8,53	• 5 Nachbargebäude westlich der Stralsunder Straße im Umkreis von 120 Metern (auf derselben Straßenseite wie das geplante Bauvorhaben)
Stralsunder Str. 44	65	9,84	
Stralsunder Str. 43	79	7,38	
Stralsunder Str. 40	120	5,03	
<hr/>			
Stralsunder Str. 5-6	56	14,48	
Stralsunder Str. 7-8	81	10,75	
Stralsunder Str. 9	93	10,84	
Stralsunder Str. 10	120	15,67	Δ 9 Gebäude östlich der Stralsunder Straße im Umkreis von 120 Metern (auf der gegenüberliegenden Straßen seite des geplanten Bauvorhabens/ entlang des Museumshafens)
Salinenstr. 50	100	10,03	
Salinenstr. 51	87	10,07	
Salinenstr. 52	76	9,88	
Salinenstr. 52a	64	10,14	
Salinenstr. 53	55	5,7***	
<hr/>			
Steinbecker Str. 1	63	12,95	Δ 2 Gebäude auf der gegenüberliegenden Flussseite, außerhalb der Steinbecker vorstadt
Steinbecker Str. 45	81	18,3	



Datenquelle: Geodatenviewer GDI-MV, GAIA-MVprofessional (online-Abfrage am 14.02.2021), [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

\* kürzester Abstand zur Kante des jeweiligen Gebäudes (Linie), gemessen vom Mittelpunkt des Bestandsgebäudes Stralsunder Straße 47-48 mit Geodatenviewer GDI-MV

\*\* gemessen ab Straßenniveau mit Geodatenviewer GDI-MV

\*\*\* gemessen von Tiemo Timmermann

Auf derselben Straßenseite wie das Bauvorhaben (westlich der Stralsunder Straße) gibt es im Umkreis von 120 Metern insgesamt fünf Gebäude, deren (First-) Höhe ausnahmslos weniger als 10 Meter beträgt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und entlang des Museumshafens weisen innerhalb eines Umkreises von 120 Metern lediglich zwei von insgesamt neun Gebäuden eine (First-)Höhe von über 11 Metern auf. Auf der anderen Flussseite und somit nicht mehr im Gebiet der Steinbeckervorstadt, befinden sich im Abstand von 120 Metern nur zwei Gebäude, von denen eines eine Firsthöhe von knapp 13 Metern, das andere eine (First-)Höhe von 18,3 Metern aufweist. Dabei handelt es sich um das Musikschulgebäude am Rande des Innenstadtbereiches/ Ecke Hansering, wo ehemals das Steinbeckertor stand. Das Bauvorhaben würde nach Stand der jetzigen Planung zum höchsten Gebäude in besonders exponierter Lage am Museumshafen/ Ryckufer in der Steinbeckervorstadt werden und in seiner gesamten Höhe und Masse/ Dimension auch aus einer Entfernung von ca. 300 Metern entlang des Rycks vollumfänglich sichtbar sein.

Das Bauvorhaben weist nach jetzigem Planungsstand insgesamt 5 Geschosse auf. In der direkten Umgebung sowie im Umfeld von 120 Metern weisen die bestehenden Gebäude hingegen lediglich ein bis drei Geschosse auf. Die einzige Ausnahme stellt das Musikschulgebäude in ca. 80 Meter Entfernung auf der anderen Flussseite außerhalb der Steinbeckervorstadt dar. Hier gibt es mit einem unbewohnten Dachgeschoss ein viertes Geschoss. Somit weicht das Bauvorhaben nicht nur in der Höhe, sondern auch in der Geschossigkeit stark von der umgebenden Bebauung in der Steinbeckervorstadt ab.

Die Form/ Kubatur des Gebäudes weicht mit der geplanten Rundung in Richtung des Flusses/ Museumshafens und der Innenstadt ebenfalls deutlich von der

Umgebungsbebauung ab. In der gesamten Steinbeckervorstadt gibt es keine Gebäude mit Rundungen.

Insgesamt betrachtet weicht das geplante Gebäude nicht nur hinsichtlich einzelner Kriterien von der umgebenden Bebauung ab, sondern gerade auch in der Kombination der Kriterien Höhe, Geschossigkeit, Form/ Kubatur und Grundfläche. In seiner geplanten Dimension ist das Bauvorhaben damit beispiellos in der Steinbeckervorstadt.

Entsprechend der in Greifswald üblicherweise berücksichtigten Sichtbeziehungen bei städtebaulichen Planungen ist davon auszugehen, dass auch bei der Umsetzung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Stralsunder Straße 47 die historischen Sichtachsen und Sichtbeziehungen auf die Innenstadt gewahrt bleiben müssen. Form und Maß der umliegenden Bebauung sollte ebenso eingehalten bzw. aufgenommen werden. Sowohl in seiner Höhe, als auch in seiner gesamten Masse/ Dimension und Form/ Kubatur sollte sich das Bauvorhaben gleichermaßen in die umliegende Bebauung auf der nördlichen Seite des Rycks harmonisch einpassen. Eine Entfernung bis zu 120 Metern zur Bestimmung der näheren Umgebung erscheint hier angemessen. Weiter entfernt liegende Gebäude an der Stralsunder Straße sind aufgrund einer Straßenkurve vom Grundstück des geplanten Bauvorhabens nicht sichtbar. In allen vorliegenden städtebaulichen Konzepten wird der Ryck zudem ausdrücklich als Begrenzung zwischen der Innenstadt und der Steinbeckervorstadt genannt.

Die Bürgerschaft sieht darüber hinaus die Gefahr, dass mit der Umsetzung des Bauvorhabens in der geplanten Art und Weise eine Vorbildwirkung für weitere, zukünftige Bauvorhaben entsteht und eine städtebauliche nicht wünschenswerte Nachverdichtung hinsichtlich der Höhe und Masse/ Dimension sowie Form/ Kubatur in Gang gesetzt wird. Die Bürgerschaft sieht hier besonders die Gefahr der Entstehung bodenrechtlicher Spannungen und möchte dem entgegenwirken.

Darüber hinaus weist die Bürgerschaft darauf hin, dass bei dem geplanten Bauvorhaben maßgebliche Aspekte des in einem außerordentlich guten und beteiligungsorientierten Prozess entwickelten Masterplans zur städtebaulichen Entwicklung der Steinbeckervorstadt ignoriert werden. Dazu gehören z. B. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Umweltaspekte oder der Moorschutz. Auch wenn die Vorgaben des im Sommer 2020 beschlossenen Masterplans für das im Sanierungsgebiet liegende Grundstück Stralsunder Straße 47 rechtlich nicht bindend sind, wird eine Umsetzung der jetzigen Vorhabenplanung zentrale Ziele des Masterplans konterkarieren. So widerspricht der geplante Bau einer Tiefgarage den formulierten Zielen eines autofreien Gebietes an der Stelle des Bauvorhabens und gefährdet möglicherweise langfristig das Ziel der Renaturierung/ Wiedervernässung von Moorflächen am Grundstück Stralsunder Straße 47 liegender Moorflächen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Gentrifizierung im Stadtteil weiter vorangetrieben wird und dass die sozio-kulturellen Aktivitäten im Stadtteil, die mit der gerade erfolgten Eröffnung des Kultur- und Initiativenhauses und den dort geplanten Abend- und Wochenendveranstaltungen ausgebaut werden sollten, Einschränkungen erfahren. Damit würde sich der Charakter des Stadtteils verändern und damit seine bereits durch Land und Bund preisgekrönte Ausstrahlung auf die gesamte Stadt verlieren.

Die Schweriner Kommentierung der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern verweist zwar darauf, dass Gemeinden aufgrund der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie bei Planungen und Maßnahmen überörtlicher Verwaltungsträger, die ihre Infrastruktur gestalten, lediglich ein Mitwirkungsrecht haben. An gleicher Stelle wird aber auch auf die Rechtsprechung hingewiesen,

nach der eine überörtliche Planung dann eine Beeinträchtigung der gemeindlichen Planungshoheit darstellt, wenn sie rechtliche Hindernisse für eine gemeindliche Planung errichtet oder Fakten schafft, die zu einer von der Gemeinde nicht gewollten Änderung der Planung führen können (Schweriner Kommentierung der Kommunalverfassung M-V, 2014, Seite 6). Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sieht die Gefahr, dass durch eine Genehmigung des Bauvorhabens eben solche Fakten geschaffen werden. Mit dem Beschluss zum Bauvorhaben Stralsunder Straße 47 verfolgt sie das Ziel, Planungsänderungen für das Bauvorhaben zu erreichen, um dieser Gefahr entgegen zu wirken.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1				

Folgekosten (Ja oder Nein)?			
-----------------------------	--	--	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X		

#### **Begründung:**

Bei Planungsänderungen können die Ziele des Masterplans zum Umwelt- und Klimaschutz stärker berücksichtigt werden, z.B. hinsichtlich der Schaffung eines autofreien Wohngebietes, zum Moorschutz oder zur Renaturierung/ Wiedervernässung des an das Grundstück angrenzenden Polders/ Moores.

### Anlage/n

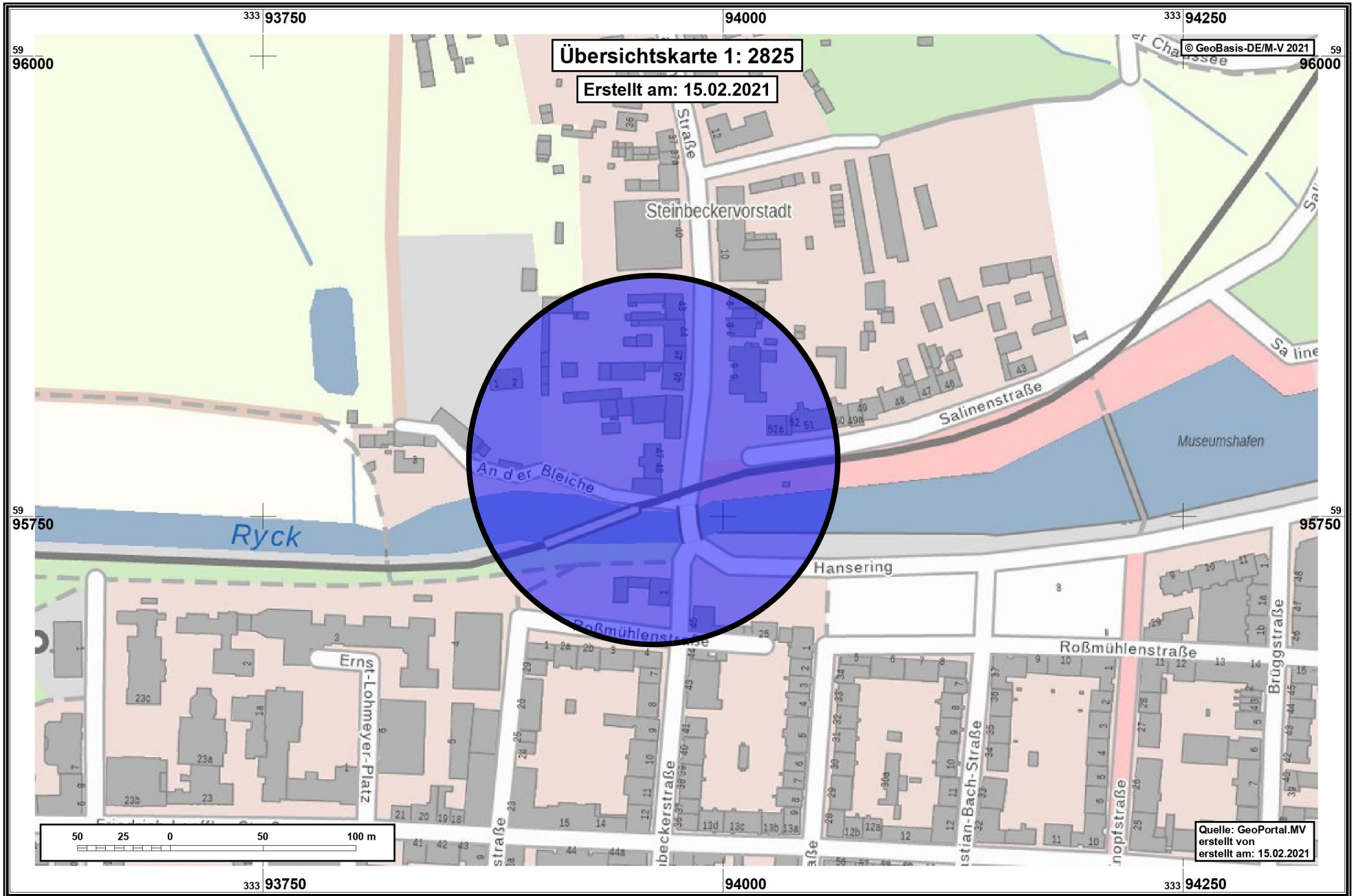
- 1 Gebäudehöhen mit Hausnummer - gaia-query-export öffentlich
- 2 Karte öffentlich

Adresse	ObjektID	ALKISOID	Hoehe	Ableitungs- datum	Funktions- name	Datenquelle- lage	Datenquelle- bodenhoeh	DachformID	Dachform	Kachel
<b>Stralsunder Straße 47-49</b>	DEMVAL 75000hhr pb	DEMVAL7 5000hhrpb	<b>7,781</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _392_5 994_2
<b>Stralsunder Straße 46</b>	DEMVAL 75000hhr Fq	DEMVAL7 5000hhrFq	<b>8,81</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _392_5 994_2
<b>Stralsunder Straße 45</b>	DEMVAL 75000hhs fd	DEMVAL7 5000hhsfd	<b>8,53</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _392_5 994_2
<b>Stralsunder Straße 44</b>	DEMVAL 75000hhr Fk	DEMVAL7 5000hhrFk	<b>9,836</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _392_5 994_2
<b>Stralsunder Str. 43</b>	DEMVAL 75000hhr GD	DEMVAL7 5000hhrG D	<b>7,381</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _392_5 994_2
<b>Stralsunder Str. 40</b>	DEMVAL 75000hhr Gy	DEMVAL7 5000hhrG y	<b>5,029</b>	2019	Laden	1000	1100	1000	0	lod2_33 _392_5 994_2
<b>Stralsunder Straße 5-6</b>	DEMVAL 7500bfDz eu	DEMVAL7 500bfDzeu	<b>14,484</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	5000	0	lod2_33 _394_5 994_2
<b>Stralsunder Straße 7-8</b>	DEMVAL 7500bfDz ep	DEMVAL7 500bfDzep	<b>10,751</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _394_5 994_2
<b>Stralsunder Straße 9</b>	DEMVAL 7500bfDz fC	DEMVAL7 500bfDzfc	<b>10,842</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _394_5 994_2
<b>Stralsunder Straße 10</b>	DEMVAL 7500bfDz fx	DEMVAL7 500bfDzfx	<b>15,674</b>	2019	Wohngeb äude	1000	1100	3100	0	lod2_33 _394_5 994_2
<b>Salinenstr. 50</b>	DEMVAL 7500bfDz qu	DEMVAL7 500bfDzqu	<b>10,029</b>	2019	Wohnhau s	1000	1100	1000	0	lod2_33 _394_5 994_2



<b>Salinenstr. 51</b>	DEMVAL 7500bfDz qj	DEMVAL7 500bfDzqj	<b>10,074</b>	2019	Wohnhau s	1000	1100	1000	0	lod2_33 _394_5 994_2
<b>Salinenstr. 52</b>	DEMVAL 7500bfDz fn	DEMVAL7 500bfDzfn	<b>9,884</b>	2019	Wohnhau s	1000	1100	3100	0	lod2_33 _394_5 994_2
<b>Salinenstr. 52 a</b>	DEMVAL 7500bfDz fg	DEMVAL7 500bfDzfg	<b>10,138</b>	2019	Wohnhau s	1000	1100	3100	0	lod2_33 _394_5 994_2
<b>Steinbecker Str. 1</b>	DEMVAL 75000Az hdj	DEMVAL7 5000Azhdj	<b>12,945</b>	2019	Gaststätte , Restauran t	1000	1100	3100	0	lod2_33 _392_5 994_2
<b>Steinbecker Str. 45</b>	DEMVAL 75000Az hmA	DEMVAL7 5000Azhm A	<b>18,299</b>	2019	Gebäude für öffentliche Zwecke	1000	1100	3100	0	lod2_33 _392_5 994_2

Datenquelle: Geodatenviewer GDI-MV, GAIA-MVprofessional (online-Abfrage am 14.02.2021), [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)  
(ergänzt um die Gebäudeadressen)



**Übersichtskarte 1: 2825**

Erstellt am: 15.02.2021

© GeoBasis-DE/M-V 2021

Quelle: GeoPortal.MV  
erstellt von  
erstellt am: 15.02.2021