

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 11.07.2023

Betr.: Bauantrag Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (18 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten) mit Tiefgarage (27 Stellplätze), Errichtung von 9 Stellplätzen mit Zufahrt, Kurstr.

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

Zu A)

Die Bauherren planen auf dem 1.986 m² großen Grundstück den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 18 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage für 27 Stellplätze und die Errichtung von 9 Stellplätzen mit Zufahrt in der Kurstr. (siehe interne **Anlage**).

Das Gebäude befindet sich im Kreuzungsbereich der Kurstr. und August-Bebel-Str., flankiert von der Rostocker Str. und der Langen Str..

Das Gebäude stellt somit im Wesentlichen einen zentralen Punkt für den Ortsbereich von Graal-Müritz dar.

Die 5 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss umfassen ein Ladengeschäft/Boutique, ein Kiosk, ein Imbiss, Café/Eisdiele und eine Apotheke. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei.

Die Firsthöhe beträgt 11,32 m (Fertighöhe). Die Putzflächen werden in weiß (alternativ heller Anstrich) ausgeführt. Die Fenster und Türen sind braun und die Dachziegel naturrot.

Dem Bauausschuss wurden erste Visualisierungen am 11.10.2022 präsentiert. Es sollten damals 17 Wohnungen zum Dauerwohnen nebst Tiefgarage entstehen. Weiterhin sollten im Erdgeschoss 4 Gewerbeflächen realisiert werden. Der damalige Entwurf entspricht in den Grundzügen den nun vorliegenden. Die Ausschussmitglieder teilten damals mit, dass sie das Bauvorhaben/Projekt als sehr gelungen empfanden und dies ansprechend für den Ort sei. Sie gaben den Bauherren mit auf den Weg, dass die Gewerbeflächen nicht verringert werden sollten.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und 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.

Die Bauherren haben eine Umgebungsanalyse durchgeführt. Die GRZ I beträgt 0,53 und ist deutlich ausgeprägter als die Umgebungsbebauung. Aufgrund der Unterbringung von 27

Stellplätzen in der Tiefgarage weist das Bauvorhaben eine GRZ II von 0,74 auf. Hierfür gibt es Referenzwerte in der näheren Umgebung.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird vollumfänglich erfüllt. Darüber hinaus, werden noch 2 weitere Stellplätze geschaffen.

Des Weiteren befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich A der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“.

Die Bauherren führen aus, dass das geplante Neubauprojekt in Form des Gebäudetyps eines Pensionsgebäudes wurde entsprechend der Satzung geplant. Die Gestaltung des Objektes wurde unter den Maßgaben der Gestaltungssatzung konzipiert und mit jeweils 2 Giebeln zu den Hauptverkehrsstraßen Kurstr. und August-Bebel-Str. gestaltet. Dabei wurden die Vorgaben zu den Hauptparametern der Giebel- und Fassadenbreiten, Dachneigungen, Gaubenbreiten in Bezug auf die Dachbreiten/-längen einschließlich Abständen zur Traufe umgesetzt sowie Fensterbreiten und Wandflächen entsprechend den geforderten Proportionen berücksichtigt. Aufgrund der weiteren planerischen Vorgaben wie z.B. in Bezug auf die LBauO M-V, den Brandschutz etc. sowie auch auf gestalterischen und architektonischen Elementen (Symmetrie und Proportionen) ist es notwendig in geringfügigen Punkten von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abzuweichen. Diese Abweichungen erhöhen laut Bauherren jedoch die gestalterische Qualität und Nutzungsfähigkeit des geplanten Objektes.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag der Bauherren (Abweichungen von den §§ 13, 14 und 16 der Gestaltungssatzung) stattgegeben werden.

Hinweisen möchte die Verwaltung des Weiteren auf die Notwendigkeit der Versetzung der Zufahrt. Hier existieren keine Einwände der Verwaltung.

Bedenken bestehen jedoch bei der Installation einer Erd-Wärmepumpe. Das Grundstück befindet sich im in der Trinkwasserschutzzone III. Dies ist jedoch mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, welche im Genehmigungsverfahren beteiligt wird.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (18 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten) mit Tiefgarage (27 Stellplätze), Errichtung von 9 Stellplätzen mit Zufahrt“ in der Kurstr., Az.: 01807-23-63211, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —